

**Richtlinien für die Vergabe gemeindeeigener Bauplätze
(Beschluss des Gemeinderats vom 21.07.1990, 27.09.1990,
15.05.1991, 25.11.1992, 24.02.1993, 15.02.1995, 23.06.1999, 13.12.2000,
21.2.2001, 21.11.2001, 27.10.2004, 21.12.2005, 24.10.2007,
22.04.2009, 19.06.2013, 20.11.2013, 22.01.2014, 03.12.2014, 28.10.2015,
19.09.2018, 27.03.2019 und vom 20.11.2019)**

1. Allgemeine Grundsätze

- 1.1 Die Gemeinde Kusterdingen strebt ein organisches Wachstum an, das dem natürlichen Zuwachs ihrer Bevölkerung entspricht. Unter natürlichem Zuwachs wird ein ausgewogenes Verhältnis aus dem Zuwachs an Geburten und dem Wanderungsgewinn verstanden. Die Entwicklung orientiert sich daher an einer maßvollen, restriktiven Siedlungspolitik. Neues Bauland wird ausgewiesen, sobald sich hierfür ein öffentliches Bedürfnis ergibt.
Die Gemeinde versucht, in allen ihren Ortsteilen ein Baulandangebot für den örtlichen Bedarf bereitzuhalten, sofern ein Zuwachs nach der Raumplanung möglich ist und die Gemeinde ohne größere Schwierigkeit eine Baulandumlegung durchführen und die Erschließung finanzieren kann.
- 1.2 Die Gemeinde fördert im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Eigentumsbildung ihrer Bürger. Die in Gemeindebesitz stehenden Bauplätze werden gegenüber dem ortsüblichen Marktpreis verbilligt an ortsansässige Bauinteressenten käuflich bzw. auf Antrag im Wege des Erbbaurechts abgegeben.
- 1.3 Die Anträge auf einen gemeindeeigenen Bauplatz werden gesammelt. Die Vergabe erfolgt zu zwei Terminen im Jahr, im März und im September.
- 1.4 Die Zahl der jährlich zu vergebenden Bauplätze wird auf insgesamt 14 begrenzt. Zu den Terminen im März und September werden jeweils sieben Bauplätze, davon jeweils mindestens ein Bauplatz im Erbbaurecht, vergeben.
- 1.5 Den Kaufpreis bzw. den Erbbauzins für gemeindeeigene Bauplätze setzt der Gemeinderat fest.
- 1.5.1 Kaufpreis incl. Erschließung
- Baulandpreis: 430,00 €/m²

- Baulandpreis für Erwerber, die die Einkommensgrenze gemäß Ziffer 1.7 überschreiten:

derzeitiger Bauplatzpreis abzgl. 9.000 €

1.5.2 Regelung im Erbbaurecht

Das Erbbaurecht wird für 99 Jahre eingeräumt. Alle weiteren Regelungen sind in einem Mustererbbaurechtsvertrag enthalten, der vom GR am 25.04.2018 beschlossen wurde. Dieser kann auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

- 1.6 Zur Berechnung der Brutto-EK-Grenzen gelten die Regelungen der Wohnungsbau- und Wohnungsförderungsgesetze i.V. mit dem Erlass des Finanz- und Wirtschaftsministeriums vom 23.12.2013 und 27.02.2017 (erweiterte Transformationstabelle). Zur Berechnung zählen die Personen im Haushalt zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Für ungeborene Kinder ist ein ärztlicher Nachweis über eine bestehende Schwangerschaft einzureichen. Diese Kinder werden dann als Kinder von 0 bis 5 Jahren berücksichtigt. Bewerbungen für einen gemeindeeigenen Bauplatz, der durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes entsteht, können frühestens nach dem Beschluss über die Auftragsvergabe für die Erschließung (Stichtag 14 Tage) eingereicht werden. Für die Ermittlung der Einkommensgrenzen ist das aktuelle Einkommen auf das Jahr hochgerechnet sowie die beiden letzten Einkommenssteuerbescheide vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat als Durchschnitt zu Grunde zu legen. Bei größeren Abweichungen werden die beiden höchsten Einkommenswerte als Durchschnitt genommen.
- 1.7 Es gelten die folgenden Brutto-Einkommensgrenzen des Haushalts:
für 2 Personen (auch Alleinerziehende mit Kind):
- 51.000 € /Jahr
 - für 3 Personen: 60.000 € /Jahr
 - für 4 Personen: 69.000 € /Jahr
 - für 5 Personen: 78.000 € /Jahr
 - für 6 Personen: 87.000 € /Jahr
 - für jeden weiteren Angehörigen, der im Haushalt lebt: 9.000 € /Jahr

2. Anwartschaftskriterien

Die Anwartschaft auf Zuweisung gemeindeeigener Baugrundstücke besitzt nur, wer die nachstehend genannten Bedingungen erfüllt. Selbst bei Vorliegen sämtlicher Anwartschaftskriterien kann der Bewerber/die Bewerberin hieraus jedoch keinen Rechtsanspruch ableiten. Die Gemeinde bleibt in ihrer Entscheidung über die Vergabe der Bauplätze frei.

2.1 Die eingegangenen Bewerbungen für den Erwerb gemeindeeigener Bauplätze werden in der Reihenfolge ihres Eingangs beim Bürgermeisteramt in eine Liste eingetragen. Einzelpersonen werden nicht in die Bewerberliste aufgenommen.

2.2 Der Bewerber/die Bewerberin muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

2.2.1 Zum Zeitpunkt der Antragstellung muss der/die Bewerber/in seit mindestens **5 Jahren** seinen/ihren Hauptwohnsitz in Kusterdingen haben und den tatsächlichen Mittelpunkt seiner/ihrer Lebensbeziehungen in Kusterdingen besitzen.

Dasselbe gilt, wenn der Bewerber/die Bewerberin mindestens **5 Jahre** in Kusterdingen oder einer seiner heutigen Teilgemeinden gewohnt hat und danach seinen/ihren Wohnsitz nach außerhalb von Kusterdingen verlegt hat. Dies gilt nur für einen Zeitraum von bis zu **10 Jahren** nach dem Wegzug.

Im Einzelfall kann der Gemeinderat bei Bewerbern, deren Arbeitsplatz mit mindestens 50 % Beschäftigungsumfang im Gemeindegebiet liegt, eine Ausnahme vom Erfordernis des bisherigen Wohnsitzes in der Gemeinde zulassen. Dies gilt nicht bei Arbeitsplätzen im Gemeinsamen Wirtschaftsgebiet mit der Stadt Reutlingen. Die Wartezeiten entsprechen den beim Hauptwohnsitz angewendeten.

Für Familien mit mindestens **1** kindergeldberechtigtem, bzw. ungeborenem Kind auf Nachweis eines ärztlichen Attests, bis zum vollendeten 18. Lebensjahr reduziert sich der Zeitraum, in der der/die Bewerber/in seinen/ihren Hauptwohnsitz in Kusterdingen gehabt haben muss, auf **4 Jahre**. Hierbei werden auch Kinder berücksichtigt, die nach dem Wegzug aus der Gemeinde geboren wurden bzw. auf ärztlichen Nachweis noch geboren werden. Dasselbe gilt für solche Familien (mindestens 1 Kind), die aus der Gemeinde weggezogen sind und innerhalb eines Zeitraumes von bis zu **10 Jahren** nach dem Wegzug wieder zuziehen.

2.2.2 Der Bauplatzbewerber/die Bauplatzbewerberin oder sein/ihr Ehegatte bzw. der/die in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Partner/Partnerin dürfen nicht bereits einen Bauplatz, ein eigenes Wohnhaus oder Anteile davon besitzen. Dies bleibt nicht auf Grundbesitz in der Gemeinde Kusterdingen beschränkt. Satz 1 kommt nicht zur Anwendung, wenn das Haus nicht mehr familiengerecht und eine Erweiterung oder ein Umbau nicht möglich ist.

Der Bewerber/die Bewerberin hat die Voraussetzungen nach Satz 1 durch Vorlage einer entsprechenden Erklärung nachzuweisen.

2.2.3 Der Bauplatzbewerber/die Bauplatzbewerberin oder sein/ihr Ehegatte bzw. der/die in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Partner/Partnerin darf innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vor dem Zeitpunkt der Antragstellung ein Haus oder einen Bauplatz nicht besessen und verkauft haben. Hierüber muss der Antragsteller/die Antragstellerin eine schriftliche Erklärung vorlegen.

2.2.4 Der Bewerber/die Bewerberin muss zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährig sein.

2.2.5 Wird innerhalb einer Frist von 15 Jahren festgestellt, dass ein Bauplatzerwerber gegen die Ziffern 2.2.2 und 2.2.3 dieser Richtlinien verstoßen hat, wird ab 01.03.2014 eine Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 10,-- €/ m² der erworbenen Bauplatzfläche fällig.

3. Verteilungskriterien

3.1 Sind mehr Bewerber vorhanden als Bauplätze zu vergeben sind, richtet sich die Reihenfolge der Zuweisung nach folgenden Maßstäben:

- Familien mit einer höheren Zahl von kindergeldberechtigten Kindern werden bevorzugt berücksichtigt.
- Sind mehr Bewerber vorhanden als Bauplätze zu vergeben sind, richtet sich die Reihenfolge der Zuweisung nach folgenden Maßstäben:
 - Familien mit einer höheren Kinderzahl von kindergeldberechtigten Kindern unter 18 Jahren werden bevorzugt berücksichtigt.
 - Für jedes kindergeldberechtigten Kind von null bis 5 Jahren, das im eigenen Haushalt lebt, erhalten Bewerber **4** zusätzliche Punkte.

- Für jedes kindergeldberechtigtes Kind von 6 bis 10 Jahren, das im eigenen Haushalt lebt, erhalten Bewerber **3** zusätzliche Punkte.
- Für jedes kindergeldberechtigtes Kind von 11 bis 17 Jahren, das im eigenen Haushalt lebt, erhalten Bewerber **2** zusätzliche Punkte.

Als Stichtag für die Bestimmung des Alters der Kinder gilt der Tag des Beschlusses im Gemeinderat.

- Bei sonst gleichen Bedingungen bekommt derjenige den Bauplatz, der bereits in der Ortschaft wohnt.

4. Auflagen

Der Antragsteller/die Antragstellerin muss

- 4.1 innerhalb von drei Jahren nach dem Verkauf (Datum des Kaufvertrags) das Untergeschoss seines/ihres Bauvorhabens erstellt haben. Kommt er/sie dieser Verpflichtung nicht nach, übt die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht innerhalb eines Jahres aus (bis zu 4 Jahre nach KV-Abschluss). Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen.
- 4.2 das auf dem abgegebenen Bauplatz errichtete Wohnhaus innerhalb von 4 Jahren ab KV-Abschluss selbst beziehen und es mindestens auf die Dauer von 15 Jahren selbst bewohnen. Sofern der Bauherr mehr als eine Wohnung in seinem Wohnhaus errichtet, hat er die Hauptwohnung zu beziehen. Nutzt der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin das Haus selbst nicht mehr oder veräußert er/sie das Grundstück innerhalb dieser Frist, hat er/sie gem. Zif. 2.2.5 bzw. Zif. 5.1, eine Nachzahlung unverzüglich an die Gemeinde zu bezahlen. Die Verwaltung führt zur Berechnung der Nachzahlung eine Tabelle, in welcher der reduzierte Kaufpreis über 15 Jahre mit 4 % verzinst wird und gleichzeitig die jährliche Rückzahlungsverpflichtung um 1/15 reduziert wird.

Die Nachzahlung wird ebenfalls sofort fällig für denjenigen, der eine falsche Erklärung nach den Ziffern 2.2.2 bis 2.2.4 abgegeben hat.

Beabsichtigt der/die Bauplatzbewerber/in einen beruflich bedingten, zeitlich befristeten Wegzug von Kusterdingen, erlaubt dies die Gemeinde für einen Zeitraum von bis zu drei Jahren. Der Gemeinde ist dies zeitnah anzuzeigen.

Darüber hinaus bleibt es dem Gemeinderat unbenommen, in besonderen Härtefällen ganz oder teilweise auf die Nachzahlung zu verzichten.

- 4.3 Nach Beschlussfassung im Gemeinderat muss der Notartermin zum Abschluss des Kaufvertrages innerhalb von vier Monaten erfolgen. Kommt der Kaufvertrag innerhalb dieser Frist nicht zustande, muss erneut der Gemeinderat über den Antrag des Bewerbers entscheiden.

5. Sonderregelungen

- 5.1 Gewährung von Abschlägen
Von dem vom Gemeinderat festgesetzten Bauplatzpreis werden folgende Abschläge gewährt:

5.1.1 Für jedes kindergeldberechtigte bzw. ungeborene Kind auf Nachweis eines ärztlichen Attests, das zum Haushalt der Familie gehört, wird ein Abschlag in Höhe von 5.000 € gewährt. Wird die mit dem Faktor 1,5 multiplizierte Bruttoeinkommensgrenze gem. Zif. 1.7 dieser Richtlinie überschritten, entfällt der Kinderabschlag.

5.1.2 5.000,-- € für jeden Schwerbehinderten/Schwerbehinderte ab einer Erwerbsminderung von 80 %, der/die zum Haushalt der Familie gehört.

Die o.g. Abschläge gelten nebeneinander. Tritt eine Nachzahlungsverpflichtung entsprechend Nr. 4.2 der Richtlinien ein, hat der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin die aufgrund vorstehender Vorschrift gewährten Abschläge einschließlich einer marktorientierten Verzinsung ab Kaufvertragsdatum an die Gemeinde zurück zu bezahlen.

- 5.2 Antragsteller mit einem Familieneinkommen, das über der Einkommensgrenze liegt, zahlen 430,00 €/m². Die Abschläge nach Nr. 5.1 (für Kinder und Schwerbehinderte) werden für Antragsteller mit einem Einkommen von über 100.000 € nicht gewährt.

6. Regelungen für Mehrfamilienhäuser

- 6.1 Mindestens 50 % der Bewerber müssen Ziff. 2, Anwartschaftskriterien, dieser Vergaberichtlinien erfüllen.
- 6.2 Der Bauplatzpreis wird nicht vergünstigt.

- 6.3 Eine Bauverpflichtung wird vorgesehen. Um ein Instrument bei einer Rückabwicklung in der Hand zu haben, wird eine Vertragsstrafe festgesetzt.
- 6.4 Über eine Vergabe in Erbpacht wird im Einzelfall entschieden.
- 6.5 Bei Anträgen für den Erwerb eines Mehrfamilienhausbauplatzes soll über den Antrag anhand von konkreten Umsetzungsunterlagen entschieden werden.

7. Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen von diesen Vergaberichtlinien Ausnahmen zulassen.