Hohberg
Mittendrin.

Richtlinie

für die Vergabe von Wohnbauplätzen der Gemeinde Hohberg

vom 09. Juli 2018

Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohberg hat in seiner Sitzung vom 09. Juli 2018 die nachfolgende Richtlinie für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbauplätzen beschlossen.
Die Zielsetzung dieser Richtlinie ist ein transparentes und gleiches Verfahren zur Vergabe gemeindeeigener Wohnbauplätze.
Besonders gefördert werden sollen junge Familien, die bereits im Ort leben oder sich hier niederlassen bzw. in ihren Heimatort zurückkehren möchten. Zudem sollen auch Menschen mit einem besonderen sozialen Hintergrund gefördert werden, damit auch ihnen der Zugang zu bezahlbarem Wohneigentum ermöglicht wird.
Ebenfalls nicht außer Acht gelassen wird das besondere Engagement für das Gemeindeleben.
Diese Richtlinie begründet keinerlei Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Wohnbauplatzes der Gemeinde. Die Vergabe stellt eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde dar, die letztliche Zuteilung erfolgt durch einen Beschluss des Gemeinderats.

§ 1
Verfahren

(1) Die gemeindeeigenen Wohnbauplätze werden öffentlich im Amtsblatt „Hohberg Nachrichten“ und auf der Homepage der Gemeinde Hohberg ausgeschrieben.
Innerhalb einer Frist von fünf Wochen können sich Interessenten anhand der zur Verfügung gestellten Bewerbungsunterlagen bei der Gemeinde um einen Wohnbauplatz bewerben. Nach Ablauf dieser Ausschreibungsfrist werden Bewerbungen nur noch in begründeten Ausnahmefällen berücksichtigt.

(2) Interessenten, die sich auf einer im Vorfeld erstellten Interessentenliste eintragen lassen haben werden von der Gemeindeverwaltung zusätzlich schriftlich per Mail oder postalisch über die Ausschreibung informiert, müssen sich jedoch ebenfalls anhand der Bewerbungsunterlagen bewerben.

(3) Die Bewerber konnen sich auf alle angebotenen gemeindeeigenen Wohnbauplatze bewerben. In den Bewerbungsunterlagen kann die Bewerbung jedoch auf bestimmte Wohnbauplatze eingeschrankt werden Im Falle einer Mehrfachbewerbung ist zu den einzelnen Wohnbauplätzen eine Priorisierung anzugeben

(4) Bei Ehepartnern oder gleichgestellten Partnerschaften konnen sich beide Partner um einen Wohnbauplatz bewerben.
Die nachfolgend in § 2 aufgeführten Ausschlusskriterien werden dabei auf beide Partner zusammen angewendet, unabhangig davon, ob sich nur einer der beiden Partner bewirbt oder sich beide bewerben Dies bedeutet, dass, wenn ein Partner unter die Ausschlusskriterien fallt, sich beide nicht um einen Wohnbauplatz bewerben konnen
Die Bewertungskriterien in § 3 hingegen werden auf jeden Partner einzeln angewendet und die jeweils hohere erreichte Punktzahl wird berucksichtigt

§ 2
Ausschlusskriterien

Um die Zielsetzungen dieser Richtlinie bestmoglich erreichen zu konnen sind Bewerber vom Vergabeverfahren ausgeschlossen, wenn

- sie bereits Eigentümer von Wohnbauflachen (bebaut oder unbebaut) oder Wohnungsteileigentum sind, mit der Ausnahme, dass der Bewerber die Veräußerung dieses Eigentums zusichert *oder*
- sie das Baugrundstuck zu einem gewerblichen Zweck verwenden mochten (Makler, Bauunternehmer, Kapitalgesellschaften, o.a) *oder*
- bereits Eigentum oder Teileigentum an einem Baugrundstuck im Neubaugebiet besteht *oder*
- in der Vergangenheit von der Gemeinde ein Baugrundstuck erworben, jedoch die Vertragsbedingungen nicht eingehalten wurden *oder*
- der Bewerber innerhalb der letzten 20 Jahre ein Baugrundstück von der Gemeinde erworben hat *oder*
- die Gesamtfinanzierung nicht gesichert oder nicht nachweisbar ist *oder*
- im Bewerbungsformular bewusst falsche Angaben gemacht wurden.

§ 3
Bewertungskriterien

(1) Zur Ermittlung derjenigen Bewerber, die nach den Zielsetzungen dieser Richtlinie am geeignetsten sind, um einen Wohnbauplatz zu erhalten wurde eine Vergabematrix erstellt. Durch Addition der einzelnen Teilpunkte wird eine Gesamtpunktzahl festgestellt. Der Stichtag zur Ermittlung der folgenden Angaben ergibt sich aus der jeweiligen offentlichen Ausschreibung

(2) **Einen Punkt** erhält ein Bewerber

1. je im zukunftigen Haushalt lebenden Kind bis zur Vollendung des 18 Lebensjahres (bis max drei Kinder)

2 je im zukunftigen Haushalt lebende pflegebedurftige oder schwerbehinderte Person mit
   a) Pflegegrad von 2 bis 5 *oder*
   b) mindestens 50 % Grad der Behinderung; Schwerbehindertenausweis mit einem der Merkmale
   Merkmal aG (außergewöhnliche Gehbehinderung) *oder*
   Merkmal H (Hilflos im Sinne des Einkommensteuergesetzes, nicht im Sinne des § 3 Abs 1 Nr 2 SGB XII) *oder*
   Merkmal Bl (blind) *oder*
   Merkmal Gl (gehorlos) *oder*
   Merkmal Tbl (taubblind)

3 wenn das Haushaltsbruttoeinkommen unterhalb der Einkommensgrenze in Anlehnung an die Bestimmungen des Forderprogramms Wohnungsbau Baden-Wurttemberg liegt

Als Einkommensgrenze gilt ein maximales jahrliches Haushaltsbruttoeinkommen von 57 000 € für 1- und 2-Personenhaushalte. Diese Einkommensgrenze erhoht sich mit jedem weiteren Haushaltsmitglied um 10 000 € Zur Ermittlung des jahrlichen Haushaltsbruttoeinkommens werden alle Bruttoeinkommen, die von den Haushaltsmitgliedern erwirtschaftet werden addiert
Um den Bruttoverdienst von Beamten und Pensionaren mit dem von Angestellten und Rentnern vergleichen zu können wird beim Bruttoverdienst von Beamten und Pensionären ein Aufschlag von 15 % berechnet

Bei Bewerbern mit Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb und aus selbständiger Arbeit werden die steuerlich anerkannten Gewinne/Einnahmenüberschusse zugrunde gelegt Dabei muss der Einkommensteuerbescheid des Vorvorjahres vorgelegt werden

Bei allen Einzelbruttoeinkommen wird von der Verwaltung ungeachtet der tatsachlichen Aufwendungen eine Werbungskostenpauschale von 1 000 € abgezogen
Als Verdienstnachweis wird bei Beschaftigten, Beamten, Rentnern und Pensionaren der Jahresverdienstnachweis des Arbeitgebers, Dienstherren, der Rentenversicherung oder des Versorgungsträgers aus dem Vorvorjahr des Bewerbungsjahres verlangt.

3.1 Einen zweiten Punkt erhalten Bewerber, deren Haushaushaltsbruttoeinkommen um mindestens 25 % unterhalb der Einkommensgrenze liegt

3 2 Wenn eine Bewerbung mehr als einen Haushalt zum Gegenstand hat, werden die Einkommensgrenzen pro Haushalt als Zwischenergebnis zunachst nach dem o.g. Verfahren getrennt ermittelt Die Punktevergabe erfolgt als Arithmetisches Mittel.

4 fur die aktive Mitgliedschaft in der Freiwilligen Feuerwehr Hohberg.

5 wenn er seinen Arbeitsplatz auf der Gemarkung der Gemeinde Hohberg hat.
Als Arbeitsplatz gilt·
a) eine sozialversicherungspflichtige Tatigkeit *oder*
b) die Dienststelle eines Beamten *oder*
c) eine selbstständige Tatigkeit mit Hauptsitz der Firma in der Gemeinde Hohberg.

(3) **Drei Punkte** erhalt ein Bewerber

1. wenn er seinen 1. Wohnsitz seit einer ununterbrochenen Dauer von mindestens 10 Jahren in der Gemeinde Hohberg hat oder

2. wenn er seinen 1 Wohnsitz fur eine ununterbrochene Dauer von mindestens 10 Jahren in der Gemeinde Hohberg hatte und sich nun in der Gemeinde Hohberg wieder niederlassen mochte (sogenannte Rückkehrer)

§ 4
Vergabeentscheidung

(1) Anhand der ermittelten Gesamtpunktzahl erstellt die Gemeindeverwaltung je Wohnbauplatz eine anonymisierte Rangfolge der einzelnen Bewerber und unterbreitet anhand dieser Reihenfolge dem Gemeinderat einen Vergabevorschlag. Pro Bewerber bzw Partnerschaft kann lediglich ein Wohnbauplatz von der Gemeinde Hohberg erworben werden.

(2) Bei Punktgleichheit an der 1 Rangstelle erhalten jene Bewerber den Vorzug, die in dem jeweiligen Ortsteil wohnen, in dem der Wohnbauplatz liegt In allen anderen Fallen erfolgt die Entscheidung per Los.

(3) Aus wichtigen Grunden oder wenn sich bei der Anwendung dieser Richtlinie unbillige Harten ergeben wurden, kann im Einzelfall vom Vergabevorschlag der Gemeindeverwaltung durch Einzelbeschluss des Gemeinderates abgewichen werden.

(4) Nach Zuteilungsentscheidung durch den Gemeinderat haben die Bewerber innerhalb einer Frist von zwei Wochen die Möglichkeit das verbindliche Veräußerungsangebot der Gemeinde Hohberg anzunehmen.

(5) Sollten im Zuge dieser Frist bzw. nach Ablauf Wohnbauplatze nicht in Anspruch genommen werden, werden diese dem jeweils nachsten Bewerber auf der Rangliste angeboten

§ 5
Veräußerungsbedingungen

(1) Die Veraußerung der gemeindeeigenen Wohnbauplatze unterliegt u.a folgenden Bedingungen

1. Der erworbene Wohnbauplatz ist innerhalb von drei Jahren nach notariellem Vertragsschluss zu bebauen

2 Der entstandene Wohnraum ist selbst zu beziehen und innerhalb der Veraußerungsfrist nach Nr. 3 zu bewohnen (bei mehreren Wohneinheiten der Hauptwohnraum).

3. Innerhalb einer Frist von 10 Jahren darf das Grundstück nicht weiterveraußert werden

Wird gegen einen der Punkte 1 bis 3 verstoßen wird die Gemeinde Hohberg von ihrem vertraglich gesicherten und im Grundbuch eingetragenen Ruckkaufsrecht Gebrauch machen und das Wohnbaugrundstuck auf diesem Weg zurückfordern

(2) Hat der Bewerber die Veräußerung von Wohnbauflachen oder Wohnungsteileigentum zugesichert, so wird im Kaufvertrag eine zeitlich befristete auflosende Bedingung vereinbart, die dann eintritt, wenn die Veräußerung entgegen der Angaben nicht erfolgt. Bis zum Nachweis der Veraußerung wird keine Auflassung von Seiten der Gemeinde Hohberg veranlasst werden.

(3) Die Veräußerungsbedingungen in den Absätzen 1 und 2 stellen keine abschließende Aufzahlung dar Die Gemeinde behält sich fur den notariellen Kaufvertrag noch Änderungen und Erganzungen der Kaufvertragsbedingungen vor

§ 6
Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt mit der Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Hohberg in Kraft.

Hohberg, den 09.07 2018

Klaus Jehle
Bürgermeister

GEMEINDE HOHBERG