



Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Bachstraße“ & Tagmersheimer Straße des Marktes Mörsnsheim im „freien Modell“

Stand: 03.2021

Der Markt Mörsnsheim vergibt Wohnbaugrundstücke gemäß den nachfolgenden Richtlinien in einem transparenten, gleichbehandelnden und diskriminierungsfreien Verfahren. Hierbei handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz in Verbindung mit Art. 118 Abs. 1 Satz 1 Bayer. Verfassung. Der Markt Mörsnsheim behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Bewerber bzw. Erwerber sind über die einschlägigen Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission informiert. Schadensersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde, im Falle einer Europarechtswidrigkeit dieser Vergaberichtlinien, werden vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt mithin auf eigenes Risiko.

Der Markt Mörsnsheim verfolgt mit diesem „freien Modell“ (Familienmodell) das Ziel, jungen Familien Bauland zur Verfügung zu stellen. Sie will damit der Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraumes (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ermöglichen und dadurch eine sozial stabile Bewohnerstruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) in der Gemeinde erhalten, weil dieses die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt.

Gerade für junge Familien ist es aufgrund des sehr begrenzten Angebotes sehr schwer, Bauland zu erwerben. Die nachfolgenden Richtlinien sind jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der Partner oder die Partnerin ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben. Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt die Marktgemeinde für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Der Stichtag wird von der Marktgemeinde gesondert veröffentlicht. In dem aktuellen Vergabeverfahren stehen im Baugebiet „Bachstraße“ in Mörsnsheim insgesamt 4 und im Baugebiet „Tagmersheimer Straße“ in Mühlheim insgesamt 7 gemeindliche Bauplätze zur Verfügung.

Bei der Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts anderes geregelt ist.

Antragsberechtigt:

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. Der Antragssteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare und Lebenspartnerschaften gelten als ein Antragssteller.
2. Der Antragsteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig im Haushalt lebenden Angehörigen (Ehegatten, Lebenspartnern, Partner/-in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschafts und deren Kinder sowie die aufzunehmenden Elternteile) dürfen kein bebautes oder unbebautes Baugrundstück, keine Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht besitzen.
Eine Eigentumswohnung mit einer Fläche von weniger als 60 m² bleibt hier unberücksichtigt. Unberücksichtigt bleibt ein Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf dessen Lebenszeit belastet ist.
3. Jeder Antragsteller kann nur einen Bauplatz erwerben. Personen, die bereits einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, scheiden von der Vergabe aus.
4. Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet oder unvollständige eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt. Maßgebendes Datum ist der Eingang der Bewerbung beim Markt Mörsenheim.

Nicht antragsberechtigt sind:

1. Nicht antragsberechtigt sind Personen und Ehepaare mit Haus-, Wohn- oder bebaubarem Grundeigentum im Bereich der Marktgemeinde Mörsenheim. Davon ausgenommen ist eine Wohnung, wenn diese für den Bewerber nicht ausreichend groß ist. Eine Wohnung ist in diesem Sinne nicht ausreichend groß, wenn eine Wohnfläche gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der jeweils aktuellsten Fassung von 30 m² pro im Haushalt des Bewerbers lebender Person unterschritten wird.
2. Nicht antragsberechtigt sind ferner Personen, deren in häuslicher Gemeinschaft lebende(r) Partner/in – auch wenn er/sie keinen Antrag stellt – über Eigentum nach Ziffer 2 verfügt.
3. Nicht antragsberechtigt sind Personen und Ehepaare, deren Mutter und/oder Vater Eigentümer eines oder mehrerer unbebauter Bau/-Grundstücke im Gemeindegebiet sind.
4. Nicht antragsberechtigt sind Personen und Ehepaare, die bereits früher ein Baugrundstück von der Gemeinde erworben haben.
5. Jede/s antragsberechtigzte Person bzw. Ehepaar kann nur ein Baugrundstück erwerben.

Der Markt Mörsheim geht von folgenden Voraussetzungen aus:

1. Familiäre Situation und soziale Kriterien

1.1. Kindergeldberechtigte Kinder, die in der Familie des Antragstellers bzw. des alleinerziehenden Elternteils leben, lt. Einwohnermeldeamt

Erstes Kind	10 Punkte
Zweites Kind	20 Punkte
Drittes Kind	20 Punkte
<i>Maximal erreichbar:</i>	<i>50 Punkte</i>

1.2. Schwerbehinderte / Pflegende

über 50 % / Pflegegrad 1-3	5 Punkte
über 80 % / Pflegegrad 4-5	10 Punkte
<i>Maximal erreichbar:</i>	<i>25 Punkte</i>

2. Wohnsitz und aktueller Arbeitsplatz

2.1. Wohnsitz

Je volles Jahr mit Gemeindewohnsitz	10 Punkte
<i>Maximal erreichbar:</i>	<i>40 Punkte</i>

2.2. Arbeitsplatz in der Gemeinde

Je volles Jahr	5 Punkte
<i>Maximal erreichbar:</i>	<i>25 Punkte</i>

2.3. Ehrenamt: Soziale Dienste / Rettungsdienst / Feuerwehr

bei aktiver Teilnahme an sozialen und Rettungsdiensten – mind. 5 Jahre	
Aktives Mitglied	5 Punkte
Führungskraft (Gruppenleiter, Kdt.):	10 Punkte

Gesamtzahl der erreichten Punkte: (maximal 150 Punkte)

Bei gleicher Punktzahl und entsprechender Nachfrage entscheidet das Los!

Festsetzungen im Kaufvertrag:

Selbstnutzungsverpflichtung 10 Jahre, davon Wohnfläche zu mindestens 50 % Selbstnutzung. Einliegerwohnung ist zulässig.

Baufrist: 3 Jahre bezugsfertiges Wohnhaus. Rückübertragungsrecht bei der Gemeinde.

1. Wiederkaufsrecht des Marktes Mörsheim

Bei einem Verstoß des Erwerbers mit oder ohne Verschulden gegen die Vorgaben zu Bauzwang, Eigennutzung und Vermietung, sowie falscher und unvollständiger Angaben kann der Markt Mörsheim ein Wiederkaufsrecht geltend machen. Das Wiederkaufsrecht des Marktes Mörsheim wird durch eine Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch dinglich gesichert. Beim Wiederkauf wird ein etwaiger Geldwertverfall nicht ausgeglichen.

Die Antragssteller erklären, dass die Angabe aller Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche und unvollständige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren.

2. Ausübung Wiederkaufsrecht

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, werden vom Markt Mörsnheim der gezahlte Grundstückspreis sowie die bisher gezahlten Beiträge nach dem BauGB und KAG erstattet. Der Verkehrswert bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Wiederkaufsrechts wird erstattet. Besteht Uneinigkeit über den Wert, wird der Gutachterausschuss des Landkreises Eichstätt mit der Wertermittlung beauftragt.

Alle Kosten die anlässlich der Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallen, gehen zu Lasten der jetzigen Erwerber. Der Markt Mörsnheim kann das Wiederkaufsrecht nur 2 Jahre nach dessen Kenntnisnahme ausüben. Die Frist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem Kenntnis erlangt wurde. Ausgenommen von dieser Frist ist eine Aufzahlung.

3. Aufzahlungsverpflichtung

Statt das Wiederkaufsrecht auszuüben, steht es dem Markt Mörsnheim frei, eine Aufzahlung zu verlangen. Die Aufzahlung bemisst sich aus der Differenz zwischen Kaufpreis und des geltenden Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts, mindestens in der Höhe des Kaufpreises.

4. Weitere Vereinbarungen

Die Antragssteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Baugrundstücke im Markt Mörsnheim durch Ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen ausdrücklich an. Rechtsansprüche gegen den Markt Mörsnheim, insbesondere auf Zuteilung eines Baugrundstückes, sind ausgeschlossen.

Die Frist für die Annahme des Angebotes beträgt 2 Wochen nach Datum der Mitteilung durch den Markt Mörsnheim. Zieht ein Antragsteller seine Bewerbung zurück scheidet er aus und kann keine Wiedereinsetzung verlangen. An seiner Stelle rückt der punktbeste nicht erfolgreiche Bewerber nach.

5. Rangrücktritt

Für Grundpfandrechte zur Sicherung der Finanzierung des Grundstückskaufs, des Gebäudebaus einschl. der Nebengebäude sowie der Beiträge für die Erschließung nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalen Abgabengesetz Bayern, tritt der Markt Mörsnheim auf Verlangen im Rang zurück.

Die Höchstgrenze beträgt für:

Einfamilienhäuser:	600.000,00 €
Doppelhaushälften:	600.000,00 €

Weitere Rangrücktritte bedürfen der Genehmigung des Marktes Mörsnheim.

6. Sollten Regenwasserzisternen gebaut werden, gewährt die Marktgemeinde pauschal ab einer Größe von 2 m³ einen einmaligen Zuschuss von 200 € pauschal.

7. Bauplatzpreise

	<u>Grundstückspreis</u>	<u>vorl. Erschließungskosten</u>	<u>Gesamt</u>
Baugebiet Bachstraße	32 €	73 €	105 €
Baugebiet Tagmersheimer Str.	32 €	68 €	100 €

8. Weitere Kosten

Alle Kosten des Grundstücksverkehrs trägt der Erwerber. Dem Erwerber ist bekannt, dass die Kosten für Wasser, Abwasser, die Erschließung mit Strom, Telefon etc. nicht im Kaufpreis enthalten sind und von der Marktgemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen direkt erhoben werden.

9. Wasser-/ Abwasserbeiträge

Der Wasserbeitrag beträgt

- a) pro m² Grundstücksfläche 0,75 €
- b) pro m² Geschossfläche 5,15 €

Der Abwasserbeitrag beträgt

- a) pro m² Grundstücksfläche 1,24 €
- b) pro m² Geschoßfläche 12,48 €

Die Beiträge werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig, als Geschoßfläche wird vorläufig ein Viertel der Grundstücksfläche angenommen und nach Vorlage des Bauantrags bzw. Abschluss der Maßnahme berichtet.