

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Stadt Forchheim

vom 01.04.1993

in der zur Zeit gültigen Fassung einschließlich der nachstehend aufgeführten Änderungen

Änderungen sind im Text bereits eingearbeitet:

1. Beschluss Finanzausschuss vom 10.07.1997, TOP 4
Stadtratsbeschluss vom 24.07.1997
2. Beschluss Finanzausschuss vom 14.09.1999, TOP 5
Stadtratsbeschluss vom 30.09.1999
3. Beschluss Finanzausschuss vom 09.09.2003, TOP 6
Stadtratsbeschluss vom 25.09.2003
4. Beschluss Finanzausschuss vom 15.02.2005, TOP 4
Stadtratsbeschluss vom 03.03.2005
5. Beschluss Finanzausschuss vom 12.04.2011, TOP 4
Stadtratsbeschluss vom 28.04.2011
6. Beschluss Finanzausschluss vom 21.01.2014, TOP 2
Stadtratsbeschluss vom 30.01.2014

Inhalt:

1. Personenkreis
2. Voraussetzungen
3. Sonstige Bedingungen und Auflagen
4. Rangfolge innerhalb der Bewerber
5. Vergabe gegen zukünftiges Bauland
6. Vergabe von Baugrundstücken an nicht Einheimische
7. Schlußbestimmungen
8. Inkrafttreten

1. Personenkreis

- 1.1 Es sind nur Einzelbewerber zu berücksichtigen, nicht Bauträger oder sonstige Firmen oder juristische Personen. Als Einzelbewerber gelten:
Ehepaare und Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft mit oder ohne Kinder, alleinstehende Schwangere, allein erziehende Mütter und Väter sowie volljährige Alleinstehende ohne Kinder.
- 1.2 Ortsansässige Bewerber gem. 1.1, die im Laufe des Jahres *der* Grundstücksvergabe mindestens fünf Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in der Stadt Forchheim haben.
- 1.3 Arbeitnehmer und Selbstständige gem. 1.1, die im Laufe des Jahres der Grundstücksvergabe mindestens fünf Jahre ununterbrochen in der Stadt Forchheim ihrem Hauptberuf nachgehen, werden dem Personenkreis nach 1.2 gleichgestellt.
- 1.4 Bewerber gem. 1.1 die nicht mehr oder wieder (noch keine fünf Jahre) in Forchheim wohnen, aber innerhalb der letzten 20 Jahre, mindestens *fünf* Jahre den Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in Forchheim hatten. Bei der Berechnung des 20-jährigen Zeitraums wird das Jahr der Grundstücksvergabe nicht gerechnet.
- 1.5 Bewerber, die die nach Nr. 1.2 bis 1.4 erforderliche Frist für den Hauptwohnsitz bzw. Hauptberuf nicht erfüllen, können nach Maßgabe der Nr. 6 berücksichtigt werden.

- 1.6 Bewerber, die der Stadt Forchheim zukünftiges Bauland für Baulandmodell zur Verfügung stellen (s. Nr. 5).

2. Voraussetzungen

- 2.1 Die Bewerber bzw. deren Ehegatten/Lebenspartner dürfen über keinen bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum verfügen.
Ausnahmen:
Besitzt ein Bewerber bzw. dessen Ehegatte oder Lebenspartner eine selbst genutzte Eigentumswohnung kann er unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass er die Eigentumswohnung zur Finanzierung des Grundstückskaufs mit Wohnhausbau veräußert und die Veräußerung nachgewiesen wird.
Besitzt ein Bewerber bzw. dessen Ehegatte oder Lebenspartner einen Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück (z. B. aufgrund Erbfolge), der nachweislich nicht zur Sicherung des Wohnbedarfs verwendet werden kann, ist die Bewerbung zulässig.
- 2.2 Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Eine Bestätigung des Finanzierungsinstituts ist vor der notariellen Beurkundung vorzulegen.
- 2.3 Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben.
- 2.4 Das Bauvorhaben, das errichtet werden soll, hat sich an die Vorgaben des jeweils geltenden Bebauungsplanes zu halten.

3. Sonstige Bedingungen und Auflagen

Mit dem / den Käufer (n) der Baugrundstücke sind im notariellen Kaufvertrag folgende Bedingungen zu vereinbaren:

- 3.1 Der Käufer hat das Wohngebäude innerhalb einer Frist von drei Jahren nach der notariellen Beurkundung bezugsfertig zu errichten und zu beziehen. Die Frist kann auf Antrag unter Angabe von Gründen höchstens um 1 Jahr verlängert werden.
- 3.2 Der Käufer bewohnt das Wohngebäude selbst.
Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb von 10 Jahren seit Erwerb des Grundstücks ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Stadt Forchheim möglich; ausgenommen ist die Vermietung einer „Einliegerwohnung“, wenn diese 25 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.
- 3.3 Die Stadt Forchheim kann vom Kaufvertrag zurücktreten oder das Grundstück wieder kaufen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben werden soll oder erworben worden ist oder festgestellt wird, daß die Voraussetzungen nach Nr. 2.1 bis 2.2 nicht vorliegen.
- 3.4 Der Käufer verpflichtet sich der Stadt Forchheim gegenüber, das Grundstück auch in Teilen innerhalb von 10 Jahren seit Erwerb nicht an andere Personen als Ehegatten oder Abkömmlinge zu veräußern, keine Verpflichtungen zur Übereignung an Dritte einzugehen und kein Erbbaurecht zugunsten anderer als Ehegatten oder Abkömmlinge zu bestellen.
- 3.5 Die Stadt Forchheim behält sich das Recht zum Wiederkauf des verkauften Grundstücks nach § 497 ff. BGB vor, wenn der Käufer
- ◆ die Bauverpflichtung (Nr. 3.1) oder
 - ◆ die Verpflichtung zum Selbstbezug (Nr. 3.2) nicht einhält oder
 - ◆ gegen die Verpflichtung gemäß Nr. 3.4 verstößt.
- 3.6 Wiederkaufspreis ist
- a) der im Kaufvertrag vereinbarte Gesamtkaufpreis für das Grundstück
 - b) die vom Käufer bezahlten Anlieger- und Erschließungskosten bzw. Vorausleistungen darauf

- c) der Zeitwert der Gebäude, soweit sie zur Zeit des Wiederkaufs einen Verkehrswert haben.

Eine Verzinsung ist ausgeschlossen.

Im Falle der Nr. 3.4 (befristetes Veräußerungsverbot) kann die Stadt Forchheim auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts verzichten, wenn der Käufer 50 % des erzielten oder zu erzielenden Verkaufserlöses aus dem Grund und Boden (ohne Gebäude) an die Stadt Forchheim abführt und der Rechtsnachfolger des Käufers die Verpflichtungen nach Nr. 3 übernimmt.

Bei bebauten Grundstücken ist für den Grund und Boden als Verkaufserlös der ortsübliche Preis zum Zeitpunkt des Verkaufs zugrunde zu legen. Kommt eine Einigung über den ortsüblichen Preis nicht zustande, ist ein Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses einzuholen, das für die Vertragsteile verbindlich ist.

Die Stadt Forchheim hat den Verkaufserlös wieder für den Grunderwerb oder Wohnungsbau zu verwenden.

Ein Anspruch des Käufers auf Verzicht der Stadt Forchheim auf das Wiederkaufsrecht besteht nicht.

3.7 Erfüllt der Käufer

- a) seine Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht, hat er der Stadt Forchheim bis zur Bezugsfertigkeit als Vertragsstrafe jährlich einen Betrag in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz aus dem Grundstückskaufpreis zu zahlen.
- b) seine Verpflichtung zum Selbstbezug nicht oder nicht fristgerecht, hat er an die Stadt Forchheim als Vertragsstrafe einen einmaligen Betrag in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis im Baulandmodell und dem Kaufpreis auf dem freien Grundstücksmarkt zu zahlen.
- c) seine Verpflichtung nach Nr. 2.4 nicht, wird eine Nachzahlung in Höhe des Prozentsatzes aus dem Grundstückskaufpreis fällig, wie er dem Prozentsatz der Überschreitung der Wohnflächen entspricht.

Grundstückskaufpreis ist der in der Kaufurkunde vereinbarte Kaufpreis, ohne Erschließungskosten.

Die Absicherung der Vertragsstrafen gemäß Buchst. a, b, und c erfolgt durch Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis im Baulandmodell und dem Kaufpreis auf dem freien Grundstücksmarkt an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Stadt Forchheim.

- 3.8 Die Stadt Forchheim hat die Wahl entweder die vorstehenden Vertragsstrafen zu fordern oder ihr Wiederkaufsrecht auszuüben. Durch die Geltendmachung der Vertragsstrafe wird der Anspruch der Stadt Forchheim auf Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht beeinträchtigt. Sollte die Stadt Forchheim jedoch nach Geltendmachung der Vertragsstrafe das Wiederkaufsrecht ausüben, hat sie den heutigen Käufer die gezahlte Vertragsstrafe zinslos zusammen mit dem Wiederkaufspreis zurückzuzahlen.
- 3.9 Der Käufer erkennt sämtliche Festsetzungen des ihm bekannten und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Stadt Forchheim als für sich verbindlich an und verzichtet auf Rechtsmittel gegen diesen Bebauungsplan. Die Stadt Forchheim nimmt diesen Verzicht an.

4. Rangfolge innerhalb des berücksichtigungsfähigen Personenkreises

Kommen mehrere Bewerber für den Erwerb der Grundstücke in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach folgender Maßgabe:

- 4.1 Bewerber, deren Jahreseinkommen die in Art. 11 BayWoFG bestimmten Einkommensgrenzen übersteigt.

um bis zu	40 %	= plus	20	Punkte
um bis zu	45 %	= plus	15	Punkte
um bis zu	50 %	= plus	10	Punkte
um bis zu	55 %	= plus	5	Punkte
um bis zu	60 %	= plus	0	Punkte

- 4.2 wie 4.1 jedoch bis zu

um bis zu	65 %	= minus	3	Punkte
um bis zu	70 %	= minus	6	Punkte
um bis zu	75 %	= minus	9	Punkte
um bis zu	80 %	= minus	12	Punkte
um bis zu	85 %	= minus	16	Punkte
um bis zu	90 %	= minus	20	Punkte
um bis zu	95 %	= minus	24	Punkte
um bis zu	100 %	= minus	28	Punkte
um bis zu	105 %	= minus	33	Punkte
um bis zu	110 %	= minus	38	Punkte

Bei Überschreitung von mehr als 233 % wird die Bewerbung nicht mehr berücksichtigt.

Maßgebend sind die Einkommensgrenzen im Sinn des BayWoFG. Die dortigen Regelungen zur Ermittlung des Gesamteinkommens werden entsprechend angewandt.

Wenn das Einkommen nicht nachgewiesen wird, wird die Bewerbung nicht berücksichtigt.

- 4.3 Bewerber mit Kindern, die in seiner Familie leben; für jedes Kind werden bei Vollendung nachstehender Lebensjahre folgende Punkte vergeben:

Kinder bis zum vollendeten 10. Lebensjahr sowie bei nachgewiesener Schwangerschaft	= plus	20	Punkte
11. - 18. Lebensjahr	= plus	17	Punkte
19. - 22. Lebensjahr	= plus	14	Punkte
23. - 25. Lebensjahr	= plus	10	Punkte

Es gilt jeweils das Lebensjahr des Kindes, das im Laufe des Jahres vollendet wird, in dem die Vergabe der Grundstücke erfolgt.

- 4.4 Schwerbeschädigte und Gleichgestellte

bei einer Schädigung über 50 v. H.	= plus	10 Punkte
bei einer Schädigung über 80 v. H.	= plus	25 Punkte

- 4.5 Langjähriger nicht unterbrochener Wohnsitz in der Stadt Forchheim und den (früher selbständigen) Stadtteilen:

für die ersten 5 Jahre Wohndauer	pauschal	= plus	5 Punkte
ab dem 6. Jahr Wohndauer	je Jahr	= plus	1 Punkt
jedoch nicht mehr als	insgesamt	= plus	20 Punkte

- 4.6 für die Freimachung einer Mietwohnung im Gebiet der Stadt Forchheim und zwar:

öffentlich geförderten	Mietwohnung	= plus	20 Punkte
einer sonstigen	Mietwohnung	= plus	10 Punkte

Bisherige Untermietverhältnisse gelten nicht, soweit es sich nicht um die Hauptwohnung handelt.

- 4.7 Die ehrenamtliche Tätigkeit eines Bewerbers oder eines in dessen Haushalt lebenden Familienmitglieds wird bei der Auswertung mit insgesamt 10 Punkten bewertet, wenn diese Tätigkeit in einem Forchheimer Verein oder einer Forchheimer Institution seit mindestens 5 Jahren ausgeübt wird. Hiervon ausgenommen ist die ehrenamtliche Betätigung in einer politischen Partei.

5. Vergabe von Baugrundstücken gegen zukünftiges Bauland

- 5.1 Bewerber nach Nr. 1.6 können unter nachfolgenden Voraussetzungen berücksichtigt werden:

Die Bewerber sind Eigentümer von Grundstücken, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Forchheim oder in anderer Weise verbindlich als Wohnbauland - (Bauerwartungsland) - festgesetzt, jedoch noch nicht bebaubar sind. Ausgenommen sind Grundstücksflächen, bei denen es sich um schützenswerte Naturflächen handelt. Die Grundstücke müssen mindestens seit 2 Jahren im Eigentum des Bewerbers sein.

- 5.2 Die Stadt Forchheim erwirbt aus den Grundstücken Flächen im Umfang von mindestens der 1,82 - fachen Fläche des Baugrundstücks das dem Bewerber aus dem Baulandmodell zugeteilt werden wird.

Beispiel: Zuteilung Bauland aus Baulandmodell = 550 qm
Erwerb Bauerwartungsland 1,82-fache = 1.000 qm

Die Stadt Forchheim wird die erworbenen Grundstücksflächen bei Bebaubarkeit im Rahmen des Baulandmodells verwenden.

Als Kaufpreis wird der Verkehrswert für die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland“ vereinbart. Falls eine Einigung nicht erfolgt, ist ein vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Forchheim zu erstellendes Verkehrswertgutachten maßgebend.

- 5.3 Für die Bewerber nach Nr. 5 gelten die Bestimmungen dieser Richtlinien in Nr. 2 und Nr. 3 einschl. der Unterpunkte nicht; die Nr. 4 (Rangfolge der Bewerber) gilt nicht, jedoch mit der Ausnahme, daß den übrigen Bewerbern (Nr. 1.1 - 1.4) mindestens 2/3 der zu vergebenden Bauplätze verbleiben.
- 5.4 Voraussetzung für die Anwendung der Nr. 5 ist die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel durch den Stadtrat.

6. Vergabe von Baugrundstücken an nicht einheimische Bewerber

- 6.1. Bewerber nach Nr. 1.5 werden wie folgt berücksichtigt:
- a) mindestens 50 v. H. der zu vergebenden Baugrundstücke verbleiben bei den Bewerbern nach Nr. 1.2 bis 1.4, d.h. es werden für 50 v. H. der Baugrundstücke die Rangfolge nach diesen Richtlinien ohne den Bewerbern nach Nr. 1.5 festgelegt; für die verbleibenden Baugrundstücke erfolgt eine weitere Rangfolge mit den Bewerbern nach Nr. 1.2 bis 1.5 (Einheimische und Nichteinheimische Bewerber).
 - b) soweit nur ein Baugrundstück zu vergeben ist, werden Bewerber nach Nr. 1.5 nicht berücksichtigt.

7. Schlussbestimmung

- 7.1 Der Stadtrat behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke im Quadratmeterpreis unterschiedlich festzusetzen und / oder bestimmte Grundstücksflächen aus der Verteilung von vornherein auszunehmen.
- 7.2 Der Stadtrat behält sich im übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Dazu bedarf es jedoch der Zustimmung von 2/3 der anwesenden Abstimmungsberechtigten.
- 7.3 Bei Punktegleichheit innerhalb der Bewerber entscheidet in nachstehender Reihenfolge:
⇒ die höhere Kinderzahl (auch Schwangerschaft)
⇒ die Dauer des ununterbrochenen Hauptwohnsitzes im Stadtgebiet
⇒ ansonsten das Los
- 7.4 Ein Rechtsanspruch - gleich welcher Art - kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am **01.02.2014** in Kraft.

Gleichzeitig treten die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Stadt Forchheim vom 01.05.2011 außer Kraft.

Die Bewerbung für ein Baugrundstück erfolgt durch Vorlage des Bewerbungsfragebogens mit Einkommensnachweis bei der

Stadt Forchheim
Liegenschaftsamt
Schulstr. 2
91301 Forchheim