

## **Richtlinien der Gemeinde Hartheim am Rhein zur Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken (Stand 27.02.2024)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hartheim am Rhein hat in seiner Sitzung am 27. Februar 2024 beschlossen, gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke nach den folgenden Richtlinien zu vergeben, die hiermit öffentlich bekanntgemacht werden:

### **Zielsetzung:**

Die Gemeinde Hartheim am Rhein verfolgt das Ziel, bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken die Ansiedlung von Familien mit Kindern zu fördern, eine Eigentumsbildung von breiten Bevölkerungskreisen zu unterstützen, gesellschaftliches Engagement in der Gemeinde zu honorieren und familiäre sowie berufliche Bindungen an die Gemeinde zu würdigen. Die Gemeinde möchte insbesondere generationenübergreifendes Wohnen fördern und ortsansässigen Firmeninhabern die Möglichkeit geben, ihren Lebensmittelpunkt in die Gemeinde zu verlegen.

In Verfolgung dieser Ziele vergibt die Gemeinde die in ihrem Eigentum stehenden Baugrundstücke, soweit diese zum Verkauf angeboten werden sollen nach folgenden Kriterien und zu den hier aufgeführten vertraglichen Bedingungen.

Ausgenommen von den nachstehenden Regelungen bleiben Grundstücke, hinsichtlich derer bereits vertragliche Bindungen gegenüber Dritten bestehen oder im Zuge des Grunderwerbs bzw. zur Erreichung städtebaulicher Ziele begründet werden. Die Gemeinde behält sich vor, von den nachstehenden Regelungen abzuweichen, wenn dies im öffentlichen Interesse – etwa zur Ermöglichung eines Grundstückstauschs oder zur Schaffung/Erhaltung von Wohnraum mit Sozialbindung – sinnvoll oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.

### **I. Ausschreibung der zu vergebenden Grundstücke**

1. Zum Verkauf angebotene Grundstücke werden mit einer Ausschreibungsfrist von mindestens 14 Tagen im Mitteilungsblatt der Gemeinde ausgeschrieben.
2. Anträge auf Zuteilung von Grundstücken sind bis zu der im Mitteilungsblatt genannten Frist (Stichtag) unter Beifügung aller erforderlichen Nachweise (vgl. Teil II. Ziff. 5) bei der Gemeinde Hartheim am Rhein, Feldkircher Str. 17, 79258 Hartheim, schriftlich oder per E-Mail einzureichen. Nach dem Stichtag eingehende Anträge bleiben unberücksichtigt.

### **II. Antragsberechtigte Personen; im Haushalt lebende Kinder; Antragsfrist; Nachweise**

1. Antragsberechtigt sind alle volljährigen natürlichen Personen. Bis zu zwei Personen können einen Antrag gemeinsam stellen. Personen, die mit ihrem Antrag jeweils das gleiche ihnen zugeordnete Kind (vgl. Ziff. 3) geltend machen wollen, können einen Antrag nur gemeinsam stellen. Stellen zwei Personen einen Antrag gemeinsam, so gilt folgendes:
  - 1.1 Die beiden Personen werden hinsichtlich der vertraglichen Regelungen als ein gesamtschuldnerisch haftender Antragsteller behandelt.
  - 1.2 Hinsichtlich der Vergabekriterien genügt es, wenn ein Kriterium für eine der Personen erfüllt ist.
  - 1.3 Wird ein Vergabekriterium von beiden antragstellenden Personen erfüllt, so werden die entsprechenden Punkte doppelt vergeben; dies gilt nicht für die Kriterien Nr. 1 bis 6.

2. Ehegatten und eingetragene Lebenspartner, die nicht dauernd getrennt leben, können Anträge nur gemeinsam oder nur für einen der Ehegatten/Lebenspartner stellen. Wird der Antrag nur für einen der Ehegatten/Lebenspartner gestellt, so gilt, wenn die Ehegatten/Lebenspartner nicht dauernd getrennt leben, folgendes:

2.1 Hinsichtlich der Vergabekriterien genügt es, wenn ein Kriterium nur für den anderen (nicht-antragstellenden) Ehegatten/Lebenspartner erfüllt ist.

2.2 Wird ein Vergabekriterium von der antragstellenden Person und von dem anderen (nicht-antragstellenden) Ehegatten/Lebenspartner erfüllt, so werden die entsprechenden Punkte doppelt vergeben; dies gilt nicht für die Kriterien Nr. 1 bis 6

Den nicht-antragstellenden Ehegatten/Lebenspartnern stehen sonstige Personen gleich, die mit dem Antragsteller im gleichen Haushalt leben und im Rahmen eines eigenen Antrags das gleiche ihnen zugeordnete Kind (vgl. Ziff. 3) geltend machen könnten wie der Antragsteller.

3. Einem Antragsteller werden eigene oder fremde minderjährige Kinder zugeordnet, für die der Antragsteller sorgeberechtigt ist und mit denen er während des Zeit-raumes von mindestens einem Jahr vor dem Stichtag oder seit der Geburt des Kindes in einem gemeinsamen Haushalt gelebt hat.

4. Maßgeblich für die Auswahlentscheidung ist die Sachlage zum Stichtag. Ein Kind, das nach dem Stichtag aber vor der Vergabeentscheidung geboren wird, gilt für die Zwecke dieser Richtlinie als vor dem Stichtag geboren.

5. Nachweise sind wie folgt zu erbringen:

- Kinder: Kopie der Geburtsurkunde
- Sorgeberechtigung: Versicherung des Antragstellers
- Gemeinsamer Haushalt: Meldebescheinigung über den Hauptwohnsitz des Antragstellers und aller geltend gemachten Kinder; lebt ein Kind im Haushalt des Antragstellers, ohne dort seinen Hauptwohnsitz zu haben, so genügt eine entsprechende Erklärung der Sorgeberechtigten des Kindes
- Aktive Mitgliedschaft in Vereinen: Bestätigung des Vereins dass, der Antragsteller mindestens an 50 % der Proben / Auftritte / Training / Spielen / Veranstaltungen des Vereins aktiv teilgenommen hat.
- Leitende Funktion: Bestätigung des Vereins, dass der Antragsteller Mitglied im geschäftsführenden Vorstand ist oder in vergleichbarer leitender Funktion und an mindestens 50 % der Vorstandssitzungen teilgenommen hat. Beisitzer und Stellvertreter des Kassenvorstands, des Schriftführers sowie des Ausbildungsleiters werden nicht berücksichtigt.
- Aktive Mitgliedschaft in der Feuerwehr: Bestätigung der Feuerwehr
- Aktive ehrenamtliche Mitarbeit in einer Einrichtung: Bestätigung des Einrichtungsträgers
- Arbeitsplatz: Bestätigung des Arbeitgebers, Gewerbeanmeldung, Bestätigung einer berufsständischen Kammer oder andere geeignete Nachweise
- fehlendes Eigentum und Erbbaurecht an einem Wohnhaus, einer Wohnung oder einem zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstück: Versicherung des Antragstellers
- Pflegebedürftigkeit: Als Nachweis für die Pflegebedürftigkeit ist die Einstufung der Pflegeversicherung maßgebend. Behinderungen können durch einen amtlichen Schwerbehindertennachweis mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % nachgewiesen werden)

### **III. Vergabe**

1. Für alle Antragsberechtigten Personen, deren Anträge frist- und formgemäß eingegangen sind und nicht zurückgenommen wurden, wird unter Anwendung der Kriterien nach Teil IV. eine Rangfolge gebildet. Bei Punktegleichheit entscheidet über den Rangplatz das Los. In der Reihenfolge der Rangfolge werden den Antragstellern Grundstücke zugeteilt.
2. Unter den in der Rangfolge zu berücksichtigenden Antragstellern führt die Gemeinde eine Anhörung durch, in deren Rahmen die Antragsteller eine Präferenz hinsichtlich der einzelnen Grundstücke angeben können. Danach werden die einzelnen Grundstücke nach der Rangfolge der Antragsteller unter Berücksichtigung ihrer angegebenen Präferenz zugeteilt.
3. Zieht ein Antragsteller seinen Antrag vor Zuteilung der Grundstücke zurück, so wird für die dem ausgeschiedenen Antragsteller in der Rangfolge nachfolgenden Antragsteller die Zuordnung wiederholt.
4. Zieht ein Antragsteller seinen Antrag nach Zuteilung der Grundstücke zurück oder kommt für ein zugeteiltes Grundstück ein Kaufvertrag nicht zustande, so wird zunächst für die Antragsteller, die dem ausgeschiedenen Antragsteller in der Rangfolge nachfolgen, die Zuteilung der Grundstücke wiederholt. Danach wird für die Antragsteller, die dem letztplatzierten Antragsteller nachfolgen, die Zuordnung wiederholt.
5. Mehrfamilienhausgrundstücke und Grundstücke für Reihenhausbebauung werden nicht nach den Vergabekriterien vergeben. Der Gemeinderat behält sich vor, diese Grundstücke nach individuellen Kriterien, welche vom Gemeinderat jeweils festgelegt werden, zu vergeben.

## IV. Vergabekriterien

Die Rangfolge nach Teil III Ziff. 1 wird anhand folgender Punkte gebildet:

Kriteriennummer	Merkmale des Antragstellers		Punkte
1	Zugeordnete minderjährige Kinder gemäß Teil II. Ziff. 3	<i>Maximal werden insgesamt 18 Punkte vergeben.</i>	<b>10 Punkte</b> für das erste Kind <b>5 Punkte</b> für das zweite Kind <b>3 Punkte</b> für das dritte Kind
2	Pflegebedürftige / behinderte Angehörigen in gerader Linie bis zum 2. Grad die seit mindestens 6 Monaten im Haushalt des Antragstellers leben und mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.	<i>Maximal werden insgesamt 7 Punkte vergeben</i>	<b>7 Punkte</b> für einen pflegebedürftigen/ behinderten Angehörigen
3	Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines Wohnhauses, einer Wohnung oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks innerhalb der Gemeinde sowie Grundstückseinbringer im selben Baugebiet.	<i>Der Punktabzug wird nicht vergeben, wenn sich der Antragsteller mit dem Antrag verpflichtet, das anderweitige Eigentum oder Erbbaurecht im Falle einer Zuteilung zu veräußern.</i>	<b>- 15 Punkte</b>
4	4.1 Erstwohnsitz in der Gemeinde Hartheim		<b>3 Punkte</b>
	4.2. Bei einer Dauer von mind. 24 Monaten vor dem Stichtag oder 24 Monate innerhalb der letzten 5 Jahre		<b>5 Punkte</b>
	4.3 Bei einer Dauer von mind. 60 Monaten vor dem Stichtag		<b>8 Punkte</b>
5	5.1-Erwerbstätigkeit (abhängig beschäftigt oder selbstständig) mit Arbeitsplatz bzw. Betriebs- bzw. Unternehmenssitz in der Gemeinde	<i>Je nach Status werden entweder 3 oder 5 Punkte vergeben.</i>	<b>3 Punkte</b>
	5.2 Unternehmer / Firmeninhaber mit mindestens drei Vollzeitarbeitsplätzen in der Gemeinde	<i>Die Punkte werden nicht addiert.</i>	<b>5 Punkte</b>

6	Verwandtschaft in gerader Linie oder in Seitenlinie bis zum 2. Grad mit mindestens einer Person, die am Stichtag bereits seit mind. <del>120</del> 60 Monaten ihren Erstwohnsitz in der Gemeinde hat	<i>Die Punkte werden nur einmal vergeben, auch wenn Verwandtschaft mit mehreren Personen besteht. Die Verwandtschaft mit zugeordneten Kindern gemäß Teil II. Ziff. 3 bleibt außer Betracht. Schwägerschaft begründet keine Verwandtschaft.</i>	<b>4 Punkte</b>
7	7.1 Aktive Mitgliedschaft in einem in der Gemeinde ansässigen gemeinnützigen Verein	<i>Für jede Vereinsmitgliedschaft werden Punkte entsprechend des aktuellen Status vergeben.</i>	<b>1 Punkt</b>
	7.2 wenn die Mitgliedschaft bereits seit mind. 24 Monaten vor dem Stichtag besteht	<i>Maximal können insgesamt 9 Punkte vergeben werden.</i>	<b>3 Punkte</b>
8	8.1 Mitglied im geschäftsführenden Vorstand oder vergleichbare leitende Funktion (Kassenwart, Ausbildungsleiter etc.) in einem in der Gemeinde ansässigen gemeinnützigen Verein	<i>Die Punkte werden ggf. neben den Punkten für eine Mitgliedschaft in dem Verein nach Nr. 7 vergeben.</i>	<b>2 Punkte</b>
	8.2 wenn diese Funktion bereits für mind. 24 Monate vor dem Stichtag ausgeübt wurde	<i>Die Punkte werden bei leitenden Funktionen in mehreren Vereinen mehrfach vergeben.</i>	<b>5 Punkte</b>
9	9.1 Aktive Mitgliedschaft in der Freiwilligen Feuerwehr Hartheim am Rhein		<b>2 Punkte</b>
	9.2 wenn die Mitgliedschaft bereits seit mind. 24 Monaten vor dem Stichtag besteht		<b>5 Punkte</b>
10	Leitende Funktion in der Freiwilligen Feuerwehr Hartheim am Rhein		<b>5 Punkte</b>

11	Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einer sozialen, diakonischen oder karitativen Einrichtung in der Gemeinde	<i>Die Punkte werden ggf. neben den Punkten für eine Vereinsmitgliedschaft (Nr. 7) vergeben, wenn die Einrichtung von einem in der Gemeinde ansässigen Verein getragen wird, nicht aber neben den Punkten für eine leitende Funktion nach Nr.8.</i>	<b>2 Punkte</b>
	wenn die Tätigkeit bereits für mind. 24 Monate vor dem Stichtag aktiv ausgeübt wurde		<b>5 Punkte</b>

**Die Gesamtzahl der Punkte nach den Kriterien Nr. 4 bis Nr. 11 ist begrenzt auf 25 Punkte. Insgesamt können danach maximal 50 Punkte erreicht werden. Bei Kriterien mit einer zeitlichen Differenzierung wird die höchste zutreffende Punktzahl gewertet.**

## **V. Vertragliche Regelungen**

Für die abzuschließenden Grundstückskaufverträge gelten – neben den üblichen kaufvertraglichen Regelungen – mindestens folgende Bestimmungen:

1. Der Kaufpreis pro qm oder pro Grundstück wird von der Gemeinde mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach Teil I Ziff. 1 bekannt gegeben. Die Gemeinde kann von diesem Kaufpreis abweichen, wenn dies durch sachliche Gründe gerechtfertigt ist, die seit der Bekanntmachung eingetreten sind oder bekannt wurden. Die amtliche Größe der Grundstücke steht erst mit Vorliegen der Fortführungsmittelung des amtlichen Liegenschaftskatasters, durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, fest.
2. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Hartheim am Rhein:
  - a) das gekaufte Grundstück als Baugrundstück zu nutzen und innerhalb von vier Jahren ab Vertragsbeurkundung ein Wohnhaus unter Beachtung der Festsetzungen des jeweils gültigen Bebauungsplanes bezugsfertig zu errichten.
  - b) das Gebäude oder die größte der Wohnungen innerhalb des Gebäudes für die Dauer von mindestens zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit als Hauptwohnung zu beziehen.
  - c) das Grundstück, errichtete Gebäude sowie Teile hiervon auf die Dauer von zehn Jahren ab Umschreibung des Eigentums auf den Käufer nicht ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde zu veräußern, in Wohneigentum aufzuteilen oder ein Erbbaurecht daran zu begründen.

Handelt der Käufer einer der vorstehend genannten Verpflichtungen zuwider, kann die Gemeinde Hartheim das Grundstück mit den aufstehenden Gebäuden gegen Erstattung des Kaufpreises sowie des Wertes etwaiger Bauwerke zurückerwerben. Der Wert eines zwischenzeitlich auf dem Grundstück errichteten Gebäudes wird – zusätzlich zum rückabzuwickelnden Kaufpreis für das Grundstück an den Käufer zu 90 % erstattet und hinsichtlich seiner Höhe im Streitfall durch den Gutachterausschuss bestimmt.

Eine Verzinsung des Erstattungsbetrages erfolgt nicht. Sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung hat der heutige Käufer zu tragen.

Bei einem Verstoß gegen die Verpflichtungen zu a) bis c) kann die Gemeinde Hartheim anstelle des Rückerwerbs die Zahlung des Differenzbetrages zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem vom Gutachterausschuss der Gemeinde festgestellten Verkehrswert des Grundstücks - ohne Berücksichtigung einer Bebauung - im Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Vertragsverletzung verlangen. Außerdem ist eine Vertragsstrafe von 30,- €/ m<sup>2</sup> an die Gemeinde zu zahlen.

Zur Sicherung des vorstehend vereinbarten Rückerwerbsanspruchs der Gemeinde bewilligt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten der Gemeinde Hartheim am Rhein.

Beruhet die Vergabe darauf, dass der Käufer sich gemäß IV Nr. 2 verpflichtet hat, das anderweitige Eigentum oder Erbbaurecht im Falle einer Zuteilung zu veräußern, so wird der Kaufvertrag mit der Gemeinde erst nach Abschluss eines unwiderruflichen Kaufvertrages über das anderweitige Eigentum/Erbbaurecht oder – wenn der Käufer dies wünscht – unter der aufschiebenden Bedingung eines solchen Kaufvertrages abgeschlossen.

Ausgefertigt:

Hartheim am Rhein, 27. Februar 2024  
gez. Stefan Ostermaier, Bürgermeister