

Anlage 2 Vergabemodell Bauplätze

1. Präambel

Dieses Vergabemodell der Gemeinde Adelsdorf für die Vergabe kommunaler Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet Adelsdorf basiert auf der Tatsache, dass die kommunalen Grundstücke zum Verkehrswert angeboten und verkauft werden.

Der hohen Nachfrage an Bauland stehen in Adelsdorf deutlich weniger Bauplätze gegenüber. Um das zur Verfügung stehende Bauland bzw. das zukünftig entstehende Bauland fair unter den Bauinteressenten vergeben zu können, hat sich die Gemeinde Adelsdorf entschieden über ein Vergabemodell in Anlehnung an die Richtlinien der EU-Kommission zu vergeben. Im Adelsdorfer Modell werden unterschiedliche Faktoren gewichtet, um nach einem Punktesystem ohne Ansehen der jeweiligen Person, die Bewerbungen um einen Bauplatz in der Gemeinde in eine Reihenfolge bringen zu können. Nach dieser Reihenfolge werden die Grundstücke entsprechend vergeben.

2. Allgemeines

Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss vom 15.11.2022 die Vermarktung von Wohnbaugrundstücken durch das Adelsdorfer Vergabemodell beschlossen. Die Grundstücke werden über das Vergabemodell und somit unter Berücksichtigung von sozialen und ortsbezogenen Kriterien wie Familienstand, Wohnortbezug oder auch Ehrenamt vergeben.

Der Bewerbungszeitraum sowie der Kaufpreis pro Quadratmeter wird in einem separaten Beschluss des Gemeinderates zu dem jeweiligen Vermarktungsvorhaben festgehalten. Das Fristende wird als Stichtagsregelung beschlossen. Das bedeutet, dass Bewerbungen nach Ablauf der Frist – gleich aus welchem Grund – nicht mehr berücksichtigt werden.

Grundlegend kann jeder Bewerber/ jede Bewerberin (im weiteren nur Bewerber oder Erwerber genannt) nur ein Baugrundstück erhalten. Der Bewerber darf sich mit seiner Bewerbung max. 3 Grundstücke als Favoriten auswählen.

3. Antragsberechtigte Personen

- 3.1 Antragsberechtigt sind grundsätzlich alle volljährigen, natürlichen Personen, gleich ob in der Gemeinde Adelsdorf wohnhaft oder nicht.
- 3.2 Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften dürfen nur eine gemeinsame Bewerbung abgeben.
- 3.3 Nicht antragsberechtigt sind juristische Personen oder Personengesellschaften aller Art, wie Bauträger; Genossenschaften; Firmen, die Gebäude für Dritte errichten; Makler und sonstige vergleichbare Gewerbetreibende.
- 3.4 Ebenso ausgeschlossen sind alle Personen, die bereits Eigentümer von nicht bebauten, aber bebaubaren Grundstücken im Gemeindegebiet Adelsdorf sind.
- 3.5 Der Antragsteller darf beim Kauf des Grundstücks kein Wohneigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum im Gemeindegebiet Adelsdorf haben oder zum Stichtag besessen haben.

Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Bewerber und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen. Als Grundsatz für die Angemessenheit der Wohnung gilt hier 50 Quadratmeter für einen Single, 70 Quadratmeter für eine Lebensgemeinschaft und für jede weitere Person im Haushalt jeweils zusätzlich 15 Quadratmeter. Dem Bewerber werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

- 3.6 Die Eltern der Antragsteller dürfen nicht über ein bebaubares Grundstück verfügen. [Anwendungsbeispiel s. Anhang](#)
- 3.7 Der Gemeinderat behält sich vor, bebaubare und/oder nichtbebaubare Grundstücke oder bewohnbaren und/oder nichtbewohnbaren Wohneigentum im Gemeindegebiet von Adelsdorf im Rahmen einer städtebaulichen Einzelfallentscheidung mit entsprechendem Wertausgleich einzutauschen. Dabei darf der Gemeinderat keine Willkür-Entscheidungen treffen. Gleich gelagerte Fälle bedürfen einer gleichen Entscheidung. Die Gemeinde wird hier nicht als Makler tätig. Mit Zustandekommen der Einzelfallentscheidung entfaltet das Vergabemodell für diesen Einzelfall keine Wirkung mehr. [Anwendungsbeispiel s. Anhang](#)

- 3.8 Die Finanzierung des Grundstückserwerbs muss gesichert sein. Eine Bestätigung des Finanzierungsinstituts ist vor Unterzeichnung eines notariellen Kaufvertrages vorzulegen.
- 3.9 Der Bewerber darf bisher keine Berücksichtigung bei einer Grundstücksvergabe von der Gemeinde Adelsdorf in den letzten 5 Jahren gefunden haben.

4. Bewerbungsverfahren

Öffentliche Ausschreibung

Die Gemeinde Adelsdorf schreibt nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss mit Verweis auf diese Richtlinie die zu vergebenden Grundstücke mit Angabe des Verkaufspreises, einem Lageplan und der Bewerbungsfrist öffentlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde und auf der Homepage aus.

Bewerbung

Für die Bewerbung ist die Bauplatzvergabeplattform Baupilot und das dort von der Gemeinde zur Verfügung stehende Formular zu nutzen. Der Antrag muss vollständig mit allen geforderten Anlagen und Nachweisen, frist- und formgerecht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist hochgeladen sein.

Sollte dem Bewerber eine Bewerbung über Baupilot nicht möglich sein, so ist als alternative Abgabeform die Einreichung der Bewerbung auf dem postalischen Weg möglich. In diesem Fall sind die Bewerbungsunterlagen in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Bewerbung um einen Bauplatz – Baugebiet (Name des Baugebietes)“ im Rathaus – Abteilung Liegenschaftsamt - abzugeben. In jedem Fall müssen die Bewerbungsunterlagen vollständig und unterzeichnet sein.

Auf Wunsch des Bewerbers/ der Bewerber ist bei persönlicher Abgabe im Rathaus Adelsdorf eine Bestätigung über den fristgerechten Eingang der Bewerbungsunterlagen durch die Gemeinde auszustellen. Bei der Abgabe über die Bauplatzvergabeplattform erhält der Bewerber einen elektronischen Eingangsnachweis.

Nach Ende der Bewerbungsfrist werden die eingegangenen Bewerbungen von der Gemeinde Adelsdorf geprüft. Sind die Bewerbungsformulare nicht vollständig ausgefüllt, führt dies zum Ausschluss vom Bewerbungsverfahren. Nicht belegte Angaben werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Gelegenheit zum Nachreichen von Unterlagen wird nicht gegeben. Sollten vorgelegte Unterlagen den Anforderungen an den jeweiligen Nachweis nicht genügen, wird Gelegenheit zur Nachreichung gegeben.

Um Berücksichtigung im weiteren Verfahren zu finden, müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach 3. erfüllt haben.

Auswahl

Die nachfolgenden Kriterien dienen der Erstellung einer Reihenfolge der Bewerber nach der die Vergabe der Grundstücke erfolgt. Die einzelnen Kriterien werden bewertet und gewichtet und für jeden Bewerber ergibt sich eine entsprechende Punktzahl.

Nach diesem Punktesystem bedeutet es, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl Anspruch auf eine Parzelle bekommt. Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur.

Die Zuteilung der Grundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderates.

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die:

- die größere Zahl an aktuellen Haushaltsangehörigen und minderjährigen Kindern vorweist. Herrscht hier Gleichstand, so ist das Alter der Kinder zusammenzuzählen. Das niedrigere Gesamalter erhält den Zuschlag
- einen höheren Punktstand in der Rubrik Ehrenamt nachweist
- den höheren Punktstand und damit das niedrigere Einkommen in der Rubrik der Einkünfte hat
- der/ die im Losverfahren zum Zuge kommt

5. Auswahlkriterien

Die Gemeinde Adelsdorf vergibt die Bauplätze nach nachstehendem Punktesystem.

Erläuterungen zur Anwendung der Bepunktung siehe Anlage.

Bei Bewerbungen von Eheleuten, Eingetragenen Lebenspartnern, eheähnlichen Lebensgemeinschaften, etc. müssen bei gemeinsamer Bewerbung beide Bewerber gemeinsam Eigentum erwerben. Soll nur ein Partner das Eigentum erwerben, so ist eine gemeinsame Bewerbung ausgeschlossen.

Die Reihung der Bewerbungen erfolgt ohne die Bepunktung der unter 5.4. aufgeführten Rubrik Einkommen. Diese Rubrik dient der Ordnung der Bewerbungen bei einem Punktegleichstand nach den allgemeinen Auswahlkriterien und hat keinen weiteren Einfluss auf das Auswahlverfahren.

Soziale Kriterien

Es können aufgrund von sozialen Kriterien **maximal 100 Punkte** erreicht werden.

5.1 Familienverhältnisse

- Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft, Alleinerziehende, Alleinerziehender **20 Punkte**

5.2 Kinder

für jedes durch öffentliche Urkunde nachgewiesene, unterhaltsberechtignte, minderjährige Kind, das in den Haushalt mit einzieht:

- bei ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft **45 Punkte**
- bis 12 Jahre **45 Punkte**
- 12 bis 18 Jahre **30 Punkte**

5.3 Behinderung oder Pflegegrad der Antragsteller oder eines zum Hausstand gehörenden Kinder

Die Behinderungen oder der Pflegegrad sind durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen. Hat der Bewerber pflegebedürftige Angehörige, die jedoch in einem Alten- oder Pflegeheim wohnen und vom Bewerber keine Pflegeleistungen zu erbringen sind, ist eine Privilegierung im Modell nicht gerechtfertigt.

- je Antragssteller/ Kind: Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 **15 Punkte**
- je Antragsteller/ Kind: Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 **35 Punkte**

5.4 Einkommen (Auswahlkriterium nur bei Punktegleichstand)

Entscheidend ist das durchschnittlich zu versteuernde Einkommen der vergangenen 3 Jahre. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtignten künftigen Bewohner abgestellt.

Die Definition des Gesamtbetrages der Einkünfte basiert auf dem Steuerrecht. Es sind die sieben Einkunftsarten gemeint, die da sind Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieben, aus selbstständiger Arbeit, aus nichtselbstständiger Arbeit, aus Kapitalvermögen, aus Vermietung und Verpachtung sowie sonstige Einkünfte. Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch die letzten drei erlassenen Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 5 Jahre nachgewiesen werden.

Alle Beträge sind Brutto- Einkommen. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Bewerbungsformular einzureichen.

Einzelner Bewerber

- Ab 51.001 € **0 Punkte**
- 42.501 € – 51.000 € **5 Punkte**
- 35.001 € – 42.500 € **10 Punkte**
- 0 € – 35.000 € **15 Punkte**

Lebensgemeinschaft als Bewerber

- ab 102.001 € **0 Punkte**
- 85.501 € – 102.000 € **5 Punkte**
- 70.001 € – 85.500 € **10 Punkte**
- 0 € – 70.000 € **15 Punkte**

Ortsbezogene Kriterien

Es können aufgrund von ortsbezogenen Kriterien **maximal 100 Punkte** erreicht werden.

5.5 Wohnort

Für die Ortsansässigkeit zählt die Meldezeit mit dem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Adelsdorf. Relevant sind hier die Einwohnermeldedaten der Gemeinde Adelsdorf. Bei einer Bewerbung zählt eine über 5 Jahre hinausgehende Ortsbindung nicht und führt nicht zu einer höheren Punktzahl. Frühere Wohnzeiten in der Gemeinde Adelsdorf können berücksichtigt werden.

Bewerber erhalten einmalig entsprechend der vollendeten Jahre:

- 4 Jahre **45 Punkte**
- 5 Jahre **55 Punkte**

5.6 Beruf

Wer in Adelsdorf seit mindestens 2 Jahren als sozialversicherungspflichtiger Arbeitnehmer beschäftigt ist oder seit mindestens 2 Jahren umsatzsteuerpflichtig mit Sitz in der Gemeinde Adelsdorf gewerblich oder freiberuflich tätig ist, erhält ab Beginn des dritten Jahres für jedes volle Jahr jeweils 1 Punkt. Maximal werden jedoch 10 Punkte vergeben, gleich ob bei Einzelbewerbungen oder gemeinsamen Bewerbungen.

max. 10 Punkte

5.7 Ehrenamt

Für aktives Ehrenamt und Mitgliedschaft in örtlichen Vereinen werden maximal 20 Punkte vergeben. [Siehe Definitionen und Erklärungsbeispiel zu 5.7 in der Anlage](#)

Folgende Punkte sind möglich:

- Aktiver Dienst bei der Freiwilligen Feuerwehr Adelsdorf oder Ortsteile, Rettungsdienst, Katastrophenschutz, Inhaber der Ehrenamtskarte des Landkreis ERH, Vorstandsmitglied eines Vereines in der Gemeinde Adelsdorf, Mitglied eines kirchlichen Gremiums, Abteilungsleiter eines Vereines in der Gemeinde Adelsdorf, Übungsleiter, Trainer eines Vereines in der Gemeinde
 - Bis 2 Jahre **10 Punkte**
 - Bis 5 Jahre **20 Punkte**
- Mitglied in einem Verein in der Gemeinde Adelsdorf, Kommunales Ehrenamt
 - Bis 2 Jahre **8 Punkte**
 - Bis 5 Jahre **15 Punkte**

6. Kaufvertrag mit Verkaufs- und Vertragsbedingungen

Kaufvertrag

Nach Beschluss des Gemeinderates über den Verkauf soll der Kaufvertrag innerhalb von vier Monaten abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss, verliert die Veräußerungszusage an den Bewerber ihre Bindewirkung

Die Frist kann auf Antrag verlängert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages aus Gründen nicht möglich ist, die dem Bewerber nicht zugerechnet werden können.

Zusätzlich zu dem Kaufpreis fallen Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer an, welche zu Lasten des Erwerbers gehen. Bei der Bebauung des Grundstücks sind die Hausanschlüsse innerhalb des Grundstücks und der obligatorische Revisionsschacht vom Erwerber separat zu beantragen und vom Erwerber zu zahlen.

Bauverpflichtung

Der bzw. die Erwerber verpflichten sich, binnen drei Jahren ab gesicherter Erschließung bzw. ab der Beurkundung einen geschlossenen Rohbau zu errichten. Als geschlossener Rohbau gilt ein Gebäude, dessen Wände, Decken und Bedachung inklusive Regenrinnen fertiggestellt sind, sowie alle Außentüren und Fenster eingebaut sind.

Gesicherte Erschließung ist gegeben, wenn die bituminöse Deckschicht der Fahrbahn hergestellt ist; die Herstellung von Gehwegen, Begleitgrün, Beleuchtung, Beschilderung und dergleichen bleibt außer Betracht.

Sollte der Erwerber die dreijährige Bau- und Bezugsverpflichtung nicht einhalten können, kann er eine Verlängerung dieser Frist um max. zwei Jahre beantragen. Die Verlängerung muss durch den Gemeinderat genehmigt werden.

Weiterveräußerungsverbot

Das Grundstück darf innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Baufertigstellungsanzeige ohne Zustimmung der Gemeinde Adelsdorf weder ganz noch teilweise einem Dritten zur Nutzung überlassen oder weiterveräußert werden. In begründeten Einzelfällen kann vom Gemeinderat auf Antrag des Bewerbers – einzureichen bei der Gemeinde – eine Ausnahme beschlossen werden. Gründe für eine entsprechende Ausnahme könnten u.a. berufliche oder familiäre Veränderungen sein.

Wohnverpflichtung

Der bzw. die Erwerber verpflichten sich, dass Wohngebäude nach Baufertigstellungsanzeige für mindestens 10 Jahre als Hauptwohnung zu nutzen. In begründeten Einzelfällen kann vom Gemeinderat auf Antrag des Bewerbers – einzureichen bei der Gemeinde – eine Ausnahme beschlossen werden.

Zur Durchsetzung der vorgenannten Pflichten wird ein Rückübertragungsanspruch zu Gunsten der Gemeinde im notariellen Kaufvertrag aufgenommen, der durch eine Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Adelsdorf an nächster Rangstelle abgesichert wird.

Rückübertragung

Falls die vorstehend genannte Bau- und Bezugsverpflichtung nicht eingehalten wird oder falls der Erwerber das Vertragsobjekt unbebaut an einen Dritten veräußert, gleichgültig zu welchem Zeitpunkt, verpflichtet er sich, das Vertragsobjekt an die Gemeinde auf dessen Verlangen zum gleichen Preis zu dem er es erworben hat, nur mit den vom jetzigen Veräußerer herrührenden Rechten belastet, zurück zu übertragen und es unverzüglich zu räumen. Ein bereits errichtetes Gebäude wird entsprechend dem amtlichen Schätzwert (Gutachten des Gutachterausschusses beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt) abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung inklusive etwaiger notwendiger Rechtsberatungskosten aufgrund der vorgenannten Rechtspflichten trägt vollständig der Erwerber.

Der gleiche abgesicherte Rückübertragungsanspruch besteht auch für den Fall, dass sich nach Vergabe des Bauplatzes herausstellt, dass unrichtige und/oder unvollständige Angaben bei der Bewerbung gemacht wurden, die zu einer schlechteren Wertung im Vergabeverfahren geführt hätten. Eine rechtliche Verfolgung behält sich die Gemeinde vor.

Der Gemeinde steht ebenfalls ein Rückkaufsrecht zu, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist oder der Antragsteller das Gebäude nicht selbst bewohnt. Gleiches gilt, wenn die im Antrag benannten Personen nicht tatsächlich das neue Gebäude mitbewohnen.

Die Kosten der Rückübertragung sowie eine etwa anfallende Steuer gehen zu Lasten des Erwerbers. Über die Rücknahme des Grundstücks entscheidet im Einzelfall der Gemeinderat. Ein Recht des Erwerbers auf Rücknahme des Grundstücks durch die Gemeinde besteht nicht. Die Gemeinde behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Regelung vor.

Die Gemeinde Adelsdorf wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die zur Absicherung der notwendigen Finanzierung von Erwerb und/oder Bebauung des Grundstückes mit Gebäuden zur Erfüllung der Bauverpflichtung dienen.

7. Schlussbestimmung

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Die Gemeinde behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Ein Antrag kann insbesondere auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint.

Der Bewerber muss den Nachweis der Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels eines Finanzierungsplanes bis zur Beurkundung vorlegen.

Der Verkauf der Grundstücke erfolgt zu marktüblichen Preisen. Eine Subventionierung der Bauplätze durch die Gemeinde Adelsdorf findet nicht statt. Die Gemeinde Adelsdorf handelt daher auf dem Gebiet des Privatrechtes, es gilt Privatautonomie.

Das Rechtsverhältnis zwischen Bewerber und der Gemeinde Adelsdorf wird ausschließlich durch die notarielle Kaufurkunde geregelt. Diese Richtlinie ist und wird nicht Teil der Vertragsurkunde.