



Biederbach, 14. Dezember 2023

Richtlinie der Gemeinde Biederbach zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken

Anwendungsbereich:

Die Richtlinie der Gemeinde Biederbach zur Vergabe von Baugrundstücken findet Anwendung, soweit die gemeindeeigenen Grundstücke gemäß eines Gemeinderatsbeschlusses nicht zum Höchstgebot verkauft werden sollen.

I. 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 oder sein Ehegatte bzw. Lebenspartner ist nicht bereits Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstück bzw. Eigentümer einer Eigentumswohnung in der Gemeinde Biederbach.

Ausnahmen:

- 1.2.1 Bisheriges Wohneigentum entspricht nicht mehr der Familiengröße: Das Wohneigentum ist zu klein oder zu groß, wobei eine Wohnfläche von 100 m² für einen 4-Personen-Haushalt zzgl. 15 m² für jede weitere im Haushalt lebende Person bzw. abzgl. 15 m² für jede weniger im Haushalt lebende Person für angemessen gilt. (Nachweis Wohnflächenberechnung)
- 1.2.2. Bisheriges Wohneigentum ist aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen: z.B. nicht jedes minderjährige Kind hat ein eigenes Zimmer. (Nachweis Wohnungsschnitt)
- 1.2.2 Es ist ein barrierefreier Neubau aufgrund einer Behinderung eines Haushaltsmitgliedes notwendig. (Nachweis Schwerbehindertenausweis oder Pflegestufe)

- 1.3 Der Bewerber darf maximal über ein Einkommen (Durchschnitt des Gesamtbetrages der Einkünfte) in Höhe von 51.000 € verfügen. Falls der Erwerb durch ein Paar erfolgt, dürfen die addierten Einkünfte die doppelte Obergrenze (102.000 €) nicht übersteigen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je minderjährigem, unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen (auch für ungeborene Kinder, wenn der Nachweis der 12. Schwangerschaftswoche erbracht wird). Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise der letzten 3 Jahre (Einkommensteuerbescheide 2022, 2021, 2020) zu belegen. Sofern der Einkommensteuerbescheid 2022 noch nicht vorliegt, sind die Einkommensteuerbescheide 2021, 2020 und 2019 einzureichen. Liegt auch der Bescheid 2021 noch nicht vor, ist eine Bestätigung des Steuerberaters bzgl. Des voraussichtlichen Gesamtbetrages der zu erwartenden Einkünfte 2021 vorzulegen.

II. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezah einen Bauplatz aussuchen. Bei Punktgleichheit entscheidet die höhere Anzahl an minderjährigen, im Haushalt lebenden Kinder. Der Bewerber mit der höheren Anzahl an minderjährigen, im Haushalt lebenden Kindern, darf sich bei Punktgleichheit zuerst einen Bauplatz aussuchen. Ist auch die Anzahl an minderjährigen, im Haushalt lebenden Kindern identisch, entscheidet das Los.

A Soziale Kriterien

1.1.1 Im Haushalt lebende, minderjährige Kinder/ Familienstand		
Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt lebende minderjährigen Kinder (Nachweis Geburtsurkunde)		
Ungeborene Kinder werden ab der 12. Schwangerschaftswoche berücksichtigt (Nachweis durch Gynäkologen/ Mutterpass)		
1.1.1.1	Verheiratete/ Verwitwete/ Geschiedene/ Alleinerziehende/ Eheähnliche Lebensgemeinschaften mit 3 Kindern und mehr	50 Punkte
1.1.1.2	Verheiratete/ Verwitwete/ Geschiedene/ Alleinerziehende/ Eheähnliche Lebensgemeinschaften mit 2 Kindern	40 Punkte
1.1.1.3	Verheiratete/ Verwitwete/ Geschiedene/ Alleinerziehende/ Eheähnliche Lebensgemeinschaften mit 1 Kind	30 Punkte
1.1.1.4	Verheiratete/ Verwitwete/ Geschiedene/ Alleinerziehende/ Eheähnliche Lebensgemeinschaften	15 Punkte
		max. 50 Punkte

1.1.2 Schwerbehinderung		
Haushaltsmitglieder im künftigen Eigenheim mit einer Schwerbehinderung von 50 % oder mehr (Nachweis durch Schwerbehindertenausweis)		
1.1.2.1	Ein Haushaltsmitglied hat eine Schwerbehinderung mit mind. 50 %	10 Punkte
1.1.2.2	Mehrere Haushaltsmitglieder haben eine Schwerbehinderung mit mind. 50%	20 Punkte
		max. 20 Punkte
Maximale Gesamtpunkte für soziale Kriterien		70 Punkte

B Ortsbezugs Kriterien

2.1.1 Erstwohnsitz		
2.1.1.1	Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes in Biederbach (Nachweis Wohnsitz ist nicht zu erbringen und wird durch die Gemeinde geprüft)	
	Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3 Jahre Ehegattin + 2 Jahre Ehegatte = 5 Jahre = 30 Punkte)	
	bis 3 Jahre	15 Punkte
	bis 5 Jahre	30 Punkte
		max. 30 Punkte
2.1.2 Ehrenamtliches Engagement		
Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden. (Nachweis schriftliche Bestätigung durch den Verein/ die gemeinnützige Organisation)		
2.1.2.1	Der Antragsteller ist aktives, ehrenamtliches Mitglied im geschäftsführenden Vorstand oder einer vergleichbar leitenden Funktion (Kassenwart, Schriftführer, Ausbildungsleiter, Gemeinderat etc.) in einem Biederbacher Verein oder in einer Biederbach gemeinnützigen Organisation	5 Punkte
	Der Antragsteller ist aktives Mitglied der Feuerwehr Biederbach	5 Punkte
		max. 10 Punkte
2.1.2.2	Der Mitantragsteller ist aktives, ehrenamtliches Mitglied im geschäftsführenden Vorstand oder einer vergleichbar leitenden Funktion (Kassenwart, Schriftführer, Ausbildungsleiter, Gemeinderat etc.) in einem Biederbacher Verein oder in einer Biederbach gemeinnützigen Organisation	5 Punkte
	Der Mitantragsteller ist aktives Mitglied der Feuerwehr Biederbach	5 Punkte
		max. 10 Punkte
Maximale Gesamtpunkte für Ortsbezugs Kriterien		50 Punkte

III. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

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

IV. Pflichten des Antragstellers

1. Der Antragsteller muss alle geforderten Nachweise zu seinen Angaben innerhalb der Bewerbungsfrist einreichen und die Richtigkeit seiner Angaben bestätigen. Angaben in der Bewerbung, zu welchen innerhalb der Bewerbungsfrist keine Nachweise eingereicht werden, finden keine Berücksichtigung in der Bewertung.
2. Der Antragsteller verpflichtet sich weiterhin zur Einreichung einer Guthaben-/Finanzierungsbestätigung über den maximalen Finanzierungsrahmen innerhalb der vorgegebenen Bewerbungsfrist.
3. Antragsteller, deren Bewerbung falsche Angaben enthalten oder Antragsteller, welche im Bewerbungszeitraum keine Bankbestätigung über den maximalen Finanzierungsrahmen einreichen, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.
4. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass die Vergabe aufgrund falscher Angaben vorgenommen wurde, kann die Gemeinde Biederbach eine Nachzahlung bis zur Höhe der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis verlangen.

V. Abschluss Kaufvertrag

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Bauplatzvergabe. Sofern öffentliche Fördermittel beantragt werden, verlängert sich die Frist auf Antrag bis zur Entscheidung über die Bewilligung der öffentlichen Fördermittel.

Zur Sicherung der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Biederbach werden im notariellen Kaufvertrag folgende Regelungen getroffen:

1. Das Baugrundstück muss innerhalb von 4 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages entsprechend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Kirchhöf II“ bezugsfertig bebaut werden.
2. Das Grundstück darf nur mit Zustimmung der Gemeinde Biederbach unbebaut weiterveräußert oder mit einem Nießbrauch oder Erbbaurecht belastet werden.
3. Der Gemeinde Biederbach steht ein Rückübertragungsrecht des Bauplatzes in folgenden Fällen zu:
 - a) wenn die Angaben des Bewerbers, aufgrund derer ihm das Baugrundstück zugeteilt wurde, unrichtig waren
 - b) wenn die Verpflichtung zur Bebauung des Wohnhauses innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens nicht eingehalten wird
 - c) wenn der Bewerber ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde Biederbach innerhalb 10 Jahre über das Grundstück Wohnungsanteile oder Teile davon verfügt. Von dieser Regelung ausgenommen sind Übertragungen und (Teil-)Verfügungen zugunsten eines Ehegatten oder Abkömmling erster Ordnung, sofern sich diese im Übergabevertrag ihrerseits für die restliche Laufzeit dem Rückübertragungsanspruch der Gemeinde unterwerfen


- d) wenn über das Vermögen des Bewerbers das Insolvenzverfahren eröffnet oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz eingeleitet werden und die Kaufpreisforderung noch nicht vollständig beglichen ist.

Die Kosten, Steuern und Abgaben für die Rückübertragung trägt der Bauplatzkäufer. Die Rückübertragung erfolgt ohne Beilage von Zinsen oder eines Verkehrswertausgleichs.

4. Statt des Rückübertragungsrechtes kann die Gemeinde Biederbach die Differenz zwischen dem bei der Weiterveräußerung erzielten Kaufpreis und dem ursprünglichen Kaufpreis verlangen. Der Mindestbetrag liegt bei dem vom zuständigen Gutachterausschuss geschätzten Verkehrswert zum Zeitpunkt der Veräußerung, abzüglich werterhöhender Verwendung des Bewerbers auf das Grundstück und die Gebäude sofern die Gemeinde die werterhöhenden Maßnahmen für sich bzw. im Falle der Weiterveräußerung verwerten kann.

Diese Vergaberichtlinie tritt am 14. Dezember 2023 in Kraft.

Biederbach, 14. Dezember 2023


Rafael Mathis
Bürgermeister

