



Richtlinien der Gemeinde Hepberg zur Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke im Baugebiet „Nord IV“ im „freien Modell“

Der allgemein zu verzeichnende Nachfragerückgang bezüglich Baugrundstücken bedingt eine Überarbeitung der Richtlinien in der Fassung vom 15.04.2024.

Die Gemeinde Hepberg vergibt das Wohnbaugrundstück im „freien Modell“ gemäß den nachfolgenden Richtlinien.

Die gemeindeeigenen Baugrundstücke werden ausschließlich nach dem freien Modell verkauft. Ziel ist eine Unterstützung von Personen, die zur städtebaulichen erwünschten Ortsbelebung beitragen sowie den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde fördern. Die vorhandene Bevölkerungs- und Sozialstruktur soll erhalten bleiben. Eine Verwurzelung im Gemeindeleben wird begrüßt. Einer Abwanderung junger Familien kann und soll damit trotz des hohen örtlichen Grundstückspreisniveaus entgegengewirkt werden. Gerade für junge Paare und insbesondere Familien ist es in der Region 10 sehr schwer, auf Grund des sehr begrenzten Angebotes Bauland zu erwerben. Soziale Kriterien zu Familie, sowie erschwerende individuelle Lebensumstände (z. B. körperliche Beeinträchtigung oder Pflegebedürftigkeit) werden deshalb im Vergabeverfahren positiv berücksichtigt.

Junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind häufig auf das Vergabemodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Hepberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu werden. Die Gemeinde Hepberg möchte mit diesem Modell daher auch ihrem örtlichen wohnungspolitischen Auftrag nachkommen. Der soziale Zusammenhalt und die sozialen Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde Hepberg sind zudem geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Zur Stabilisierung dieser Strukturen und Stärkung des sozialen Zusammenhalts wird deshalb eine mehrjährige Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sowie ehrenamtliches Engagement in den Auswahlkriterien als ortsbezogene Kriterien berücksichtigt.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Hepberg dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe der Wohngrundstücke stellt die Gemeinde Hepberg die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser Verwaltungsvorschrift.

Bei den folgenden Richtlinien handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV wobei jeder Antragsteller nur ein gemeindliches Wohnbaugrundstück erhalten kann. Diese Vergaberichtlinien, sind nicht anspruchsbegründend.

I. Vergabegrundsätze

1. Baugrundstücke werden in einem transparenten Verfahren im Rahmen dieser Leitlinie vergeben. Bezüglich der Bewerbungsvorlage erfolgt der Hinweis auf Ziffer II. Buchstabe d).
2. Der Gemeinderat der Gemeinde beschließt die Vergabe auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Zuteilliste. Die Verhandlung für die Vergabe (Grundstückszuteilung) findet in öffentlicher Sitzung statt, falls mehrere Bewerbungen für das selbe gemeindliche Baugrundstück vorliegen sollten.

II. Antragsberechtigung und allgemeine Festlegungen

Eine Bewerbung dürfen nur Personen einreichen, die zum Stichtag gemäß Buchstabe j) alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:



- a) Antragsberechtigt sind Einzelpersonen, Personengemeinschaften und Paare (Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Gesetz über eingetragene Lebenspartnerschaften und unverheiratete Paare, die einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben und gemeinsam in dem künftigen Haushalt leben werden) – im Folgenden als Bewerber bezeichnet. Personengemeinschaften oder Paare als Antragsteller können nur gemeinschaftlich ein Grundstück erwerben. Es ist hierbei die Eintragung von allen Beteiligten als Eigentümer im Grundbuch erforderlich. Bei gemeinsamen Bewerbern zählt, mit Ausnahme des Kriteriums der ehrenamtlichen Tätigkeit, immer nur die höhere Punktzahl je Förderkriterium.
- b) Die Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährig und geschäftsfähig sein. Die Antragstellung ist nur im eigenen Namen möglich.
- c) Jeder Bewerber kann derzeit nur einen gemeindlichen Bauplatz erwerben.
- d) Ein Antrag zur Aufnahme in das Bewerberverfahren für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken bei der Gemeinde Hepberg, Schulstraße 5, 85120 Hepberg einzureichen und hat grundsätzlich in schriftlicher Form über poststelle@hepberg.de zu erfolgen. Der Eingang der Bewerbung wird elektronisch bestätigt. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in Schriftform möglich und kann bei der Gemeinde Hepberg eingereicht oder postalisch per Einschreiben an die Gemeinde Hepberg geschickt werden.

Nähere Informationen erhalten Sie in der Gemeinde Hepberg, Schulstraße 5, Tel.: 08456-91680.

Eine Berücksichtigung ist ausgeschlossen, wenn die für die Vergabe maßgebliche Angaben nicht offengelegt und nachgewiesen werden oder der Bewerber auf entsprechende Anforderungen der Gemeinde Hepberg die Gesamtfinanzierung gemäß Ziffer III Nr. 2 nicht nachweist.
- e) Die Bauverpflichtung wird auf 7 Jahre festgelegt. Der Baubeginn muss spätestens nach 5 Jahren erfolgt sein. Maßgeblich für den Beginn der Frist ist das Datum der notariellen Beurkundung des Grundstückkaufs. Baubeginn und Fertigstellung sind durch die im Baurecht vorgesehene Baubeginns- bzw. Baufertigstellungsanzeige an die Gemeinde Hepberg zu melden.
- f) Für die Grundstücke gilt ein Eigennutzungsgebot von 15 Jahren ab notarieller Beurkundung des Grunderwerbs.
- g) Die Vermietung einer Wohnung innerhalb der Eigennutzungsbindung nach Buchstabe f) ist zulässig, sofern die Wohnfläche der zu vermietenden Einheit nicht größer ist als die der eigengenutzten Wohnung. Die Vermietung ist der Gemeinde Hepberg spätestens 2 Monate vor geplanter Nutzungsaufnahme schriftlich mitzuteilen.
- h) Der Grundstückserwerber hat mit Fertigstellung seines Eigenheims den Nachweis (Netzanmeldung) zu erbringen, dass er auf seinem Anwesen eine Photovoltaikanlage (mindestens 5 kWp) errichtet hat, die beim Verteilnetzbetreiber (derzeit: Bayernwerk Netz GmbH) angemeldet ist.
- i) Der Grundstückserwerber hat mit Fertigstellung seines Eigenheims den Nachweis zu erbringen, dass er auf seinem Anwesen eine Regenwasserzisterne errichtet hat. Das Speichervolumen der Zisterne muss je angefangene 25 m² Dachfläche 1 m³ betragen, mindestens aber 4 m³.
- j) Stichtag der Kriterien für die Baulandvergabe ist der Tag des Bewerbungseingangs bei der Gemeinde Hepberg.

III. Kaufpreis und Finanzierung

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis je m² beträgt 650,00 Euro inkl. Erschließungsbeitrag und KAG-Herstellungsbeiträge zur Abwasserbeseitigung und zur Wasserversorgung (Vorauszahlung gemäß Satzungsrecht; hier: BGS-WAS der Gemeinde Hepberg und BGS-EWS der Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord) sowie Wasser- und Abwasserhausanschluss (Übergabestelle im Grundstück bzw. Revisionsschacht). Weitere Hausanschlusskosten und evtl. Kostenpauschalen (z. B. Telekommunikation, Stromanschluss usw.) hierfür sind vom Käufer zu übernehmen.

2. Finanzierungsbestätigung



Die für die Umsetzung des Bauvorhabens (Gesamtinvestition, d. h. Grunderwerb, Baukosten für das bezugsfertige Gebäude mit Außenanlagen sowie allen Nebenkosten) benötigte Finanzierung muss gesichert sein. Der Käufer muss im Bewerbungsverfahren eine Finanzierungs- oder Liquiditätsbestätigung in Höhe der Gesamtinvestition von einem Kreditinstitut, einer Bausparkasse oder einer Finanzierungsgesellschaft mit Sitz in Deutschland vorlegen.

IV. Reihenfolge der Bewerber

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Grundstücksauswahl erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der/die Bewerber mit der höheren Punktezahl vor dem/den Bewerbern mit der niedrigeren Punktezahl die Parzelle erwerben darf. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde Hepberg kann nicht abgeleitet werden. Die letztendliche Entscheidung behält sich der Gemeinderat vor.

Die Gemeinde Hepberg geht von folgenden Mindestvoraussetzungen aus:

V. Soziale und ortsbezogene Kriterien

1. Soziale Kriterien

1.1 Familiäre Situation

Ehe- und sonstige Paare oder Partnerschaft (gemäß Ziffer II. Buchstabe a), jedoch keine Personengemeinschaft	10 Punkte
--	-----------

1.2 Kinder

Kinder, die in der Familie des/der Bewerber/s leben (mit Hauptwohnsitz dort gemeldet) bzw. Kinder, für die Unterhalt gezahlt wird (Nachweis der Unterhaltszahlungen). Die Berücksichtigung der Kinder erfolgt nur für Kinder für die Kindergeld bezogen wird (Nachweis durch Vorlage des Kindergeldbescheides der Familienkasse).

pro Kind	5 Punkte
----------	----------

1.3 Behinderte Personen

Nachweis gemäß Schwerbehindertenausweis oder Bescheid des zuständigen Versorgungsamtes.

Es werden lediglich behinderte Personen berücksichtigt, die ihren Hauptwohnsitz im Haushalt des/der Antragsteller(s) haben.

pro behinderte Person bei einem Behinderungsgrad von 20 – 49	10 Punkte
pro schwerbehinderte Person bei einem Schwerbehinderungsgrad von 50 - 79	20 Punkte
pro schwerbehinderte Person bei einem Schwerbehinderungsgrad von ≥ 80	25 Punkte

1.4 Pflegebedürftige Personen

Pflegegradnachweis gemäß Bescheid der Pflegekasse.



Es werden lediglich pflegebedürftige Personen berücksichtigt, die ihren Hauptwohnsitz im Haushalt des/der Antragsteller(s) haben.

pro pflegebedürftige Person Pflegegrad mit 1 oder 2	10 Punkte
pro pflegebedürftige Person Pflegegrad mit 3, 4 oder 5	20 Punkte

2. Ortsbezogene Kriterien

Wohnsitz/Arbeitsplatz zum Zeitpunkt der Antragstellung:

Bei Bewerbung durch ein Paar (siehe Ziffer II. Buchstabe a) oder durch eine Personengemeinschaft kann nur eine Person berücksichtigt werden. Bei den Fragen zum Hauptwohnsitz oder der hauptberuflichen Tätigkeit antwortet bei einer gemeinsamen Bewerbung jeweils der Antragsteller mit der höheren Ausprägung.

Punkte für den Hauptwohnsitz und für den Arbeitsplatz in der Gemeinde Hepberg werden nicht kumulativ vergeben. Bei Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz in der Gemeinde Hepberg wird nur das für den/die Bewerber günstigere Kriterium gewertet.

Die maximale Punktezahl beträgt 20 Punkte pro Bewerbung.

2.1 Hauptwohnsitz

Aktueller oder früherer Hauptwohnsitz (laut Einwohnermeldeamt) in der Gemeinde Hepberg zum Zeitpunkt der Bewerbung.

Gesamtdauer	
für 2 volle Jahre	5 Punkte
für 3 volle Jahre	10 Punkte
für 4 volle Jahre	15 Punkte
ab 5 volle Jahre	20 Punkte

2.2 Arbeitsplatz

Arbeitsplatz ohne Unterbrechung in der Gemeinde Hepberg zum Zeitpunkt der Antragstellung (Es muss ein Nachweis durch eine aktuelle Bestätigung erbracht werden.).

Gesamtdauer	
für 2 volle Jahre	5 Punkte
für 3 volle Jahre	10 Punkte
für 4 volle Jahre	15 Punkte
ab 5 volle Jahre	20 Punkte

3. Allgemeine Kriterien:

3.1 Zeitintensive aktive ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen und Verbänden

Die Punktevergabe wird analog dem Antragsverfahren für den Ehrenamtsnachweis Bayern und die Bayerischen Ehrenamtskarten des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales durchgeführt.

Das Ehrenamt muss zum Zeitpunkt des Stichtages (Ziffer II, Buchstabe j) ausgeübt werden. Vormalig ausgeübte Ehrenämter können nicht berücksichtigt werden.

Bei Antragstellung durch eine Personengemeinschaft oder ein Paar werden die Punkte für jede Person kumuliert.

Für alle angegebenen Tätigkeiten sind Nachweise vom Verein bzw. Verband erforderlich. Alternativ können Ehrenamtskarten oder -nachweise vorgelegt werden.



Antrag goldene Bayerische Ehrenamtskarte	20 Punkte
Antrag blaue Bayerische Ehrenamtskarte	15 Punkte
Antrag Ehrenamtsnachweis Bayern	10 Punkte

VI. Grundstücksvergabe

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller (Bewerber) erfolgt in einem Reservierungsverfahren.

Die Baugrundstücke werden an die zugelassenen Bewerber nach zeitlicher Reihenfolge (Eingang der Bewerbung im Rathaus) vergeben.

Sollten mehrere Bewerber zeitgleich das gleiche Grundstück auswählen, erfolgt die Vergabe über das Punktesystem. Die sich aus dieser Berechnung ergebende Punktzahl sichert den gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmbaren Verwaltungsvollzug. Jeder zugelassene Bewerber kann nur ein Grundstück erhalten. Bei nach Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien noch vorliegender Punktegleichheit entscheidet das Los über die Rangfolge.

VII. Reservierung eines Grundstückes

Das vom bezuschlagten Bewerber ausgewählte Grundstück verbleibt bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages reserviert, längstens aber 2 Monate ab Berücksichtigung durch den Gemeinderat. Ein Tausch innerhalb des bezuschlagten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich.

VIII. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Bewerber verkauft, wobei die Regelungen im Detail dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleiben:

1. Die Gemeinde Hepberg erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 1.1. Der Käufer / Die Käufer haben im Vergabeverfahren grobfahrlässig oder vorsätzlich unrichtige Angaben gemacht und /oder Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis die Gemeinde Hepberg das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte, oder
 - 1.2. Der Käufer / Die Käufer haben das Wohngebäude nicht innerhalb von sieben Jahren ab dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages bezugsfertig erstellt und nicht mit dem melderechtlichen Hauptwohnsitz tatsächlich bezogen.
 - 1.3. Der Käufer / Die Käufer haben ihren Eigentumsanteil an dem bebauten oder unbebauten Grundstück vor Ablauf einer Frist von 15 Jahren ab der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist.
 Als Veräußerung im vorstehenden Sinn sind ferner zu verstehen:
 - die Bestellung von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs
 - die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines diesem vorstehend gleichgestellten Rechte (Erbbaurechte oder Rechte nach dem Wohneigentumsgesetz bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs) herbeizuführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist. In diesen Fällen erhält die Gemeinde Hepberg zudem Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall.



- 1.4. Der Käufer / Die Käufer haben ihren Eigentumsanteil an dem bebauten oder unbebauten Grundstück vor Ablauf einer Frist von 15 Jahren entgegen Ziffer II. Buchstabe g) an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Die Überlassung an Lebens(gemeinschafts)partner, die Eltern oder Abkömmlinge ist bei vorheriger Zustimmung der Gemeinde Hepberg zulässig. Hierzu ist vorab ein Antrag bei der Gemeinde Hepberg einzureichen.
- 1.5. Ein Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf einer Frist von 15 Jahren ab notarieller Beurkundung, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seine/n Miteigentümer, an seinen Lebens(gemeinschafts)partner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt / diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem notariellen Kaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.
- 1.6. Über das Grundstück vor Ablauf einer Frist von 15 Jahren ab notarieller Beurkundung die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet wird oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben oder
- 1.7. Über das Vermögen des Käufers / der Käufer wird vor Ablauf einer Frist von 15 Jahren ab notarieller Beurkundung ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben.
2. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer den Eigentumsanteil am Baugrundstück von der Gemeinde Hepberg erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungsbeiträge und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für ganz oder teilweise hergestellte bauliche Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Eichstätt oder einen vom Präsidenten des Landgerichts Ingolstadt zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Immobilien und Grundstücken.
3. Die Gemeinde Hepberg behält sich ein Vorverkaufsrecht für den Fall vor, dass der Käufer / die Käufer ihren Eigentumsanteil an dem bebauten oder unbebauten Grundstück vor Ablauf einer Frist von 15 Jahren ab der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages ganz oder teilweise an Dritte veräußert haben. Insofern wird auf Ziffer IX. Nr. 1.3. verwiesen.
4. Die Gemeinde Hepberg kann bei Verzicht auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts oder des Vorkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages einfordern. Dieses Kaufpreiszahlungsverlangen beträgt pauschal 150,00 Euro je m². Je vollendeten vollen Jahr ab notarieller Beurkundung reduziert sich die Kaufpreisaufzahlung anteilig (jeweils 1/15). Diese Vertragsstrafe soll Spekulationen vorbeugen und dem Planungsziel der Gemeinde Rechnung tragen, vorhandenes Wohnbauland zeitnah und bedarfsgerecht zu bebauen und zu nutzen.
5. Die Gemeinde Hepberg behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

IX. Antragsrücknahme

Jeder Bewerber kann vor, während und nach dem Vergabeverfahren seine Bewerbung zurücknehmen. Die Rücknahme hat schriftlich zu erfolgen.

X. Nachrückverfahren



Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, werden Antragsteller, denen zunächst kein Grundstück zugeteilt werden konnte (Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.

Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den freigebliebenen Grundstücken eine neue Zuteilung gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt wie bereits unter Ziffer IV. beschrieben. Dieser Prozessschritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind.

Über die endgültige Zuteilung entscheidet das von Seiten der Gemeinde Hepberg zuständige Gremium. Im Anschluss an die Zuteilung vereinbart die Gemeinde Hepberg mit den Antragstellern der eingereichten Bewerbungen, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

XI. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch - gleich welcher Art - kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

XII. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 12.02.2025 in Kraft. Die bisherigen Richtlinien der Gemeinde Hepberg zur Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke im Baugebiet „Nord IV“ in der Fassung vom 15.04.2024 finden mit Inkrafttreten dieser Richtlinie keine Anwendung mehr.

Gemeinde Hepberg
Hepberg, 11.02.2025

Raimund Lindner
Erster Bürgermeister

