

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Gemeinde Odelzhausen

in der zurzeit gültigen Fassung vom 26.07.2021.

Inhalt:

1. Personenkreis
2. Voraussetzungen
3. Sonstige Bedingungen und Auflagen
4. Vergabe an Bewerber, Punktesystem
5. Vergabe an Grundstückseigentümer gegen zukünftiges Bauland
6. Schlussbestimmungen
7. Inkrafttreten

1. Personenkreis

1.1. Bewerber

Als *Bewerber* zu berücksichtigen sind insbesondere nach Ziffern 2 bis 4 nur Einzelbewerber, nicht Bauträger oder sonstige Firmen oder juristische Personen. Als *Bewerber* in diesem Sinne gelten

- a) Ehepaare,
- b) Paare in eheähnlicher / nichtehelicher Lebensgemeinschaft mit oder ohne Kinder,
- c) alleinstehende Schwangere,
- d) allein erziehende Mütter und Väter und
- e) volljährige Alleinstehende ohne Kinder.

Bei den Bewerbungen gemäß Ziffer a) und b) werden nur gemeinsame Anträge erfasst.

1.2. Grundstückseigentümer

Grundstückseigentümer, die der Gemeinde Odelzhausen erforderliche Flächen für eine künftige Baulandausweisung zur Verfügung stellen, werden nach Ziffer 5 berücksichtigt.

2. Voraussetzungen

2.1. Grundbesitz

Bewerber bzw. deren Ehegatten/Lebenspartner dürfen nicht über bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum im Gemeindegebiet Odelzhausen verfügen.

Ausnahmen:

- a) Ist ein Bewerber bzw. dessen Ehegatte oder Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer selbst genutzten Immobilie kann er unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass er diese Immobilie zur Finanzierung des Grundstückskaufs mit Wohnhausbau veräußert und die Veräußerung im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Grundstückskauf nachgewiesen wird.

- b) Ist ein Bewerber bzw. dessen Ehegatte oder Lebenspartner Miteigentümer oder Mit-erbbauberechtigter einer Immobilie (z.B. aufgrund Erbfolge), die nachweislich nicht zur Sicherung des eigenen Wohnbedarfs verwendet werden kann, ist die Bewerbung zulässig.
- c) Ist ein Bewerber bzw. dessen Ehegatte oder Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Immobilie, welche von in direkter Linie verwandten Nießbrauchberechtigten (z.B. Eltern) genutzt wird, kann er unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass die Nießbrauchsberechtigung bereits seit mindestens zwei Jahren besteht und tatsächlich dauerhaft durch den Berechtigten ausgeübt wird.

2.2. Vermögen, Einkommen

Es kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die folgenden Obergrenzen nicht übersteigen:

- a) Vermögensobergrenze: Ein Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde Odelzhausen wird als Vermögen angerechnet.
- b) Einkommensobergrenze: Ein Bewerber darf lediglich ein Einkommen (Gesamtbeitrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde, maximal ein Einkommen (Gesamtbeitrag der Einkünfte) in Höhe von 57.000,00 EUR erzielen. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag von 8.000,00 EUR je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.
Die Einkommensnachweise sind zu erbringen durch Vorlage mindestens eines Steuerbescheides der letzten drei Jahre vor der Bewerbung.
Die Einkommensobergrenze (57.000 €) soll für Bewerbungen im Jahr 2021 gelten, für das Jahr 2022 soll eine Obergrenze von 59.000 € angewendet werden. Die jeweilige Einkommensobergrenze ab 2023 soll jährlich angepasst werden auf Grundlage der „Leitlinien Einheimischenmodell; Anwendungshinweise zur Einkommensobergrenze“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

2.3. Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Eine Bestätigung des Finanzierungsinstituts ist vor der notariellen Beurkundung vorzulegen.

2.4. Beschränkung

Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben.

2.5. Beachtung Bebauungsplan

Das Bauvorhaben, das errichtet werden soll, hat sich an die Vorgaben des jeweils geltenden Bebauungsplanes bzw. die maßgeblichen baurechtlichen Vorgaben zu halten.

2.6. Persönliche Voraussetzung

Ein Bewerber muss volljährig und geschäftsfähig sein. Ein Bewerber, der die deutsche Staatsangehörigkeit nicht besitzt, muss dauerhaft zum Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland berechtigt sein (Staatsangehöriger eines Mitgliedsstaates der EU, Niederlassungserlaubnis, u.a.).

3. Sonstige Bedingungen und Auflagen

Mit einem Bewerber, mithin dem / den Käufer(n) der Baugrundstücke sind im notariellen Kaufvertrag folgende - grundsätzlich dinglich zu sichernden - Bedingungen zu vereinbaren:

3.1. Bauverpflichtung

- a) Bei einem Verkauf durch die Gemeinde Odelzhausen gemäß den Richtlinien hat der Käufer das Wohngebäude innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach notarieller Beurkundung bezugsfertig zu errichten und zu beziehen. Die Frist kann auf Antrag unter Angaben von Gründen durch Beschluss des Gemeinderates um weitere 5 Jahre verlängert werden.
- b) Bei der Überplanung von Grundstücken gemäß Ziffer 5.7 der Richtlinien ist das Wohngebäude / Bauvorhaben innerhalb einer Frist von zehn Jahren nach notarieller Beurkundung bezugsfertig zu errichten und zu beziehen. Auf Antrag kann in Ausnahmefällen auf Antrag die Frist um weitere fünf Jahre verlängert werden. Bei Antragstellung für minderjährige Bewerber (zum Zeitpunkt der Antragstellung) ist das Wohngebäude bis spätestens zum Ablauf des 34. Lebensjahres bezugsfertig zu errichten und zu beziehen.

Das Wiederkaufsrecht gemäß Ziffer 3.5 a) der Richtlinien soll bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung vermehrt ausgeübt werden.

3.2. Selbstbezug

Der Käufer bewohnt das Wohngebäude selbst. Wenn das Wohngebäude aus zwei abgeschlossenen Wohneinheiten besteht, ist eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit einer „Einliegerwohnung“ zulässig, wenn diese 50 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.

Wenn das Wohngebäude aus drei abgeschlossenen Wohneinheiten besteht (wenn zulässig), müssen vom Käufer mindestens 38 % der Gesamtwohnfläche selbst bewohnt werden.

Bei einem Wohngebäude mit zwei Einheiten, ist die erste (größte) Wohnung selbst zu beziehen, die zweite Wohnung kann frei vermietet werden. Bei einem Wohngebäude mit drei Wohnungen, ist die erste (größte) Wohnung selbst zu beziehen, die zweite Wohnung kann frei vermietet werden, die dritte Wohnung ist innerhalb der ersten fünf Jahre ausschließlich an in der Gemeinde Odelzhausen wohnhafte Bürger zu vermieten.

3.3. Rücktrittsrecht Gemeinde

Die Gemeinde Odelzhausen kann innerhalb von zehn Jahren seit Erwerb vom Kaufvertrag zurücktreten oder das Grundstück wieder kaufen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben werden soll oder erworben worden ist oder festgestellt wird, dass die Voraussetzungen nach Ziffer 2.1. bis 2.6. nicht vorliegen und/oder diesbezüglich vom Bewerber falsche Angaben gemacht wurden.

3.4. Veräußerungsverbot

Der Käufer verpflichtet sich der Gemeinde Odelzhausen gegenüber, das Grundstück auch in Teilen innerhalb von zehn Jahren seit Erwerb nicht an andere Personen als Ehegatten oder

Abkömmlinge zu veräußern, keine Verpflichtungen zur Übereignung an Dritte einzugehen und kein Erbbaurecht zugunsten anderer als Ehegatten oder Abkömmlinge zu bestellen.

3.5. Wiederkaufsrecht Gemeinde

Die Gemeinde Odelzhausen behält sich das Recht zum Wiederkauf des verkauften Grundstücks nach §§ 497 ff. BGB insbesondere vor, wenn der Käufer innerhalb der hierfür jeweils vorgesehenen, in Ziffern 3.1. bis 3.4. genannten Frist

- a) die Bauverpflichtung (Ziffer 3.1.) oder
- b) die Verpflichtung zum Selbstbezug (Ziffer 3.2.) nicht einhält oder
- c) die Voraussetzungen der Ziffern 2.1. bis 2.6. nicht vorliegen und/oder der Bewerber insoweit falsche Angaben gemacht hat (Ziffer 3.3.) oder
- d) gegen die Verpflichtung des befristeten Veräußerungsverbot (Ziffer 3.4.) verstößt.

3.6. Wiederkaufspreis

Wiederkaufspreis ist

- a) der im Kaufvertrag vereinbarte Gesamtkaufpreis für das Grundstück
- b) die vom Käufer bezahlten Anlieger- und Erschließungskosten bzw. Vorausleistungen darauf
- c) der Zeitwert der Gebäude, soweit sie zur Zeit des Wiederkaufs einen Verkehrswert haben.

Eine Verzinsung ist ausgeschlossen.

Im Falle der Ziffer 3.4. (befristetes Veräußerungsverbot) kann die Gemeinde Odelzhausen auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts verzichten, wenn der Käufer 50 % des erzielten oder zu erzielenden Verkaufserlöses aus dem Grund und Boden (ohne Gebäude) an die Gemeinde Odelzhausen abführt und der Rechtsnachfolger des Käufers die Verpflichtungen nach Ziffer 3. übernimmt.

Bei bebauten Grundstücken ist für den Grund und Boden als Verkaufserlös der ortsübliche Preis zum Zeitpunkt des Verkaufs zugrunde zu legen. Kommt eine Einigung über den ortsüblichen Preis nicht zustande, ist ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses beim Landratsamt Dachau einzuholen, das für die Vertragsteile verbindlich ist.

Ein Anspruch des Käufers auf Verzicht der Gemeinde Odelzhausen auf das Wiederkaufsrecht besteht nicht.

3.7. Vertragsstrafe

Erfüllt der Käufer

- a) seine Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht, hat er der Gemeinde Odelzhausen bis zur Bezugsfertigkeit als Vertragsstrafe jährlich einen Betrag in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz aus dem Grundstückskaufpreis zu zahlen.

- b) seine Verpflichtung zum Selbstbezug nicht oder nicht fristgerecht, hat er an die Gemeinde Odelzhausen als Vertragsstrafe einen einmaligen Betrag in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis im Baulandmodell und dem Kaufpreis auf dem freien Grundstücksmarkt zu zahlen.
- c) seine Verpflichtung nach Ziffer 2.5. nicht, wird eine Nachzahlung in Höhe des Prozentsatzes aus dem Grundstückskaufpreis fällig, wie er dem Prozentsatz der Überschreitung der Wohnflächen entspricht. Zwischenzeitliche Änderungen des Bebauungsplans sind dabei zu Gunsten des Bewerbers zu berücksichtigen.

Grundstückskaufpreis ist der in der Kaufurkunde vereinbarte Kaufpreis, ohne Erschließungskosten.

Die Absicherung der Vertragsstrafen gemäß Buchstaben a), b), und c) erfolgt durch Eintragung einer Grundschuld in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis im Baulandmodell und dem Kaufpreis auf dem freien Grundstücksmarkt an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Gemeinde Odelzhausen.

3.8. Kosten

Die Kosten des Rücktritts oder Wiederkaufs, insbesondere die Kosten einer ggfs. erforderlichen Wertermittlung trägt der vormalige Käufer / Bewerber.

3.9. Wahlrecht Gemeinde

Die Gemeinde Odelzhausen hat die Wahl entweder die vorstehenden Vertragsstrafen zu fordern oder ihr Rücktritts- oder Wiederkaufsrecht auszuüben. Durch die Geltendmachung der Vertragsstrafe wird der Anspruch der Gemeinde Odelzhausen auf Ausübung des Rücktritts oder Wiederkaufsrechts nicht beeinträchtigt. Sollte die Gemeinde Odelzhausen jedoch nach Geltendmachung der Vertragsstrafe das Rücktrittsrecht oder Wiederkaufsrecht ausüben, hat sie dem Käufer die gezahlte Vertragsstrafe zinslos zusammen mit dem zu erstattenden Kaufpreis bzw. dem Wiederkaufspreis zurückzuzahlen.

3.10. Rechtsmittelverzicht

Der Käufer erkennt sämtliche Festsetzungen des ihm bekannten und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans der Gemeinde Odelzhausen als für sich verbindlich an und verzichtet auf Rechtsmittel gegen diesen Bebauungsplan. Die Gemeinde Odelzhausen nimmt diesen Verzicht an.

4. Punktesystem

Bewerben sich mehrere Bewerber für den Erwerb eines konkreten Baugrundstückes, entscheidet über die Vergabe des jeweiligen Baugrundstückes ein Punktesystem nach folgender Maßgabe:

4.1. Einkommen

Bewerber, deren Vermögen und Jahreseinkommen (kumulativ) die in Ziff. 2.2. bestimmten Einkommensgrenzen wie folgt unterschreiten.

- a) um mehr als 50 %: plus 50 Punkte
- b) um mehr als 40 %: plus 40 Punkte

- c) um mehr als 30 %: plus 30 Punkte
- d) um mehr als 20 %: plus 20 Punkte
- e) um mehr als 10 %: plus 10 Punkte

Das Gesamteinkommen ist durch den Bewerber durch Vorlage geeigneter Dokumente (Gehaltsnachweise, Steuerbescheide) nachzuweisen. Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben sind zu versichern.

4.2. Kinder

Bewerber mit Kindern, die mindestens überwiegend in der Familie leben; für jedes Kind werden bei Vollendung nachstehender Lebensjahre folgende Punkte vergeben:

Kinder bis zum vollendeten

- a) 10. Lebensjahr: plus 12 Punkte
- b) 11. - 18. Lebensjahr: plus 09 Punkte
- c) 19. - 22. Lebensjahr: plus 06 Punkte
- d) 23. - 25. Lebensjahr: plus 03 Punkte

Eine nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind gem. Buchstabe a) berücksichtigt. Es gilt jeweils das Lebensjahr des Kindes, das im Laufe des Jahres vollendet wird, in dem die Vergabe der Grundstücke erfolgt.

4.3. Schwerbeschädigung, u.a.

Je Schwerbeschädigte und Gleichgestellte sowie je pflegebedürftigem Familienangehörigen, die zum Zeitpunkt der Bewerbung in der Familie bzw. bei der Bewerberin / dem Bewerber wohnen:

- a) bei einer Schädigung über 80 v. H.: plus 10 Punkte
- b) bei einer Schädigung über 50 v. H.: plus 05 Punkte
- c) bei Pflegegrad 5: plus 10 Punkte
- d) bei Pflegegrad 4: plus 08 Punkte
- e) bei Pflegegrad 3: plus 06 Punkte
- f) bei Pflegegrad 2: plus 04 Punkte
- g) bei Pflegegrad 1: plus 02 Punkte

4.4. Versorgung, u.a.

Bewerber, deren Angehörige (z.B. Großeltern, Eltern, Geschwister, u.a.) im Gemeindegebiet Odelzhausen ihren Hauptwohnsitz und vom Bewerber regelmäßig versorgt oder gepflegt wird:

je Haushalt eines versorgten Angehörigen plus 10 Punkte

4.5. Aufgabe Mietraum

Für die Freimachung einer Mietwohnung im Gebiet der Gemeinde Odelzhausen und zwar:

- a) öffentlich geförderten Mietwohnung: plus 10 Punkte
- b) einer sonstigen Mietwohnung: plus 05 Punkte

Bisherige Untermietverhältnisse gelten nicht, soweit es sich nicht um die Hauptwohnung handelt.

4.6. Deckelung Punkte: Vermögen, Einkommen, weitere soziale Kriterien

Für die Ziffern 4.1. bis einschließlich 4.5. werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

4.7. Hauptwohnsitz

Für den Hauptwohnsitz in der Gemeinde Odelzhausen:

- a) ab 5 Jahre Wohndauer pauschal: plus 75 Punkte
- b) ab 4 Jahre Wohndauer pauschal: plus 60 Punkte
- c) ab 3 Jahre Wohndauer pauschal: plus 45 Punkte
- d) ab 2 Jahre Wohndauer pauschal: plus 30 Punkte
- e) ab 1 Jahr Wohndauer pauschal: plus 15 Punkte

Eine ununterbrochene Meldung ist nicht erforderlich, berücksichtigt werden auch frühere Meldungen des Hauptwohnsitzes (z.B. im Kindesalter). Die Punkte werden für die Familie insgesamt berücksichtigt, auch bei einem bisherigen Hauptwohnsitz nur eines Partners.

4.8. Ehrenamt, u.a.

Leitende ehrenamtliche Tätigkeiten eines Bewerbers oder eines Familienangehörigen in gemeinnützigen Vereinen oder in sozialen und/oder kulturellen Organisationen oder Gruppen werden wie folgt berücksichtigt:

Innerhalb der Gemeinde Odelzhausen:

- a) Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation > 500 Mitglieder): 25 Punkte
- b) Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation > 100 Mitglieder): 20 Punkte
- c) Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation < 100 Mitglieder): 15 Punkte
- d) Besonderes Engagement: 10 Punkte

Andernorts:

- a) Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation > 500 Mitglieder): 14 Punkte
- b) Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation > 100 Mitglieder): 11 Punkte
- c) Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation < 100 Mitglieder): 08 Punkte
- d) Besonderes Engagement: 05 Punkte

Leitendes Ehrenamt wird ausschließlich angenommen bei Ausübung einer der folgenden Funktionen: 1. und 2. Kommandant, Vereinsvorstand (1. und 2. Vorstand, Schriftführer, Kassier), Jugendleiter, 1. und 2. Abteilungsleiter. Besonderes Engagement wird angenommen bei

einer regelmäßigen, im Durchschnitt mindestens zweimal im Monat notwendigen Betätigung im Ehrenamt.

Berücksichtigt werden mehrere Mitgliedschaften oder ehrenamtliche Tätigkeiten bzw. Mitwirkungen pro Bewerberfamilie, wenn diese seit mindestens zwei Jahren ausgeübt werden. Bei mehreren grundsätzlich zu berücksichtigenden Mitgliedschaften werden die jeweiligen Punktzahlen zusammenaddiert, die maximale anzurechnende Punktzahl wird auf 30 Punkte begrenzt.

Nicht berücksichtigt werden Mitgliedschaften oder Betätigungen in einer politischen Partei.

4.9. Deckelung Punkte: Zeitdauer und Ehrenamt

Für die Ziff. 4.7. bis einschließlich 4.8. werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

5. Vergabe an Grundstückseigentümer gegen zukünftiges Bauland

Grundstückseigentümer werden unter nachfolgenden Voraussetzungen berücksichtigt:

5.1. Grundstückseigentum

Berücksichtigt werden Eigentümer von Grundstücken, die noch nicht bebaubar sind und auf denen die Gemeinde Odelzhausen im Rahmen eines Baulandmodells Bauland schaffen wird. Ausgenommen sind Grundstücksflächen, bei denen es sich um schützenswerte Naturflächen handelt. Die Grundstücke müssen mindestens seit 10 Jahren im Eigentum des Bewerbers sein.

Mehrere Eigentümer können je nach dem im Baulandmodell benötigten Flächenanteil und / oder Eigentumsanteil anteilig zu berücksichtigende Grundstückseigentümer sein.

5.2. Flächenbedarf, Aufteilung

Im Rahmen des Baulandmodells ermittelt die Gemeinde Odelzhausen die Gesamtbedarfsfläche für die beabsichtigte Baulandausweisung.

Das bis zu **0,25-Fache** der Gesamtbedarfsfläche kann für gemeindliche Bedarfsflächen verwendet werden (z.B. Straßen, Spielplätze, u.a.). Die für diese gemeindliche Bedarfsflächen (z.B. Straßen, Spielplätze, u.a.) erforderlichen Flächen werden der Gemeinde Odelzhausen von dem Grundstückseigentümer bzw. den Grundstückseigentümern unentgeltlich zur Verfügung gestellt bzw. überlassen.

Von der übrigen, künftigen Baulandfläche aus dem Baulandmodell verbleibt dem Grundstückseigentümer bzw. den Grundstückseigentümern **die Hälfte** der Fläche (ggfs. anteilig) unentgeltlich als künftiges (nicht erschlossenes) Bauland. Die darüber hinausgehende künftige Baulandfläche erwirbt die Gemeinde Odelzhausen lastenfrei von dem Grundstückseigentümer bzw. den Grundstückseigentümern.

<i>Beispiel:</i>	<i>Gesamtbedarfsfläche</i>	<i>10.000 m²</i>
	<i>gemeindliche Bedarfsfläche (0,25 x 10.000)</i>	<i>2.500 m²</i>
	<i>Übrige Baulandfläche gesamt</i>	<i>7.500 m²</i>
	<i>Bauland-Verbleib bei Grundstückseigentümer (hälftig)</i>	<i>3.750 m²</i>

<i>Bauland Gemeinde (hälftig)</i>	<i>3.750 m²</i>
<i>Gesamterwerb Gemeinde von Grundstückseigentümer</i>	<i>3.750 m²</i>

Auf- und Abrundungen bzw. leichte Anpassungen können bei Bedarf vorgenommen werden.

5.3.

Der Kaufpreis für den Flächenerwerb von dem Grundstückseigentümer wird durch Preisfestsetzung durch den Gemeinderat erfolgen. Sollte hierbei keine Einigung erzielt werden, kann ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses beim Landratsamt Dachau beauftragt werden; die Kosten des Gutachtens werden im Rahmen der Erschließungskosten umgelegt bzw. vom Grundstückseigentümer / Antragsteller bezahlt.

5.4.

Die konkrete Zuteilung der Bauparzellen an den Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümer erfolgt im Einvernehmen oder im Wege des Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB.

5.5.

Für die Grundstückseigentümer und deren Berücksichtigung gem. Ziffer 5. gelten die Bestimmungen dieser Richtlinien in Ziffer 2 bis Ziffer 4 einschließlich der Unterpunkte nicht.

5.6.

Voraussetzung für die Anwendung der Ziffer 5. ist die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel durch den Gemeinderat.

5.7.

Soll lediglich auf Wunsch eines Grundstückseigentümers auf seiner Eigentumsfläche von maximal 800 m² ein Baugrundstück einmalig für Abkömmlinge in direkter Linie (Bewerber) geschaffen werden, kann die Gemeinde darauf verzichten, eigene Baulandflächen aus dieser Fläche zu erwerben. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Baulandausweisung im städtebaulichen Interesse der Gemeinde steht und gemeindliche Bedarfsflächen nicht erforderlich sind. Der Bewerber muss sich in diesem Fall durch notariellen, städtebaulichen Vertrag insbesondere verpflichten, etwaige Erschließungen auf seine Kosten vorzunehmen, erforderliche Planungskosten zu tragen und erforderliche Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen vorzunehmen (naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich-Regelung). Der Bewerber muss bereits 10 Jahre in der Gemeinde Odelzhausen gelebt haben. Die entsprechende Eigentumsfläche muss bereits 10 Jahre im Eigentum des Grundstückseigentümers sein. Für einen entsprechenden Grundstückseigentümer bzw. einen Bewerber gelten die Bestimmungen dieser Richtlinien Ziffern 2.1., 2.5., 3.1., 3.2., 3.4. und 3.7. entsprechend. Das Veräußerungsverbot gem. Ziffer 3.4. gilt mit der Maßgabe, dass die 10-Jahres Frist mit Rechtskraft der entsprechenden Bauleitplanung bzw. des entsprechenden Satzungserlasses beginnt.

Das Veräußerungsverbot ist durch Vereinbarung eines Ankaufsrechts zu Gunsten der Gemeinde (im Grundbuch) abzusichern. Der zu vereinbarende Ankaufspreis beträgt dabei hinsichtlich des Grundstücks maximal 70 % - siebzig vom Hundert – des Verkehrswerts des Grundstücks am Tag der Ausübung des Ankaufsrechts durch die Gemeinde. Ein ggfs. errich-

tetes Gebäude wird zum Verkehrswert übernommen. Kommt eine Einigung über den Verkehrswert nicht zustande, ist ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses beim Landratsamt Dachau einzuholen, das für die Vertragsteile verbindlich ist. Für den Fall eines Verstoßes gegen die Bauverpflichtung ist ein Rücktritt zu Gunsten der Gemeinde zu vereinbaren. Das Rücktrittsrecht ist im Grundbuch abzusichern. Für den Fall des Verstoßes gegen die Selbstbezugsverpflichtung ist zu Gunsten der Gemeinde eine Vertragsstrafe zu vereinbaren.

6. Schlussbestimmung

6.1. Vorbehalt

Die Gemeinde Odelzhausen behält sich vor, Baugrundstücke aus dem nach diesen Richtlinien geschaffenen Bauland nicht an Bewerber oder Grundstückseigentümer zu vergeben. Sie ist mit der Verwendung der Baugrundstücke frei, insbesondere kann sie diese für sozialen Wohnbau, Eigenbedarf und / oder den freien Verkauf verwenden.

Die Gemeinde Odelzhausen behält sich zudem vor, den unter Ziffer 5.2. genannten Anteil an gemeindlichen Bedarfsflächen (z.B. Straßen, Spielplätze, u.a.) - je nach konkretem Einzelfall - auf das bis zu 0,20-Fache der Gesamtbedarfsfläche zu reduzieren. Dem Vertragsschluss soll (vorläufig) das 0,25-Fache der Gesamtbedarfsfläche als gemeindliche Bedarfsfläche zu Grunde gelegt werden. Eine endgültige Vereinbarung hierzu erfolgt in einer Nachtragsurkunde im Zuge der Messungsanerkennung.

6.2. Preisfindung

Der Gemeinderat behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke im Quadratmeterpreis unterschiedlich festzusetzen und / oder bestimmte Grundstücksflächen aus der Verteilung von vornherein auszunehmen.

6.3. Baugrundstücke

Ist zum Bewerbungsverfahren bereits eine Planung vorhanden, welche konkrete Baugrundstücke bezeichnet, können die Bewerber im Rahmen ihrer Bewerbung angeben, auf welches konkrete Baugrundstück sie sich bewerben wollen. Nennt ein Bewerber kein konkretes Baugrundstück in seiner Bewerbung, wird seine Bewerbung bei allen vorhandenen Baugrundstücken berücksichtigt. Die Auswahl unter den Bewerbern erfolgt insoweit bezogen auf das jeweilige Baugrundstück.

Die Vergabe erfolgt auf Grundlage der Punktwertung durch die Verwaltung. Eine Zusage bzw. Entscheidung der Bewerber auf eine entsprechende Parzelle soll nach Bekanntgabe innerhalb von 72 Stunden erfolgen. Hierzu wird bereits in der Bekanntgabe der Ausschreibungsunterlagen ein Starttermin des Vergabezeitraums definiert.

6.4. Verhältnismäßigkeit

Der Gemeinderat behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

6.5. Punktegleichheit

Bei Punktegleichheit innerhalb der Bewerber entscheidet in nachstehender Reihenfolge:

- die höhere Kinderzahl (auch Schwangerschaft)

- sodann die Dauer des Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet
- sodann die Dauer der Ausübung des Hauptberufs im Gemeindegebiet
- ansonsten das Los

6.6. Ausschluss Rechtsanspruch

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

6.7. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Richtlinien unwirksam oder undurchführbar sein oder unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit der Richtlinien, insbesondere als Bestandteil jeweiliger Grundstückskaufverträge mit Bewerbern im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der inhaltlichen Zielsetzung der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf ihr Selbstverwaltungsrecht und ihre Absicht das Gemeindeleben und eine dauerhafte Ansiedelung von Bürgern zu fördern, am nächsten kommen. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich diese Richtlinien und damit ggfs. ein Grundstückskaufvertrag mit einem Bewerber als lückenhaft erweist.

7. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.08.2021 in Kraft.

Gleichzeitig treten die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Gemeinde Odelzhausen vom 05.02.2017, zuletzt überarbeitet am 06.02.2018, außer Kraft.

Die Bewerbung für ein Baugrundstück erfolgt durch Vorlage des Bewerbungsfragebogens mit Einkommensnachweis bei der

Gemeinde Odelzhausen
Bauamt
Schulstr. 14
85235 Odelzhausen