



## Leitfaden für die Vergabe gemeindlicher Wohngrundstücke in neu erschlossenen Wohn- oder Mischgebieten des Marktes Mühlhausen

Der Markt Mühlhausen verkauft zur Förderung der Verbundenheit mit dem Wohnort und aus allgemeinen und sozialen Gründen gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke an einheimische und auswärtige Bürgerinnen und Bürger. Der Verkauf von neu erschlossenen Wohngrundstücken erfolgt gemäß der Vergabekriterien, die in diesem Leitfaden zusammengefasst wurden.

Nicht davon betroffen ist der Verkauf von im gemeindlichen Besitz befindlichen Flurgrundstücken, Flurstreifen, Gewerbeflächen, Grundstücksabrundungen und Einzelgrundstücken (Baulücken). Hier erfolgt die Vergabe nach dem vorgelegten Nutzungskonzept. Die Entscheidung trifft der Marktgemeinderat.

Aus diesem Grund erlässt der Markt Mühlhausen den nachfolgenden Leitfaden zur Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke für neu erschlossene Wohngebiete. Dieser Leitfaden ist eingeteilt in 4 Bereiche:

- I. Antragsberechtigter Personenkreis (Zuteilungsvoraussetzung)
- II. Auswahlkriterien
- III. Verkaufsbedingungen
- IV. Verfahren
- V. Schlussbestimmungen

### I. Antragsberechtigter Personenkreis (Zuteilungsvoraussetzung)

Bewerber können sein:

- a) Natürliche Personen, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- b) Ehepaare oder eingetragene Lebenspartnerschaften (im Folgenden ebenfalls als „der Bewerber“ bezeichnet).
- c) Juristische Personen bzw. Unternehmen, nach Zustimmung des Marktgemeinderates
- d) Nicht oder nur teilweise geschäftsfähige Personen, wenn die Vertretung durch einen ordnungsgemäß bestellten Bevollmächtigten erfolgt, wobei eine Bevollmächtigung in der Form vorliegen muss, wie sie auch für das Grundstücksgeschäft erforderlich ist.

### II. Auswahlkriterien

Die Auswahlkriterien wurden wie folgt festgelegt:

#### 1. Soziale Kriterien

- 1.1 Familienverhältnisse
- 1.2 Kinder
- 1.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

#### 2. Ortsbezogene Kriterien

- 2.1 Bewerber mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde
- 2.2 Arbeitsplatz in der Gemeinde
- 2.3 Ehrenamtstätigkeit

## **Bewertung der Kriterien:**

### **1. Soziale Kriterien**

#### 1.1 Familienverhältnisse (oder)

Ehe	<b>5 Punkte</b>
Eingetragene Lebenspartnerschaft	<b>5 Punkte</b>
Alleinerziehende/r	<b>5 Punkte</b>

Vorzulegende Unterlagen: Kopie Ehe- oder Lebenspartnerschaftsurkunde; sonstige Urkunden oder Bescheinigungen, aus denen das alleinige Sorgerecht hervorgeht.

#### 1.2 Kinder

Für jedes durch öffentliche Urkunde nachgewiesene und unterhaltsberechtigtes Kind des Bewerbers, welches mit dem Bewerber in einem gemeinsamen Hausstand lebt:

bis 12 Jahre	<b>35 Punkte</b>
12 bis 18 Jahre	<b>25 Punkte</b>

Adoptivkinder werden nur zugunsten der Adoptiveltern berücksichtigt

Für eine nachgewiesene Schwangerschaft (Nachweis durch ärztliches Attest oder Mutterspass) erfolgt die Punktevergabe analog der Regelung „bis 12 Jahre“.

Vorzulegende Unterlagen: Kopie Geburtsurkunde des Kindes; Meldebescheinigung Bewerber und unterhaltsberechtigtes Kind; evtl.: Unterhaltstitel oder sonstige Bescheinigungen, aus denen sich die Unterhaltspflicht ergibt; Beschluss des Familiengerichts über die Adoption

#### 1.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

Behinderung ab 50 GdB oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	<b>15 Punkte</b>
Behinderung ab 80 GdB oder Pflegegrad 4 und 5	<b>30 Punkte</b>

Dies gilt alternativ für die nachgewiesene Behinderung oder Pflegebedürftigkeit des Bewerbers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft einen gemeldeten oder tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird.

Vorzulegende Unterlagen: Kopie Feststellungsbescheid des Versorgungsamts; Kopie Bescheid der Pflegekasse

### **2. Ortsbezogene Kriterien**

#### 2.1 Bewerber mit Hauptwohnsitz im Markt Mühlhausen

Es werden max. 5 wohnsitzbezogene Jahre des Bewerbers (bei Paaren: eines der Partner) angerechnet. Die Hauptwohnung ist die aktuell als Hauptwohnung gemeldete, vorwiegend benutzte Wohnung. Im Zweifel ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Bewerbers liegt (Art. 15 Meldegesetz).

Bewerber erhalten einmalig entsprechend der vollendeten Jahre:

für mind. 1-jährigen Hauptwohnsitz in der Gemeinde	<b>15 Punkte</b>
für mind. 3-jährigen Hauptwohnsitz in der Gemeinde	<b>45 Punkte</b>
für mind. 5-jährigen Hauptwohnsitz in der Gemeinde	<b>75 Punkte</b>

Dies gilt auch, wenn derzeit kein Hauptwohnsitz mehr besteht, aber früher mit einer der benannten Zeitdauer bestanden hat.

Vorzulegende Unterlagen: Auszug aus dem Melderegister

## 2.2 Arbeitsplatz in der Gemeinde oder bei einem in der Gemeinde ansässigen Unternehmen

Für Bewerber (bei Paaren: für einen der Partner) wird die vollbeschäftigte berufliche Tätigkeit im Markt Mühlhausen oder der Verwaltung in der VG Höchststadt oder bei einem in der Gemeinde ansässigen Unternehmen einmalig entsprechend der vollendeten Jahre wie folgt bepunktet:

für bis 5-jährige Berufstätigkeit in der Gemeinde	<b>15 Punkte</b>
für 5-10-jährige Berufstätigkeit in der Gemeinde	<b>20 Punkte</b>
für >10-jährige Berufstätigkeit in der Gemeinde	<b>25 Punkte</b>

Die Dauer der zu berücksichtigenden beruflichen Tätigkeit ist durch eine Bestätigung des Arbeitgebers nachzuweisen.

Als in der Gemeinde ansässiges Unternehmen werden Unternehmen bezeichnet, die einen Firmensitz (Gewerbeanmeldung) in der Gemeinde haben und auch dort, zumindest anteilig, die Gewerbesteuer abführen.

## 2.3 Ehrenamtstätigkeit

Die ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers wird bei der Auswertung mit maximal 25 Punkten bewertet, wenn diese Tätigkeit noch aktiv ausgeübt wird und als Ehrenamt anerkannt ist. Dabei werden alle im Haushalt lebenden Personen gezählt, die ein Ehrenamt im Markt Mühlhausen ausüben. Wenn diese Tätigkeit im Ehrenamt im Markt Mühlhausen nicht angeboten wird, zählen auch überregional angebotene Tätigkeiten.

Die einmalige Bepunktung ist wie folgt gestaffelt:

für 1-5-jährige Ehrenamtstätigkeit	<b>15 Punkte</b>
für 5-10-jährige Ehrenamtstätigkeit	<b>20 Punkte</b>
für >10-jährige Ehrenamtstätigkeit	<b>25 Punkte</b>

Das zu berücksichtigende ehrenamtliche Engagement wird z.B. durch die Bayerische Ehrenamtskarte oder eine Bestätigung eines Vereins oder einer Institution nachgewiesen.

### III. Verkaufsbedingungen

#### 1. Verkaufspreis

Der vertragliche Kaufpreis wird vom Gemeinderat unter Einbeziehung der Erschließungsaufwendungen und der gemeindlichen Folgekosten zu gegebener Zeit für das Baugebiet festgelegt.

#### 2. Verkaufsbedingungen

Im notariellen Grundstückskaufvertrag wird unter anderem folgendes geregelt:

##### 2.1 Bauverpflichtung

Der Bewerber hat auf dem Vertragsgrundstück innerhalb einer Frist von fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag der notariellen Kaufvertragsbeurkundung, dieses Wohnhaus selbst zu beziehen. Im Falle des fruchtlosen Ablaufs der Frist ist der Käufer auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das unbebaute Grundstück an die Gemeinde zurück zu übereignen. Im Ausnahmefall kann bei nicht selbst zu verantwortenden Umständen durch den Marktgemeinderat eine Fristverlängerung gewährt werden. Hierzu ist ein entsprechender schriftlicher Antrag an den Markt Mühlhausen zu stellen.

Erklärung:

Die Gemeinde geht davon aus, dass das erworbene Grundstück nicht gemäß dem des Leitfadens zugrundeliegenden Zweck verwendet wurde und deshalb die Vergabe nicht mehr gerechtfertigt war.

##### 2.2 Eigennutzung

Der Bewerber hat das Grundstück für die Dauer von 5 Jahren nach Erstbezug selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für weitere im Haus vorhandene Wohnungen gemäß Bebauungsplan zulässig. Kommt der Bewerber dieser Verpflichtung aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht nach, wird eine Vertragsstrafe in Höhe der Differenz zwischen Kaufpreis und dem aktuellen Verkehrswert des unbebauten Grundstücks verhängt. Im Ausnahmefall kann bei nicht selbst zu verantwortenden Umständen durch den Marktgemeinderat eine Nutzungsdauerverkürzung gewährt werden. Hierzu ist ein entsprechender schriftlicher Antrag an den Markt Mühlhausen zu stellen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern gemäß B-Plan vorgesehen sind.

##### 2.3 Weiterverkauf

Der Bewerber darf das unbebaute Grundstück nicht weiterveräußern, sofern die Veräußerung nicht an einen Ehegatten, Lebenspartner oder Abkömmling erfolgt. Der Erwerber wird verpflichtet in die Rechte und Pflichten des Bewerbers einzutreten.

Verstößt der Bewerber gegen diese Verpflichtungen, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese, auf eigene Kosten, zurück zu übereignen.

#### 2.4. Unrichtige Angaben

Macht der Bewerber gegenüber der Gemeinde bei der Antragstellung unrichtige Angaben, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder verschweigt er Tatsachen, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück, auf eigene Kosten, an diese zurück zu übereignen.

#### 2.5. Verpflichtung zur Rückgabe

Die Verpflichtung zur Rückübereignung an die Gemeinde wird durch geeignete Grundbucheintragungen dinglich gesichert.

#### 2.6. Mitteilungspflicht

Der Bewerber hat der Gemeinde unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn Umstände entstanden sind oder bestehen, die die Verpflichtung zur Rückübereignung begründen (siehe vorstehende Nrn. 2.1 bis 2.4). Die Mitteilung ist schriftlich an den Markt Mühlhausen zu richten.

#### 2.7. Kosten bei Rücknahme

Der Bewerber hat sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu übernehmen. Erstattet wird der bezahlte Kaufpreis ohne Zinsen oder Wertanpassung. Für bereits begonnene Bauwerke erstattet die Gemeinde nur den Betrag, den sie bei einer Weiterveräußerung erzielt. Wertminderungen, die der Bewerber verschuldet hat, werden vom Erstattungsbetrag abgezogen.

### **IV. Verfahren**

#### **1. Öffentliche Ausschreibung**

Der Markt Mühlhausen schreibt nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss mit Verweis auf diesen Leitfaden die zu vergebenen Grundstücke mit Angabe des Verkaufspreises, einem Lageplan und der Bewerbungsfrist öffentlich im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch und auf der Homepage der Gemeinde aus.

#### **2. Bewerbung**

Für die Bewerbung ist ein einheitliches Formular zu nutzen, welches von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird.

Der Antrag muss vollständig mit allen geforderten Anlagen (Nachweise für die Erfüllung der benannten Voraussetzungen und der genannten Auswahlkriterien), frist- und formgerecht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingegangen sein.

Alle für das Bewerbungsverfahren einzureichenden Unterlagen sind spätestens am letzten Tag der jeweils ausgeschriebenen Bewerbungsfrist einzureichen. Als Stichtag gilt der letzte Tag der Bewerbungsfrist.

Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen soll in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Bewerbung um einen Bauplatz“ erfolgen.

Die eingehenden Bewerbungen werden durch die Verwaltung geöffnet, die Daten werden in einer Tabelle zur weiteren Gegenüberstellung erfasst. Fehlende Nachweise werden nicht nachgefordert.

Anträge mit unvollständigen Angaben und Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

### **3. Auswahl**

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderates. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

### **4. Kaufvertrag**

Nach Beschluss des Gemeinderates über den Verkauf soll der Kaufvertrag grundsätzlich innerhalb von drei Monaten abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss, verliert die Veräußerungszusage an den Bewerber ihre Bindungswirkung.

Die Frist kann auf schriftlichen Antrag verlängert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages aus Gründen nicht möglich ist, die dem Bewerber nicht zugerechnet werden können.

## **V. Schlussbestimmungen**

### **1. Rechtsanspruch**

Dieser Leitfaden dient als Rahmen. Er begründet keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes. Besondere Gründe einer abweichenden Vergabe können in Abstimmung mit dem Marktgemeinderat getroffen werden.

### **2. Inkrafttreten**

Dieser Leitfaden tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Mühlhausen, 07.06. 2022

Markt Mühlhausen

**Faatz**

Erster Bürgermeister