

Richtlinien

für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

im Baugebiet "Obere Spielershalde"

Vorbemerkungen:

Der Markt Scheidegg stellte in Scheidegg auf den Flurnummern 158/4, 158/20 und 166/3, alle Gemarkung Scheidegg, den Bebauungsplan „Obere Spielershalde“ sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung „Hammerbühl“ und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hammerbach und Spielershalde“ auf. Der Bebauungsplan sieht 11 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser vor, wobei zwei Bauplätze (Nr. 10 und Nr. 11) im Eigentum der Gemeinde stehen. Der Markt ist dabei bestrebt, diese beiden Grundstücke ohne Vorgaben von Einkommen und Vermögen zum Grundstücksverkehrswert zu veräußern. Damit soll eine gleichmäßige Verteilung der Bevölkerung auf alle Schichten angestrebt werden. Es sollen deshalb diese beiden gemeindlichen Bauplätze im Ansiedlungsmodell angeboten werden.

Hierzu erlässt der Marktgemeinderat nachfolgende Vergaberichtlinien. Auf Grund dieser Richtlinien kann jedoch kein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstückes abgeleitet werden.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

Bewerber sowohl aus Scheidegg als auch von auswärts.

2.0 Auswahlkriterien

2.1 Anhand der eingegangenen Bewerbungen wird eine Vergabeliste nach Platzziffern erstellt. Die Platzziffern werden durch die, anhand der in Ziffer 3 dieser Richtlinie aufgeführten Vergabepunkte, ermittelt. Bei zwei Bewerbern erfolgt die Punktevergabe jeweils für die Angaben der Person, welche zu einer höheren Punktebewertung führt.

2.2 Bei gleicher Punktzahl von zwei oder mehreren Bewerbern entscheidet bei der Vergabe

- a) zuerst der länger jährige Wohnsitz,
- b) danach der länger jährige Arbeitsplatz bzw. die gew. Niederlassung,
- c) danach die größere Kinderzahl (Kinder bis 12 Jahren zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung),
- d) danach die größere Anzahl pflegebedürftiger Familienangehöriger,
- e) danach die Höhe des Einkommens (der Bewerber mit dem geringeren Einkommen erhält den Vorzug),
- f) zuletzt das Los.

3.0 Vergabepunkte

3.1 Hauptwohnsitz

Gemeindeeinwohner, die seit mindestens zwei Jahren ihren Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet des Marktes Scheidegg haben oder hatten und hierbei der Wegzug aus Scheidegg nicht länger als 5 Jahre zurück liegt (maßgeblich für die Berechnung ist

der 01.01. des Vergabjahres).

9 Punkte je vollendetem Jahr des Aufenthaltes (max. 45 Punkte)

5 Punkte je vollendetem Jahr des Aufenthaltes bei Wegzug (max. 25 Punkte),

3.2 Arbeitsstelle/Gewerbe

Arbeitnehmer/Beamte sowie Selbständige, die ihren Hauptwohnsitz nicht im Gemeindegebiet des Marktes Scheidegg haben, die aber mindestens seit zwei Jahren ununterbrochen im Gemeindegebiet ihrem Hauptberuf nachgehen bzw. dort ihren Firmensitz haben (maßgeblich für die Berechnung ist der 01.01. des Vergabjahres).

9 Punkte je vollendetem Jahr (max. 45 Punkte)

(sofern sowohl die Ziffern 3.1 und 3.2 einschlägig sind, wird der Tatbestand berücksichtigt, welcher zu mehr Punkten führt)

3.3 Ehrenamt

Ausübung eines Ehrenamtes in Scheidegger Vereinen oder Organisationen (als Ehrenamt zählt hierbei eine Tätigkeit die mindestens fünf Jahre ausgeübt wurde. Hierzu zählen Tätigkeiten in der Vorstandschaft, als Übungsleiter oder Tätigkeiten als Aktiver bei örtlichen Hilfs- oder Rettungsorganisationen (Feuerwehr, Wasserwacht, Rotes Kreuz, etc.) (maßgeblich für die Berechnung ist der 01.01. des Vergabjahres).

Ehrenamtliche Tätigkeiten werden in einem Zeitraum von zehn Jahren rückwirkend betrachtet, d.h. ein Ehrenamt das 2012 bis 2017 ausgeübt wurde, wird noch zur Punktebewertung bei einer Vergabe im Jahr 2022 herangezogen.

5 Punkte

3.4 Familiäre Situation

Je Kind unter 6 Jahren werden folgende Punkte vergeben:

Je Kind 8 Punkte (max. 24 Punkte)

Je Kind zwischen 6 Jahren und unter 12 Jahren werden folgende Punkte vergeben:

Je Kind 4 Punkte (max. 12 Punkte)

Je Kind zwischen 12 Jahren und unter 18 Jahren werden folgende Punkte vergeben:

Je Kind 2 Punkte (max. 6 Punkte)

Die Maximalpunktzahl beträgt 24 Punkte. Kinder werden nur anerkannt, soweit sie im eigenen Haushalt wohnen.

(maßgeblich für die Berechnung ist der 01.01. des Vergabjahres).

3.5 Pflegebedürftiges Familienmitglied

Ist in der Person des Antragstellers oder eines seiner Familienmitglieder, welche in häuslicher Gemeinschaft mit ihm leben, eine Behinderung von min. 70 v.H. oder min. der Pflegegrad 3 nachgewiesen, werden hierfür

6 Punkte vergeben.

3.6 Versorgungsnotwendige Berufe

Soweit ein Bewerber einen Beruf oder ein Gewerbe im Gemeindegebiet ausüben wird, welcher/s für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung wichtig ist, erhält der Bewerber einmalig

20 Punkte

Hierunter fallen insbesondere die Versorgung mit notwendigen Ärzten (Allgemeinärzte, Zahnärzte) sowie Apotheken.

4.0 Zuteilung der Baugrundstücke

4.1 Für die Vergabe der Bauplätze werden Bewerbungsfristen veröffentlicht. Die jeweilige Frist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.

4.2 Dem Bewerber mit der Platzziffer 1 auf der Vergabeliste wird mitgeteilt, dass ihm das Baugrundstück zum Kauf angeboten wird. Er muss innerhalb einer Frist von drei Monaten verbindlich erklären, ob er das Grundstück erwerben möchte. Diese Frist kann verlängert werden, wenn der Bewerber zur Erstellung seiner Finanzierung, insbesondere wegen der Gewährung von öffentlichen Mitteln zum Bauvorhaben, eine längere Erklärungsfrist benötigt.

Nach verbindlicher Zusage soll innerhalb 2 Monaten der Kaufvertrag beurkundet werden. Vor Beauftragung eines Kaufvertragsentwurfes hat der Bewerber eine Finanzierungsbestätigung für das geplante Bauvorhaben inkl. Grunderwerb vorzulegen.

4.3 Verzichtet der Bewerber auf das Grundstück oder gibt er innerhalb der Fristen keine Erklärung ab, wird das Grundstück dem nächstfolgenden Bewerber auf der Vergabeliste zum Kauf angeboten.

5. Sonstige Vertragsbedingungen

5.1 Eigennutzung

Der Erwerber hat das Gebäude selbst zu bewohnen und dort ab Bezugsfertigkeit auch seinen melderechtlichen Hauptwohnsitz zu nehmen. Eine Weiterveräußerung oder Vermietung innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab Unterzeichnung des notariellen Vertrages ist nur mit Zustimmung des Marktes Scheidegg gestattet.

Die Zustimmung zu einer Vermietung von zulässigerweise errichteten weiteren Wohnungen in einem Gebäude darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden, insbesondere dann, wenn die Vermietung nicht zum Zwecke der Bildung eines Hauptwohnsitzes im Sinne des Melderechtes erfolgt (= unzulässige Vermietung).

5.2 Bebauungsfrist:

Die Gebäude müssen innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Unterzeichnung des notariellen Vertrages bezugsfertig erstellt und bezogen sein (inkl. Fassadenherstellung). Der Zeitpunkt des Bezuges ist dem Markt Scheidegg schriftlich mitzuteilen.

5.3 Wiederkaufsrecht:

Dem Markt Scheidegg steht ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB zu für den

Fall, dass

- a) der Erwerber des Grundstücks das Gebäude innerhalb 3 Jahren nach Beurkundung nicht bezugsfertig erstellt, bezogen und dort seinen melderechtlichen Hauptwohnsitz genommen hat,
- b) der Erwerber innerhalb 10 Jahren nach Beurkundung (= Bindefrist), das Grundstück ohne Zustimmung ganz oder teilweise veräußert, gleichviel in welcher Rechtsform, im Erbbaurecht vergibt oder einem Dritten daran eine eigentümergeähnliche oder eigentümergeleiche Stellung einräumt oder in unzulässiger Weise vermietet hat.

Der Erwerber ist verpflichtet, eine derartig beabsichtigte Veränderung dem Markt Scheidegg schriftlich mitzuteilen. Der Markt stimmt einem Weiterverkauf in der Regel zu, soweit der neue Käufer die verbleibenden Verpflichtungen des Erstkäufers übernimmt.

- c) der Erwerber seinen melderechtlichen Hauptwohnsitz innerhalb 10 Jahren nach Beurkundung (= Bindefrist) aufgibt,
- d) in dem Fragebogen zur Ermittlung der Punktzahl bei der Vergabe der Bauplätze unrichtige Angaben gemacht wurden.

Als Veräußerung im Sinne dieses Wiederkaufsrechtes gilt nicht der Übergang des Eigentums aufgrund Erbfolge.

Der Rück- bzw. Wiederkauf des Grundstücks erfolgt zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer vom Markt Scheidegg erworben hat, zuzüglich der vom Eigentümer bereits aufgewendeten Erschließungs- und Anschlusskosten.

Ist das Grundstück bereits teilweise oder ganz bebaut, erfolgt der Rückkauf des Gebäudes zu den nachgewiesenen Gestehungskosten (ohne Eigenleistungen) für das Bauwerk, insoweit werden eingetretene Verkehrswertsteigerungen nicht entschädigt. Der Markt Scheidegg hat jedoch das Wahlrecht, anstelle der angefallenen Baukosten den Schätzwert der Gebäudlichkeiten zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu bezahlen. Kommt hierüber eine Einigung nicht zustande, so bestimmt ein vom Landratsamt Lindau (B) zu benennender vereidigter Schätzgutachter den vom Markt Scheidegg zu zahlenden Schätzwert für beide Vertragsteile verbindlich, und zwar auf Kosten des heutigen Erwerbers.

Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt.

Die Rückübertragung hat lastenfrei zu erfolgen. Die Kosten fallen dem ursprünglichen Käufer zur Last.

Zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Rückübertragung des Vertragsgegenstandes bewilligen und beantragen hiermit die Vertragsteile die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten des Marktes Scheidegg am Vertragsgrundbesitz in das Grundbuch.

Der Markt Scheidegg verpflichtet sich jedoch bereits heute, mit seiner Vormerkung im Range hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, die nachweislich der Kaufpreis- und Baufinanzierung dienen. Die Kosten der Rangrücktrittserklärung hat der Erwerber zu tragen. Ferner verpflichtet sich der Markt Scheidegg, nach Erlöschen des Wiederkaufsrechtes die voreingeräumte Vormerkung auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch löschen zu lassen.

5.4 Abstand der Einfriedungen von öffentlichen Straßen:

Der Erwerber verpflichtet sich, bei Zäunen, Hecken und sonstige Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Abstand von 1,0 m einzuhalten. Sollten o.g. Anlagen ohne die Zustimmung des Marktes Scheidegg trotzdem errichtet oder gepflanzt worden sein, steht den Erwerbern bei einer Beschädigung, z.B. durch Räumfahrzeuge keinerlei Entschädigung oder Schadensersatzansprüche zu.

5.5 Duldung der Schneeablagerung in den Gärten:

Der Erwerber duldet hiermit auf immerwährende Zeiten etwaige, durch ordnungsgemäße oder verkehrsübliche Schneebeseitigungsmaßnahmen des Marktes Scheidegg oder einem von diesem Beauftragten, verursachten Einwirkungen auf den Vertragsgrundbesitz, insbesondere auch das Fräsen des Schnees in die Gärten und die in diesem Zusammenhang bedingte Schneeablagerung auf dem Vertragsgrundbesitz.

5.6 Duldung der Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke:

Der Erwerber duldet auf immerwährende Zeiten die durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke verursachten Geruchs- und Geräuschbelästigungen ohne Entschädigung, insbesondere Geräusche, die durch landwirtschaftliche Maschinen oder durch das Weiden von Vieh verursacht werden und Geruchsbelästigungen, die durch die Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke mit Gülle oder sonstigen Düngemittel entstehen.

5.7 Bestellung von zukünftigen Dienstbarkeiten für Versorgungsleitungen:

Sollten für die Versorgung des örtlichen Bereichs des Baugebietes, insbesondere mit Frischwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telefon-, Fernseh- oder zukünftiger neuer Medienkabel oder zur Entsorgung dieses Gebietes Dienstbarkeiten notwendig sein, so verpflichtet sich der Erwerber, diese Dienstbarkeit zu Gunsten des Marktes Scheidegg oder zugunsten eines von diesem zu benennenden Dritten zu bestellen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Sämtliche hierfür anfallende Kosten trägt der Berechtigte. Bei einem Weiterverkauf hat der Erwerber den neuen Käufer im Kaufvertrag diese Verpflichtung aufzuerlegen. Soweit dies unterlassen wird und daraus dem Markt Scheidegg ein Schaden entsteht, haftet dafür der Erwerber, der die Übertragung der Verpflichtung nicht weitergegeben hat.

5.8 Haftungsausschluss und Verzicht auf Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen:

Der Erwerber stellt hiermit den Markt Scheidegg von jeglicher Inanspruchnahme aus Beeinträchtigungen gemäß den Bestimmungen zu vorstehend Nr. 5.6 (Geruchs- und Geräuschbelästigungen) frei. Er verzichtet bereits heute auf Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen.

Der Erwerber verzichtet auf jegliche Schadensersatzansprüche gegenüber dem Markt Scheidegg bzw. dem Beauftragten im Hinblick auf vorstehend Nr.5.5 (Schneeablagerung), soweit diese nicht aus grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Handlungen entstanden sind.

5.9 Nachvermessung:

Der Erwerber hat nach Abschluss seiner Baumaßnahme das Grundstück durch das Vermessungsamt nachvermessen zu lassen, soweit die bestehenden Grenzpunkte verschoben oder nicht mehr vorhanden sind. Eine Nachvermessung hat auch dann zu erfolgen, wenn dies vom Markt Scheidegg verlangt wird. Die Kosten hat der heutige Erwerber

zu tragen.

5.10 Zwangsvollstreckungsunterwerfung:

Wegen sämtlicher in der Kaufvertragsurkunde eingegangenen Verpflichtungen zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme unterwirft sich der Erwerber –mehrere Personen als Gesamtschuldner- der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Von ihr kann dem Gläubiger auf einseitigen Antrag ohne Nachweis der Fälligkeit begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast ist hierdurch nicht begründet.

5.11 Kaufpreis:

Der Kaufpreis pro Quadratmeter beträgt **350,00 EUR**

In diesen Gesamtpreisen sind enthalten der *reine Grundstückskaufpreis*, die *Erschließungskosten für die Straße* sowie die *Beträge der Wasser- und Kanalbeiträge* (hier nr der Grundstücksflächenbeitrag und hiervon $\frac{1}{4}$ als Geschossflächenbeitrag).

Der Kaufpreis ist ohne Beilage von Zinsen innerhalb 4 Wochen ab Beurkundung zur Zahlung fällig.

Neben dem Kaufpreis sind die Kosten für die Straßenerschließung abzulösen (*in o.g. Gesamtbetrag bereits enthalten*).

Durch die Ablösung der Erschließungsbeiträge sind Nachforderungen seitens des Marktes Scheidegg und Rückforderungen seitens des Erwerbers ausgeschlossen. Dies schließt jedoch das Entstehen einer Beitragspflicht für den späteren Bau neuer selbständiger Erschließungsanlagen nicht aus. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen. Die Erstattungssummen sind ohne Beilage von Zinsen innerhalb 4 Wochen ab heute zur Zahlung fällig.

Durch diese Erstattung bleiben die Kosten für die Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Entwässerung sowie für Fernmeldeversorgungsanlagen unberührt. Insofern entstehen für diese Kosten noch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, wie der Wasserbeitrag für den Anschluss an die Wasserversorgung, der Kanalherstellungsbeitrag sowie Kostenerstattungen für Revisions- und Sickerschächte für die Abwasserbeseitigung, sowie Beiträge oder Baukostenzuschüsse für den Anschluss an Gas, Strom- und Fernmeldeversorgungsanlagen.

Soweit seitens des Marktes Scheidegg i. Allgäu bereits Vorausleistungen für vorgenannte Beiträge und Kosten (nicht also bezüglich der Erschließungsbeiträge) geleistet wurden oder noch zu leisten sind, hat der Erwerber diese an den Markt Scheidegg zurückzuerstatten.

6. **Energieaufschlagserstattung für energetische bzw. umweltpolitische Maßnahmen** (Je Grundstück wird ein Energieaufschlag von 10.000,00 EUR erhoben)

Für nachfolgende energetische bzw. umweltpolitische Maßnahmen wird eine anteilige Energieaufschlagserstattung gewährt (maximal 10.000,00 EUR), soweit die Maßnahmen spätestens fünf Jahre nach Beurkundung des Kaufvertrages abgeschlossen sind:

Verdichtetes Bauen:

Beim Bau eines Doppelhauses: 1.000,00 EUR

Wärmedämmung des Gebäudes und Lüftung:

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit WRG (soweit kein u.a. Standard erreicht wird)	1.000,00 EUR
- KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV2009)(1)	2.000,00 EUR
- KfW-Effizienzhaus 40 (EnEV2009)(2)	3.000,00 EUR
- KfW-Effizienzhaus 40 Plus (EnEV2009)(3)	4.000,00 EUR
- Passivhaus(4)	6.000,00 EUR
- Passivhaus mit Netto-Energielieferung nach außen (5)	7.000,00 EUR

(1) Der Jahres-Primärenergiebedarf darf maximal 55 % und der Transmissionswärmeverlust darf maximal 570 % der nach EnEV2009 zulässigen Werte erreichen.

(2) Der Jahres-Primärenergiebedarf darf maximal 40 % und der Transmissionswärmeverlust darf maximal 55 % der nach EnEV2009 zulässigen Werte erreichen.

(3) Das KfW-Effizienzhaus 40 plus muss die Anforderungen an das bereits bestehende KfW-Effizienzhaus 40 erfüllen und zusätzlich einen wesentlichen Teil des Energiebedarfs über ein sogenanntes „Plus-Paket“ direkt am Gebäude erzeugen und speichern. Das „Plus-Paket“ umfasst die folgenden vier Kriterien:

- Eine stromerzeugende Anlage auf Basis erneuerbarer Energien, zum Beispiel durch Photovoltaikanlagen, kleine Windkraftanlagen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, die zu 100 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.
- Ein stationäres Batteriespeichersystem als Stromspeicher gewährleistet die Unabhängigkeit von externen Energieversorgern.
- Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von mindestens 80 %.
- Eine Visualisierung von Stromerzeugung und Stromverbrauch über ein entsprechendes Benutzerinterface, beispielsweise durch ein Online-Monitoring

(4) Der Standard Passivhaus legt einen Heizwärmebedarf von maximal 15 kWh/(m²a) sowie einen Primärenergiebedarf, einschließlich des Haushaltstroms, von unter 120 kWh/(m²a) fest. Der Flächenbezugswert ist die beheizte Wohnfläche.

(5) Passivhaus mit im Jahresmittel Netto-Energielieferung nach außen.

Sonstige Maßnahmen:

- Thermische Solaranlage	2.000,00 EUR
- Photovoltaikanlage je kWp	500,00 EUR
- Thermographische Untersuchung	500,00 EUR
- Blower Door Messung	500,00 EUR

7. Schlussbestimmungen

- a) Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht.
- b) Jeder Antragsteller kann vor, während und nach dem Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.
- c) Ein Antrag kann insbesondere dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht gesichert ist.
- d) Der Markt Scheidegg behält sich vor, im Einzelfall abweichend von den

vorstehenden Richtlinien zu entscheiden, wenn und soweit gemeindliche Interessen dies rechtfertigen.

Der Marktgemeinderat hat diese Richtlinie in seiner Sitzung am 17.11.2021 beschlossen.

Scheidegg, den 29.11.2021

gez.
Ulrich Pfanner
Erster Bürgermeister