

# Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen für das Baugebiet „Holzweg IV“ in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

## Anwendungsbereich:

Die Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen für das Baugebiet „Holzweg IV“ in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen finden Anwendung, soweit die gemeindeeigenen Grundstücke gemäß eines Gemeinderatsbeschlusses nicht zum Höchstgebot verkauft werden sollen und frühere Eigentümer bei der Bauplatzvergabe aufgrund bestehender Optionsrechte nicht vorweg zu berücksichtigen sind.

## 1. Antragsberechtigung:

Unter Berücksichtigung der EU-Kautelen zum Einheimischenmodell sind nur Personen antragsberechtigt, welche die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1.1 Der Bewerber muss **volljährig** sein.

1.2 Der Bewerber darf maximal über ein **Einkommen** (Durchschnitt des Gesamtbetrages der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre) in Höhe von 53.500 € verfügen. Falls der Erwerb durch ein Paar erfolgt, dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze (107.000 €) nicht übersteigen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je minderjährigem, unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (Einkommensteuerbescheide 2020, 2019, 2018) zu belegen. Sofern der Einkommensteuerbescheid 2020 noch nicht vorliegt, sind die Einkommensteuerbescheide 2019, 2018 und 2017 einzureichen. Alternativ sind die Einkommensteuerbescheide 2019 und 2018 sowie eine Bestätigung des Steuerberaters über das zu erwartende Einkommen 2020 vorzulegen.

1.3 Der Bewerber oder sein Ehegatte bzw. Lebenspartner ist nicht bereits **Eigentümer** eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks bzw. Eigentümer einer Eigentumswohnung in Ballrechten-Dottingen.

### Ausnahmen:

1.3.1 Bisheriges Wohneigentum entspricht nicht mehr der Familiengröße: Wohneigentum zu klein, wobei eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> für einen 4-Personen-Haushalt zzgl. 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person für angemessen gilt.

1.3.2 Wohneigentum aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen (z.B. nicht jedes minderjährige Kind hat ein eigenes Zimmer). Nachweis muss erbracht werden, dass bauliche Veränderungen nicht möglich sind.

1.3.3 Neubau aufgrund einer Behinderung notwendig, sofern der Nachweis durch einen Architekten erbracht wird, dass ein behindertengerechter Umbau des bestehenden Wohneigentums nicht durchführbar ist.

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen wird anhand des nachfolgend genannten Punktesystems die Reihenfolge der Vergabe von Grundstücken an die nach Nr. 1. antragsberechtigten Bewerber ermitteln.

## 2. Soziale Kriterien:

<b>2.1</b>	<b>Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Erstwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	1 Kind	6 Punkte
	2 Kinder	12 Punkte
	3 und mehr Kinder	18 Punkte
		max. 18 Punkte
<b>2.2</b>	<b>Alter der im Haushalt der Bewerber mit Erstwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	0. bis vollendetes 10. Lebensjahr	6 Punkte
	bis vollendetes 16. Lebensjahr	4 Punkte
	bis vollendetes 18. Lebensjahr	2 Punkte
		max. 18 Punkte
<b>2.3</b>	<b>Behinderung und/oder Pflegegrad eines oder mehrerer Bewerber oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen</b>	
	Grad der Behinderung mindestens 50 %	12 Punkte
	Mindestens Pflegegrad 2	12 Punkte
		max. 24 Punkte
<b>Maximale Gesamtpunkte für soziale Kriterien:</b>		<b>60 Punkte</b>

### 3. Ortsbezugskriterien:

<b>3.1</b>	<b>Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen</b>	
	Für jedes volle Kalenderjahr seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde erhält der Bewerber 3 Punkte. Gewertet werden die letzten 5 Kalenderjahre.	3 Punkte pro Jahr
	Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3 Jahre Ehegattin + 2 Jahre Ehegatte = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	
		max. 20 Punkte
<b>3.2</b>	<b>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen</b>	
	Für jedes volle Kalenderjahr der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde erhält der Bewerber 3 Punkte. Gewertet werden die letzten 5 Kalenderjahre.	3 Punkte pro Jahr
	Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 5 Jahre Ehegattin + 5 Jahre Ehegatte = 10 Jahre x 3 Punkte = 30 Punkte => Wertung mit Maximalpunktzahl 20)	
		max. 20 Punkte
<b>3.3</b>	<b>Ehrenamtliches Engagement</b>	
	Für eine ehrenamtliche und aktive Tätigkeit der Bewerber als/ in	
	3.3.1 Mitglied der freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen,	4 Punkte pro Jahr
	3.3.2 Vorstandsmitglied/ Gruppenleiter in einem eingetragenen Verein/ einer Stiftung/ einer gemeinnützigen Organisation/ Vereinigung in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen,	4 Punkte pro Jahr
	3.3.3 Mitglied des Gemeinderates in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen,	4 Punkte pro Jahr
	3.3.4 einer Rettungs- bzw. Hilfsorganisation mit Sitz außerhalb der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, aber regional zuständig für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen,	3 Punkte pro Jahr
	3.3.5 einer sozial-karitativen Einrichtung in Ballrechten-Dottingen,	2 Punkte (einmalig)
	3.3.6 einem eingetragenen Verein in Ballrechten-Dottingen, einer Organisation der Kirchengemeinde Ballrechten-Dottingen oder der Arbeitskreise der Gemeinde Ballrechten-Dottingen	2 Punkte (einmalig)
	Die jeweiligen Punkte für 3.3.1 bis 3.3.4 erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit.	
	Die jeweiligen Punkte für 3.3.5 und 3.3.6 erhält der Bewerber nach zwei vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren der Tätigkeit.	
	Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. Ehegattin 2 Jahre Tätigkeit nach 3.3.2 (8 Punkte) + Ehegatte 3 Jahre Tätigkeit nach 3.3.4 (9 Punkte) = 17 Punkte)	
Gewertet werden die letzten 5 Kalenderjahre.		
		max. 20 Punkte
<b>Maximale Gesamtpunkte für Ortsbezugskriterien:</b>		<b>60 Punkte</b>

#### **4. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien:**

- 4.1 Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse von Grundstücksbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist.

#### **5. Punktegleichheit:**

- 5.1 Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

#### **6. Pflichten des Antragstellers:**

- 6.1 Der Antragsteller muss alle Angaben mit ausreichenden Unterlagen belegen und die Richtigkeit seiner Angaben bestätigen.
- 6.2 Antragsteller, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

#### **7. Abschluss Kaufvertrag:**

- 7.1 Der Kaufvertrag soll innerhalb sechs Monaten nach der Vergabeentscheidung abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, verliert die Vergabeentscheidung ihre Bindungswirkung
- 7.2 Der Antragsteller akzeptiert, dass zur Sicherung der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen im notariellen Kaufvertrag umfangreiche Regelungen getroffen werden.

#### **8. Bauverpflichtung, Selbstnutzung:**

- 8.1 Die Vergabe bzw. der Verkauf eines Baugrundstückes durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Erwerber verpflichtet, das Grundstück innerhalb von vier Jahren ab dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses mit einem Wohngebäude in bezugsfertigem Zustand zu bebauen.
- 8.2 Für den Fall, dass der Erwerber die Baupflicht nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt, kann die Gemeinde Ballrechten-Dottingen die Rückübereignung des Grundstücks fordern, wobei der ursprüngliche Erwerber alle hierdurch entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben zu zahlen hat. Das Recht der Gemeinde Ballrechten-Dottingen nach 8.2 wird im Kaufvertrag bzw. durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Ballrechten-Dottingen im Grundbuch gesichert.
- 8.3 Der Erwerber muss das Gebäude (mindestens eine Wohneinheit von mindestens 75 m<sup>2</sup>) mindestens 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit selbst bewohnen. Veräußerung, Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen möglich.
- 8.4 Für den Fall, dass der Erwerber die Selbstnutzung, ohne Zustimmung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, nicht erfüllt, kann die Gemeinde Ballrechten-Dottingen die Zahlung eines Nachzahlungsbetrages verlangen. Der Nachzahlungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten ermäßigten Kaufpreis und dem im Zeitpunkt der Geltendmachung des

Anspruchs maßgebenden Verkehrswert des Grundstücks nach dem Richtwert des zuständigen Gutachterausschusses oder seiner Nachfolgeeinrichtung; bei einem Rahmenwert gilt der Höchstwert. Der Nachzahlungsbetrag darf maximal 10 % des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises betragen. Dieses Recht der Gemeinde Ballrechten-Dottingen wird im Kaufvertrag gesichert.