



Gemeinde Schernfeld

Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt

S-01-9120-RICHT

Stand: 28.07.2025

Richtlinien der Gemeinde Schernfeld zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Baugebieten Spitzelberg II und Spitzelberg I (für zurückgegebene Bauplätze)

Die Gemeinde Schernfeld vergibt Wohnbaugrundstücke gemäß den nachfolgenden Richtlinien in einem transparenten, gleichbehandelnden und diskriminierungsfreien Verfahren. Die Gemeinde Schernfeld behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

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

Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen und so die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich zu stärken.

Den Antragsstellern ist es erlaubt in abweichenden Miteigentumsverhältnissen das Grundstück zu erwerben.

Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt die Gemeinde für die Baugebiete Spitzelberg II und Spitzelberg I bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Bei der folgenden Richtlinie 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 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

I. Antragsberechtigung

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

- 1.1. Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare oder eingetragene Lebenspartnerschaften sowie in häuslicher Gemeinschaft lebende Paare gelten als ein Antragsteller.
- 1.2. Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.
- 1.3. Der Antragsteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig in seinem Haushalt lebenden Angehörigen (Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner/-in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und deren Kinder sowie die aufzunehmenden Elternteile) dürfen keinen zu Wohnzwecken bebauten oder für Wohnzwecke bebaubaren Grund in der Gemeinde Schernfeld besitzen oder ein dem Eigentum vergleichbares Recht (z.b. Erbbaurecht) dazu haben.

Unberücksichtigt bleibt ein Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf dessen Lebenszeit belastet ist.
- 1.4 Jeder Antragssteller kann nur einen Bauplatz erwerben. Personen, die bereits einen vergünstigten Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, scheiden von der Vergabe aus.

II. Reihenfolge der Bewerber

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Bei gleicher Punktezahl entscheidet das Los!

Die Auswahl muss 14 Tage nach Bekanntgabe erfolgen.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden (siehe Vorwort). Die letztendliche Entscheidung behält sich der Gemeinderat vor.

Die Gemeinde Schernfeld geht von folgenden Mindestvoraussetzungen aus.

1. Wohnsitz/Arbeitsplatz (max. 50 Punkte)

1.1 Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt zum Stichtag) in der Gemeinde Schernfeld

Ab 2 Jahren	10 Punkte
Ab 4 Jahren	20 Punkte
Ab 6 Jahren	30 Punkte
Ab 8 Jahren	40 Punkte
Ab 10 Jahren	50 Punkte

1.2. Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schernfeld zählt dabei auch mit

1.3 Aktueller Arbeitsplatz in der Gemeinde Schernfeld Länger als 5 Jahre	20 Punkte
---	------------------

Punkte für den Hauptwohnsitz und für den Arbeitsplatz in der Gemeinde Schernfeld werden nicht kumulativ vergeben. Bei Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schernfeld wird nur auf das für den Antragsteller günstigere Kriterium abgestellt.

Können beide Partner Punkte aus diesem Kriterium einbringen, zählen nur die Punkte des Partners, der die höhere Punktezahl erreicht. Keinesfalls werden die Punkte der beiden Partner addiert.

2. Familiäre Situation (max. 40 Punkte)

2.1 Verheiratet (bzw. in eingetr. Partnerschaft oder auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft) oder alleinerziehend	10 Punkte
--	------------------

2.3 Kinder (max. 30 Punkte), die in der Familie des Antragstellers bzw. des alleinerziehenden Elternteils leben, lt. Einwohnermeldeamt von Geburt oder mindestens 1 Jahr bis zur notariellen Beurkundung (adoptierte Kinder sind gleichgestellt).

- pro Kind bis 16 Jahren	10 Punkte
- pro Kind zwischen 16 und 18 Jahren	5 Punkte
- pro Kind zwischen 19 und 25 Jahren, falls noch in Ausbildung	2 Punkte

2.4 Schwerbehinderte und Pflegebedürftige (max. 10 Punkte erreichbar), lt. Schwerbehindertenausweis bzw. lt. festgestellter Pflegestufe

- pro pflegebedürftige Person, pro Pflegestufe oder **1 Punkt**
- pro schwerbehinderte Person, ab Schwerbehinderungsgrad 50 %: **5 Punkte**

Es werden lediglich pflegebedürftige und/oder schwerbehinderte Personen berücksichtigt, die bereits bisher und/oder die voraussichtlich auch in Zukunft im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz leben werden.

3. Ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen/Einrichtungen (max. 10 Punkte) mit Nachweis

- a) Vorstandsmitglieder (1. Vorstand, 1. Kassier, 1. Schriftführer etc., oder vergleichbare Positionen) **5 Punkte**
- b) Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte, Materialwarte, Abteilungsleiter, aktive Mitglieder der Feuerwehr mit Sonderaufgaben oder vergleichbare Positionen **4 Punkte**
- c) Sonstiges Ehrenamt z.B. aktive Mitglieder einer FFW, Mitarbeit im Helferkreis, stellv. Kassier, Beisitzer **2 Punkte**

Wenn das Amt länger als 10 Jahre oder bei einem Verein/Einrichtung mit Sitz in der Gemeinde Schernfeld ausgeführt wird, wird die Anzahl der Punkte verdoppelt. Wird ein Amt, welches mit 2 oder 4 Punkten bewertet wird, länger als 15 Jahre ausgeführt, steigt der Bewerber in die nächsthöhere Bewertungsstufe auf (z.B. 16 Jahre Jugendtrainer = 10 Punkte).

Der Gemeinderat behält sich eine Einzelfallprüfung vor, insbesondere bei langjährigen ehrenamtlich Tätigen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung kein Ehrenamt mehr bekleidet haben.

Der Gemeinderat behält sich zudem die Einstufung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in die Kategorien a) oder b) vor. Hierbei sollen vor allem die Aspekte „zeitlicher Aufwand“ sowie „Größe der Verantwortung“ berücksichtigt werden.

III. Vertragliche Regelungen

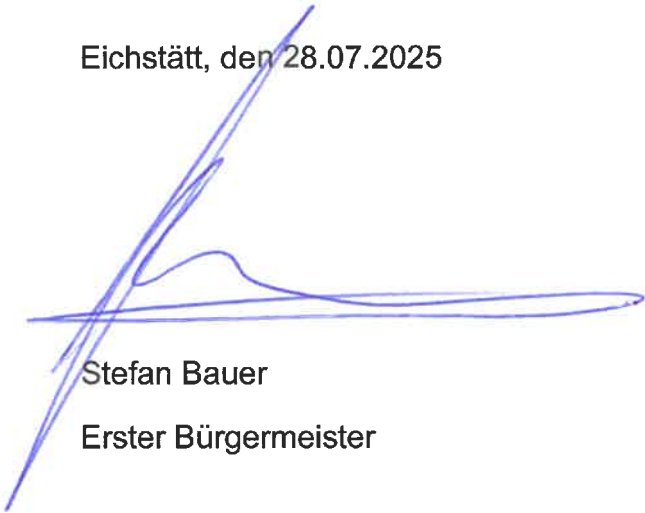
1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Die Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes muss innerhalb von 6 oder 8 Jahren ab Notarieller Beurkundung erfolgen. Bei einem Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstücks bzw. die festgelegte Aufzahlung verlangen. Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeindeverwaltung mitzuteilen. Hilfsweise ist die Anmeldung im Einwohnermeldeamt heranzuziehen
3. Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, das bebaute Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Bezugsfertigkeit). Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten muss mindestens eine Wohneinheit selbst bewohnt sein. Selbst bewohnt bedeutet Hauptwohnsitz mindestens eines Eigentümers.
4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor dem Ablauf der 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit (berufliche bedingter Wegzug, Scheidung etc.) hat mit Zustimmung der Gemeinde zu erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Kriterien eingehalten werden. In diesem Fall muss an die Gemeinde ein Aufpreis auf den ursprünglichen Quadratmeterpreis bis zum aktuell gültigen Bodenrichtwert pro qm gezahlt werden. Dabei sind pro fehlendes Jahr auf die 10-jährige Bindungsfrist 10% dieser Differenz zu bezahlen (Beispiel: aktueller Bodenrichtwert 300 Euro, Verkaufspreis 200 Euro, Weiterveräußerung im 4. Jahr nach Bezug: Differenz 100 Euro/qm, noch 6 Jahre Frist somit $100\text{€} \times (6 \times 10\%) = 60\text{€}$ pro qm Aufzahlung).
5. Die Veräußerung an Ehegatten, Kinder des Käufers oder Dritte ist dann zulässig, wenn diese die Vergabekriterien erfüllen und der genannte Personenkreis bei der Veräußerung in gleicher Weise vertraglich gebunden wird und die Gemeinde Schernfeld dieser Veräußerung zustimmt.
6. Eine Vermietung **der selbstgenutzten** Wohneinheit, auch eine vorübergehende, ist der Gemeinde Schernfeld anzuzeigen und ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird, nach Prüfung des Einzelfalls, nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt.
7. Die Gemeinde Schernfeld lässt sich ein Wiederkaufsrecht für einen Verstoß gegen den Bauzwang und die Eigennutzungsverpflichtung (§ 456 BGB) einräumen. Die Gemeinde übt das Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis, ohne Erstattung der Erwerbsnebenkosten und ohne eine Verzinsung, aus. Eventuell bei der Gemeinde anfallende Grunderwerbssteuern sind vom bisherigen Eigentümer zu tragen.

Rückabwicklungskosten (Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer evtl. anfallende Lastenfreistellungskosten etc.) sind vom bisherigen Erwerber zu tragen.
8. Das Wiederkaufsrecht ist durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Gemeinde Schernfeld verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.

IV. Sonstiges

1. Der Antragsteller erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Gemeinderat Schernfeld gesetzt hat, ausdrücklich durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Schernfeld, insbesondere auf Zuteilung eines Grundstücks, sind ausgeschlossen.
2. Der Antragsteller erklärt durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.
3. Diese Vergabekriterien treten am 28.07.2025 in Kraft.

Eichstätt, den 28.07.2025



Stefan Bauer

Erster Bürgermeister