

# **Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Empfingen**

## **-Bauplatzvergaberichtlinien-**

Der Gemeinderat der Gemeinde Empfingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 folgende Richtlinien für die Vergabe von kommunalen Bauplatzgrundstücken beschlossen:

### **A. Richtlinie zur Vergabe von Bauplätzen**

#### **1. Verkauf von Bauplatzgrundstücken**

Für die Ortsteile stehen in der Regel jährlich folgende Anzahl an Bauplätzen zur Verfügung:

- Empfingen: 5 Bauplätze
- Wiesenstetten: 2 Bauplätze
- Dommelsberg: 1 Bauplatz

Bewerbungen sind bis zum 31.03. des jeweiligen Jahres, einschließlich einer Finanzierungsbestätigung und Bewerbungsschreiben, abzugeben.

#### **2. Bewerbungsvoraussetzungen**

Für einen Bauplatz zur Errichtung eines freistehenden Einzelhauses, eines Doppelhauses oder einer Doppelhaushälfte können sich natürliche Personen bewerben,

- 2.1 die Bürger der Gemeinde Empfingen sind und seit 3 Jahren in der Gemeinde wohnen;
- 2.2 die seit mindestens 5 Jahren in Empfingen arbeiten;
- 2.3 ehemalige Empfinger Bürger, die aus Empfingen weggezogen sind, bei Rückkehr innerhalb von 15 Jahren und vorher mindestens 10 Jahre in Empfingen gewohnt haben;
- 2.4 auswärtige Bewerber.

Ausgeschlossen vom Bewerbungsverfahren sind natürliche Personen,

- 2.5 die selbst Eigentümer eines Bauplatzes sind oder in den letzten 5 Jahren waren. Ein Verkauf eines Bauplatzes an die Gemeinde Empfingen zählt hierbei nicht mit;
- 2.6 die Eigentümer mindestens eines anrechenbaren familiengerechten Wohnhauses bzw. einer familiengerechten Wohnung in der Gemeinde sind;
- 2.7 die nicht bereit sind, vorhandenes Bauerwartungsland im Umfang von mind. 150 % der gewünschten Bauplatzfläche oder in der Ortslage liegende erforderliche Flächen abzugeben, sofern die Gemeinde dies wünscht;
- 2.8 die selbst Eigentümer von vorhandener Bausubstanz sind, die im öffentlichen Interesse saniert werden sollte.

#### **3. Zuschlag für Eigentum in der Familie**

Bewerber, deren Partner, deren Eltern bzw. Schwiegereltern

- 3.1 Eigentümer eines Bauplatzes in der Gemeinde sind;
- 3.2 Eigentümer von Bauerwartungsfläche sind und eine Veräußerung dieser Fläche in Höhe von 150% der beantragten Bauplatzfläche nicht in Betracht kommt;
- 3.3 öffentliche Bedarfsfläche in der Ortslage nicht abgeben,

erhalten Bauplätze zu einem Preis von 130% des Bauplatzpreises nach Ziffer B.

#### **4. Bewerberauswahl**

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen sowie der ermittelten sozialen Kriterien wird eine Bewerbermatrix erstellt. Anhand dieser nimmt der Gemeinderat die Bewerberauswahl vor.

#### **5. Bewerbungsverfahren**

Für die Bewerbung sind Formblätter der Gemeinde Empfingen zu verwenden. Zudem ist eine Versicherung an Eides statt abzugeben, dass der Tatbestand gem. A. 2.2.5. und 2.2.6. nicht erfüllt ist. Die Unterlagen sind bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

## 6. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Eingangs der schriftlichen Bewerbung bei der Gemeinde maßgebend.

## 7. Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht. Die Gemeinde Empfingen behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen. Dies insbesondere, wenn von Seiten der Gemeinde ein besonderes Interesse besteht, den Antragsteller zu berücksichtigen oder wenn weitere soziale Gesichtspunkte für den Antragsteller sprechen. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Empfingen und den einzelnen Bauplatzerwerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückkaufverträgen geregelt.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch den Gemeinderat.

## **B. Nachrichtlich: Bauplatzpreise**

Der <b>Bauplatzpreis</b> beträgt im Baugebiet	€/m <sup>2</sup>	gilt ab	GR-Beschluss
<b>Ortsteil Empfingen</b>			
Fischinger Weg–Stunga (Bauabschnitt 2, Teilbereich 2)	160,00	01.06.2016	24.05.2016
Fischinger Weg–Stunga (Bauabschnitt 2, Erweiterung Nord)	160,00	01.06.2016	24.05.2016
Brunnenstraße	160,00	01.06.2016	24.05.2016
<b>Ortsteil Wiesenstetten</b>			
Hinter den Gärten III (Bauabschnitte 1 und 2)	115,00	01.07.2015	26.05.2015
<b>Ortsteil Dommelsberg</b>			
Eichwaldacker (Bauabschnitt 3)	103,00	01.07.2015	26.05.2015

**Ab dem Jahr 2019 findet eine Verzinsung mit 2% p.a., gerundet auf volle 10 Cent, statt.**

### **C. Allgemeine Vertragsbestimmungen**

1. Beibringung eines Finanzierungsnachweises der Hausbank
  - a) bei freistehenden Einfamilienhäusern über 600.000 € bzw. erstelltem Kostenvoranschlag
  - b) bei einer Doppelhaushälfte über 500.000 € bzw. erstelltem Kostenvoranschlag
2. Bauverpflichtungsfrist mit 2 Jahren zur Erstellung eines amtlich abgenommenen Wohnhaus-Rohbaus.
3. Der oder die Bewerber müssen sich zum Selbsteinzug des zu erstellenden Gebäudes für mind. 8 Jahre verpflichten. Widrigenfalls wird eine Vertragsstrafe von 80,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Bauplatzes fällig.
4. Rücktrittsrecht der Gemeinde vom Vertrag bei Nichterfüllung der Verpflichtungen, nach Ziffer 2.
5. Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 80,00 €/m<sup>2</sup> im Falle der Veräußerung des Kaufgrundstücks innerhalb von 8 Jahren ab Kaufvertragsabschluss, ausgenommen an Verwandte bis zum 3. Grad.
6. Duldungspflicht von Anschlussleitungen für Kanal und Wasser und sonstigen öffentlichen Versorgungsleitungen (z.B. Straßenbeleuchtungskabel). Hinweis auf das Bekanntsein der Festsetzungen des Bebauungsplans.
7. Steuerübergang bei Kaufvertragsabschluss im 1. Halbjahr rückwirkend ab 01.01. d.J., bei Kaufvertragsabschluss im 2. Halbjahr ab 01.01. des auf den Kaufvertrag folgenden Jahres, Nutzungsübergang mit Kaufvertragsabschluss, Zahlungsfälligkeit des Kaufpreises 1 Monat nach Vertragsabschluss.
8. Die Kosten der Anschlussleitungen an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht im Kaufpreis enthalten. Im Kaufpreis enthalten sind die zur Grundstücksentwässerungsanlage zählenden Kanalkontrollschächte.
9. Der Käufer hat die im Bebauungsplan vorgesehene Pflanzung von Hochstämmen in den öffentlichen Grünflächen zu dulden, auch soweit die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts nicht eingehalten sind.
10. Die Kosten der Vermessung und Vermarkung bei Doppelhaushälften gehen zu Lasten der Käufer.
11. Bauplätze, die an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, haben mit Einfriedungen (Zäune, Hecken und Mauern) einen Abstand von 50 cm einzuhalten.
12. Bei Erwerb eines Gewerbegrundstücks und der Bebauung mit einem freistehenden Wohngebäude innerhalb von 10 Jahren ab Kaufvertragsdatum wird eine Aufpreisregelung von 60,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt. Bei separater Ausparzellierung wird die tatsächliche Bauplatzfläche mit dem Aufpreis versehen. Ohne separate Ausparzellierung wird ein Durchschnittswert von 500m<sup>2</sup> mit einem Aufpreis versehen. Bei Einbau einer Wohnung (nicht überwiegend gewerblich genutzt – weniger als 75%) innerhalb eines gewerblichen Objekts wird eine Aufpreisregelung nach der tatsächlichen Wohnbaufläche mit 20 €/m<sup>2</sup> erhoben. Die Nutzflächenberechnung nach DIN 277 sind dem konkreten Baugesuch beizufügen. Bei Wohnnutzung in einem Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung (mehr als 75%) wird von einer Aufpreisregelung abgesehen.

### **D. Inkrafttreten**

Die Richtlinie vom 18.12.2018 bleibt in Kraft, die Änderungen unter Ziffer C. 1. a) und b), 3., 5. Und 12. treten zum 01.01.2023 in Kraft.

Die erneuten Änderungen unter C 3 und 5 treten zum 01.01.2024 in Kraft.

Empfingen, den 04.05.2022

Gez.  
Ferdinand Truffner  
-Bürgermeister-

**Hinweis:**

Die Änderung wurde vom Gemeinderat Empfingen am 04.05.2022 einstimmig wie folgt gefasst:

Zustimmung zur Änderung der Bauplatzvergaberichtlinie ab 01.01.2023 wie folgt:

**A Nr. 2 Bewerbungsvoraussetzungen**

2.5 Streichung der Worte „in Empfingen“

**A Nr. 5 Bewerbungsverfahren**

Für die Bewerbung sind Formblätter der Gemeinde Empfingen zu verwenden. Zudem ist eine Versicherung an Eides statt abzugeben, dass der Tatbestand gem. A. 2.2.5. und 2.2.6. nicht erfüllt ist. Die Unterlagen sind bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

**C Nr. 1:** Beibringung eines Finanzierungsnachweises der Hausbank oder Baufinanzierers

- a) bei freistehenden Einfamilienhäusern über 600.000 € bzw. erstelltem Kostenvoranschlag
- b) bei einer Doppelhaushälfte über 500.000 € bzw. erstelltem Kostenvoranschlag

**C Nr. 5:** Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 60,00 €/m<sup>2</sup> im Falle der Veräußerung des Kaufgrundstücks innerhalb von 5 Jahren ab Kaufvertragsabschluss, ausgenommen an Verwandte bis zum 3. Grad

Zudem Anpassung des Wertes der Vertragsstrafen/Aufpreisregelung in **C Nr. 3 und Nr. 12** von 40,00 €/m<sup>2</sup> auf 60,00 €/m<sup>2</sup>.

Die erneute Änderung von C 3 und 5 wurden vom Gemeinderat Empfingen am 18.06.2024 einstimmig wie folgt gefasst:

Zustimmung zur Änderung der Bauplatzvergaberichtlinie ab 01.01.2024 wie folgt:

**C Nr. 5:** Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 80,00 €/m<sup>2</sup> im Falle der Veräußerung des Kaufgrundstücks innerhalb von 8 Jahren (bisher 5 Jahren) ab Kaufvertragsabschluss, ausgenommen an Verwandte bis zum 3. Grad

Zudem Anpassung des Wertes der Vertragsstrafen/Aufpreisregelung in **C Nr. 3** von 60,00 €/m<sup>2</sup> auf 80,00 €/m<sup>2</sup> und Selbstbezug mind. 8 Jahre (bisher 5 Jahre).