

# **Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken in der Gemeinde Merdingen**

vom 25.07.2023, geändert durch den Beschluss vom 15.08.2023, geändert durch den Beschluss vom 24.06.2025.

Vorbemerkung:

Die Gemeinde Merdingen ist im Regionalplan als Eigenentwicklergemeinden i.S.v. Z 3.1.5 Landesentwicklungsplan eingestuft und ist damit in der Entwicklung von Wohnraum auf das eigene Bevölkerungswachstum beschränkt. Um dem Ziel der Eigentumsbildung der Wohnbevölkerung einerseits, dem flächensparenden Umgang mit Grund- und Boden andererseits gerecht zu werden, hat der Gemeinderat in einem Grundsatzbeschluss zur Baulandpolitik den Erwerb von Flächen vor einer Baulandentwicklung sowie eine Bauverpflichtung beschlossen.

Die vorhandenen Bauplätze sollen sowohl der Eigentumsbildung der Merdinger Bevölkerung in Form von Baugrundstücken mit bis zu 3 Wohneinheiten als auch der Schaffung von Miet- und Eigentumswohnraum (Mehrfamilienhausbaugrundstücke) dienen.

## **§ 1**

### **Allgemeine Grundsätze und Anwendungsbereich**

- (1) Baugrundstücke für Wohnbauvorhaben sollen für den örtlichen Bedarf bereitgestellt werden, um die Eigentumsbildung von bestimmten Personengruppen zu fördern. Hierbei handelt es sich insbesondere um Familien/Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern und/oder schwerbehinderte/pflegebedürftige Personen, für die eine entsprechende Wohnversorgung und Eigentumsbildung schwierig sein kann. Unter Berücksichtigung der nachstehenden Vergabekriterien sollen daher die Baugrundstücke für diese Personengruppe angegeben werden.
- (2) Als Bauplatzgrundstücke sind insbesondere einzelne Bauplätze gemeint, in denen die Eigennutzung der Wohnbauten im Vordergrund steht (z.B. Grundstücke für Doppelhaushälften, Einzelhäuser). Für inhaltlich zusammenhängende Baubereiche oder –gebiete, die aus sachlichen Gründen zusammenhängend veräußert werden sollen, finden diese Richtlinien keine Anwendung.
- (3) Die Anwendung dieser Richtlinien wird daher auf Wohnbaugrundstücke begrenzt, auf denen nach den baurechtlichen Bestimmungen maximal drei Wohneinheiten realisiert werden können. Der Gemeinderat setzt die Preise für Grundstücke gem. § 4 zu den marktüblichen Preisen fest. Die Personengruppe kann diese Grundstücke zu den festgesetzten Preisen unter Berücksichtigung der Vergabekriterien aus diesen Richtlinien käuflich erwerben.

## **§ 2**

### **Begriffsdefinitionen**

- (1) Als Familien im Sinne dieser Vergaberichtlinien gelten Ehen, eingetragene Lebenspartnerschaften oder Partnerschaften in dauernder häuslicher Gemeinschaft mit mindestens einem dauerhaft im Haushalt der Familie lebenden Kind unter 18 Jahren.
- (2) Als Alleinerziehende im Sinne dieser Vergaberichtlinien gelten Alleinstehende mit mindestens einem dauerhaft im Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahren.

- (3) Als Einkommen gilt der Einkommensbegriff des Landeswohnraumförderungsgesetzes BW (LWFG) sowie die Einkünfte, die dem sog. Progressionsvorbehalt nach § 32 b des Einkommenssteuergesetzes (EStG) unterliegen.
- (4) Zur Berechnung des Einkommens wird eine Einkommensprognose zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe vorgenommen.
- (5) Als Vermögen gelten Geld und Geldeswerte wie Bargeld, Sparguthaben oder Schecks, bewegliche und unbewegliche Sachen wie Grundstücke oder Schmuck und sonstige Rechte wie Forderungen, Wertpapiere, Bankguthaben, Nießbrauch, Dienstbarkeiten, unabhängig davon, ob diese nach objektiven oder vertraglichen Rahmenbedingungen verwertbar sind Absatz 2

### **§ 3**

#### **Ausschluss von Bewerbenden**

Folgende Bewerbende bleiben bei der Bauplatzvergabe generell unberücksichtigt

- a. Bewerbende, die in der Gemeinde Merdingen bereits ein Baugrundstück erworben haben oder besitzen.
- b. Bewerbende, die bereits über angemessenes Wohneigentum in Merdingen oder in den umliegenden Gemeinden (Umkreis von 30 km) verfügen.
- c. Bewerbende, die selbst oder deren Verwandte in gerade Linie (Großeltern, Eltern, Kinder) über ein unbebautes Baugrundstück in Merdingen oder den umliegenden Gemeinden (Umkreis von 30 km) verfügen.

### **§ 4**

#### **Punktetabelle**

- (1) Die Bewerbungen werden anhand einer gewichteten Punktetabelle gemäß der beiliegenden Anlage bewertet. Der Zuschlag für ein Baugrundstück der Gemeinde erhalten zunächst die Bewerbende mit der jeweils vorhandenen höchsten Punktzahl.
- (2) Bewerbungen, die aufgrund ihrer Punktzahl kein Zugriffsrecht erhalten, bilden eine Nachrückliste.

### **§ 5**

#### **Bewerbungsfrist**

- (1) Der Gemeinderat legt einen Bewerbungszeitraum von 4 Wochen fest, innerhalb dessen Bewerbungen vollständig eingereicht werden müssen. Nach Ablauf der Frist eingehende oder unvollständige Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die Verwaltung prüft die eingegangenen Bewerbungen auf Vollständigkeit. Für die Nachreichung von Unterlagen wird längstens eine Frist von 14 Tagen nach Ende der Bewerbungsfrist eingeräumt.

### **§ 6 Nachweise**

Die Bewerber/innen haben die einzelnen Voraussetzungen zur Einhaltung der o.g. Kriterien entsprechend durch geeignete Unterlagen oder ggf. eidesstattliche Versicherung nachzuweisen.

### **§ 7**

#### **Vorrang-/Nachrangregelung**

- (1) Bewerbende mit der höchsten Punktzahl erhalten das Erstzugriffsrecht auf die Baugrundstücke der jeweiligen Kategorie.

- (2) Bei Punktegleichheit gelten folgende Regelungen in der folgenden Reihenfolge:
- a. Vorrang von ortsansässige Bewerbenden gegenüber ortsfremden Bewerbenden
  - b. Vorrang von einkommensschwächeren Bewerbenden gegenüber einkommensstärkeren Bewerbende
  - c. Vorrang von Bewerbende mit zeitlich früherer Bewerbung
  - d. Entscheidung per Los

## **§ 8**

### **Abweichung von den Richtlinien**

- (1) Gemeinderat und Verwaltung sind bei der Vergabe an diese Richtlinien grundsätzlich gebunden. In sachlich begründeten Einzelfällen kann der Gemeinderat über eine Grundstücksvergabe abweichend von diesen Kriterien entscheiden.
- (2) Sollten Verkaufsverträge nicht zustande kommen bzw. Bewerbende ihr Zugriffsrecht nicht wahrnehmen, werden die Grundstücke den Bewerbenden der Nachrückliste angeboten. Die Reihenfolge bestimmt sich nach § 7.
- (3) Bleibt auch eine Vergabe nach (2) erfolglos, kann der Gemeinderat die Veräußerung zum Höchstgebot beschließen.

## **§ 9**

### **Verkaufsbedingungen**

- (1) Die Bekanntmachung über die Veräußerung von Grundstücken erfolgt über die Internetseite der Gemeinde Merdingen und das Mitteilungsblatt. Der vertragliche Kaufpreis berechnet sich aus dem vom Gemeinderat für das Baugebiet oder einzelne, sachlich abgegrenzte Gebietsteile festgelegten Kaufpreis. Es erfolgt keine Subventionierung.
- (2) Die Entscheidung über die Veräußerung trifft der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung.
- (3) Der Käufer hat nach der Verkaufszusage, spätestens bis zum Beurkundungstermin, die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens durch Bankbescheinigung zu bestätigen. Wird diese nicht vorgelegt, so kann die Verwaltung die Beurkundung bis zur Vorlage der Bestätigung aufschieben. Wird keine Bestätigung vorgelegt, so ist der Gemeinderat berechtigt, das Grundstück anderweitig zu vergeben.

## **§ 10**

### **Pflichten des Erwerbers und sonstige Vertragsbedingungen**

- (1) Die Bewerber müssen sich im Kaufvertrag verpflichten:
  - a. das Kaufgrundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Besitzübergang entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes zu bebauen; für den Fall einer noch notwendigen Erschließung des Baugrundstückes beginnt die Frist mit Baureife des Grundstücks (Abschluss Erschließungsarbeiten);
  - b. das Kaufgrundstück innerhalb einer Frist von 15 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Wohnraumes mindestens eine Wohnung selbst zu nutzen und das Grundstück nicht weiter entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern oder ein Erbbaurecht daran zu begründen.
- (2) Kommt der Käufer der Verpflichtungen nach Abs. 1 lit. a) aus Gründen, welche er zu vertreten hat, nicht nach, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen. Die Gemeinde erstattet dann den errichteten Kaufpreis zinslos an den Bewerber zurück. Zudem hat der Bewerber sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu übernehmen.

- (3) Sollte der Bewerber gegen eine der Verpflichtungen nach Abs. 1 lit. b) verstoßen, so erhöht sich der Kaufpreis nachträglich um 20%. Der zu zahlende Betrag ist ab dem Beurkundungsdatum des Kaufvertrages mit 5 % jährlich über dem jeweils gültigen Basiszinsatz zu verzinsen.
- (4) Die Gemeinde Merdingen kann von der in Abs. 3 vorgesehenen Nachzahlung absehen, wenn dies für den Bewerber eine unbillige Härte darstellen würde. Eine unbillige Härte liegt in der Regel vor, wenn der Bewerber aus beruflichen Gründen (z.B. beruflich bedingter Wegzug, drohender oder bestehender Arbeitslosigkeit), aus privaten Gründen (z.B. dauernde Trennung vom Partner) oder aus anderen wichtigen Gründen den Wohnort wechseln muss. Sie soll von der vorgesehenen Nachzahlung absehen, wenn die Erwerbende Person die Vergabekriterien erfüllt (kein Ausschlussgrund vorliegt und mindestens die Hälfte der möglichen Punktzahl erreicht wird) und die Verpflichtung nach Abs. 1 lit. b für die verbleibende Frist übernimmt.

## **§ 11 Geltung**

Die Richtlinien treten nach dem Tag der Veröffentlichung gemäß Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Merdingen in Kraft.

Merdingen, den 25.07.2023

Martin Rupp

Bürgermeister

## Anlage 1 Punktetabelle

### Punktesystem für die Vergabe von Baugrundstücken

Lfd. Nr.	Kriterien	Punktzahl	Wertung	Max. err. Punktzahl
<b>1</b>	<b>Wohnsitz in Merdingen</b>			
	aktueller oder früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde mindestens 5 Jahre	30	1	30
+	aktueller oder früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde mindestens 10 Jahre (zusätzlich)	10	1	10
+	aktueller oder früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde mindestens 20 Jahre (zusätzlich)	10	1	10
<b>2</b>	<b>Wohnverhältnisse</b>			
	Kein Wohneigentum vorhanden <u>bzw.</u> nach den tatsächlichen Gegebenheiten aber nicht angemessen (Definition angemessener Wohnraum: Orientierung an Bürgergeld-Regelungen, wonach angemessener Wohnraum vorliegt, wenn die Wohnung nicht größer als 45 m <sup>2</sup> für einen Single ist. Für zwei Personen gelten 60 m <sup>2</sup> als angemessen. Für jedes Kind sowie für jede weitere Person die mindestens 3 Jahre in häuslicher Gemeinschaft lebt sind weitere 15 m <sup>2</sup> zusätzlich anzurechnen.)	20	1	20
<b>3</b>	<b>Familiäre Situation</b>			
	<u>Familienstand</u>			
	Ehepaare bzw. eingetr. Lebenspartnerschaft / eheähnliche Lebensgemeinschaften (seit mindestens 3 Jahren)/ Alleinerziehende	10	1	10
	<u>Zuschlag für Familien</u>			
	Zum Haushalt gehörende Kinder (bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, für die nachweislich Kindergeld nach dem Einkommenssteuergesetz oder nach dem Bundeskindergeldgesetz zum Zeitpunkt der Antragstellung bezogen wird. Ungeborene Kinder sind gegen Vorlage des Mutterpasses gleichgestellt) <b>oder</b> schwerbehinderte Person (ab Grad der Behinderung 50%). Je Person, maximal jedoch für 4 Personen	10	4	40
	Zuschlag für Familien mit Anspruch auf Wohnungsbauförderung (nach § 10 LWoFG, jeweils zu des Beginns des Bewerbungszeitraums)	10	1	10
<b>4</b>	<b>Ehrenamtliches Engagement</b>			
	<u>Hilfsorganisationen</u>			
	aktives Mitglied in Hilfsorganisationen (Feuerwehr, DRK, THW / Bestätigung durch Leitung erforderlich)	20	1	20
	+ in leitender Verantwortung (ab Gruppenführer)	10	1	10

	<u>Vereine</u>			
	<p>Ehrenamtliche Tätigkeit in einem Verein oder einer vergleichbaren Einrichtung in Merdingen über mind. 2 Jahre Dauer gegen geeigneten Nachweis.</p> <p>(Die ehrenamtliche Tätigkeit muss regelmäßig mit einem zeitlichen Aufwand von mindestens 80 Stunden pro Jahr erfolgen. Bloße Mitgliedschaften in einer Organisation, das Ableisten von Pflichtarbeitsstunden oder satzungsgemäßen Verpflichtungen in der Organisation bleiben dabei unberücksichtigt. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften können die ehrenamtlichen Tätigkeiten je Person gewertet werden.)</p>	10	2	20
<b>5</b>	<b>Berufliche Tätigkeit</b>			
	<p>Arbeitsplatz in Merdingen</p> <p>(Wird bei Ehepaaren, eheähnlichen Lebensgemeinschaften oder Lebenspartnerschaften nur einmal gewertet.)</p>	20	1	20

**Maximal erreichbare Punktzahl 200**