

## Vergaberichtlinien für den Erwerb von Baugrundstücken in der Gemeinde Reichling

1. Mindestalter der Bewerber 18 Jahre
2. Hauptwohnsitz in Reichling oder Ludenhausen mindestens 10 Jahre

Als ortsansässiger Gemeindegänger in diesem Sinne gilt, wer im Gemeindegebiet zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs seit mindestens 10 Jahren mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, dort auch tatsächlich den Mittelpunkt seiner Lebensbeziehung innerhalb dieser Frist dauernd gehabt hat und sich in die Dorfgemeinschaft eingefügt hat. Für Bewerber mit minderjährigen Kindern wird die 10-Jahres-Frist jeweils für ein Kind um ein Jahr - höchstens jedoch um vier Jahre verkürzt.

Ortsansässigen können Personen gleichgestellt werden, die zwar beim Erwerb nicht in Reichling oder Ludenhausen wohnen, aber vorher mindestens 15 Jahre in Reichling gewohnt haben und nicht länger als 10 Jahre von der Gemeinde abwesend waren. Hierüber behält sich der Gemeinderat eine Entscheidung im Einzelfall vor.

Baugrundstücke nach dem „Einheimischen-Modell“ werden grundsätzlich nicht an Bewerber vergeben, die selbst oder deren Ehepartner/Lebenspartner ein für ihre Bedürfnisse geeignetes Baugrundstück, Wohnhaus, umbaufähiges Gebäude oder Eigentumswohnung im Gemeindegebiet besitzen. Hierfür kann eine eidesstattliche Erklärung verlangt werden.

3. Der Käufer verpflichtet sich, mit dem Bau des Wohnhauses, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung zu beginnen und dieses Wohnhaus innerhalb von sechs Jahren ab Beurkundung bezugsfertig (incl. Aufbringung des Außenputzes, Aufräumen der Baustelle, Anlegung des Gartens) zu erstellen.
4. Der Käufer verpflichtet sich, das zu errichtende Wohngebäude - oder zumindest die größte Wohnung darin - mindestens 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit mit seiner Familie als Hauptwohnung im Sinne des Meldegesetzes selbst zu bewohnen und nicht zu veräußern.

Unschädlich für diese Verpflichtungen ist die Übergabe an den Ehegatten oder einen Nachkommen in gerader Linie, wenn dieser die Verpflichtungen übernimmt.

5. Für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtungen nach Ziffer 3 und 4 wird im Kaufvertrag ein Rückkaufrecht der Gemeinde sowie eine Kaufpreiserhöhung vereinbart. Die Wahl, ob das Wiederkaufsrecht ausgeübt oder die Kaufpreiserhöhung verlangt wird, steht der Gemeinde nach freiem Ermessen zu. Insbesondere in Härtefällen behält sich der Gemeinderat eine gesonderte Entscheidung vor. Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers stellt jedoch grundsätzlich keine Härte dar.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist an keine Frist gebunden. Bei der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Gemeinde an den heutigen Erwerber den vereinbarten Kaufpreis sowie die gezahlten Erschließungskosten im weitesten Sinne ohne Zinsen zu erstatten. Darüber hinaus wird der Verkehrswert etwa bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt des Wiederkaufsrechts erstattet. Der Verkehrswert wird vom Gutachterausschuss des Landkreises auf Kosten des heutigen Erwerbers ermittelt.

Die Erstattung erfolgt Zug um Zug gegen die lastenfreie Rückübertragung des Grundstücks. Die bei der Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren) trägt der heutige Erwerber.

Der Betrag der Kaufpreiserhöhung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis des Grundstücks im Rahmen des Einheimischen-Modells und im Wege des freien Verkaufs.

Der Betrag der Kaufpreiserhöhung vermindert sich um jedes volle Jahr, in dem der Käufer seine Pflicht nach Nr. 4 erfüllt hat um ein Zehntel.

Das Wiederkaufrecht und die Kaufpreiserhöhung werden im Grundbuch an erster Stelle durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Eintragung einer Sicherungshypothek gesichert. Die Gemeinde verpflichtet sich zum Rangrücktritt nur hinter Rechte, die der Finanzierung eines Wohnhauses auf dem Vertragsgrundstück dienen.

6. Der Erwerber trägt Sorge dafür, dass der Bau der Versorgungseinrichtungen während der gesamten Bauzeit ungehindert möglich ist. Darüber hinaus verpflichtet er sich, den eventuellen Einbau eines Kabelverteilungschranks oder ähnlichem zu dulden.
7. Zusammen mit dem Verkauf von Grundstücken im Einheimischen-Modell wird eine Ablösevereinbarung geschlossen. Mit dem Ablösebetrag, dessen Höhe noch zu beschließen ist, werden sämtliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen nach dem BauGB (insbesondere die Straße) abgelöst.  
**Daneben** wird eine Vorauszahlung auf die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie für die Hausanschlüsse verlangt, deren Höhe ebenfalls noch vom Gemeinderat zu beschließen ist.
8. Wenn die Nachfrage nach Bauplätzen größer ist, als solche zur Verfügung stehen, sind diese nach sozialen Gesichtspunkten zu vergeben. In diesem Fall wird ein Punktekatalog nach sozialen Gesichtspunkten erstellt. Dieser berücksichtigt insbesondere die Dauer des Wohnens in der Gemeinde und die familiäre Situation.  
Falls sich mehrere Bewerber um das gleiche Grundstück bewerben, entscheidet das Los.
9. Der Gemeinderat behält sich vor, im Einzelfall Abweichungen von den Vergaberichtlinien zu beschließen.  
Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes bleibt ausgeschlossen.