

*Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten in ihrer Sitzung am 25. Mai 2023 die folgende Änderung der Satzung über die Grundsätze der Baulandpolitik in der Gemeinde Hünstetten beschlossen:*

## **„Grundsätze der Baulandpolitik in der Gemeinde Hünstetten“**

### **I. Grundsatz**

Die Gemeinde Hünstetten wird auch in Zukunft den Schwerpunkt ihrer Baulandpolitik auf die Schließung innerörtlicher Baulücken und von Baulücken im beplanten Siedlungsbereich legen. Darüber hinaus wird die Gemeinde Bauland grundsätzlich nur in solchen Gebieten ausweisen, die zuvor durch die Gemeinde oder im Auftrag der Gemeinde erworben wurden. Ausgenommen hiervon sind insbesondere einzelne Abrundungsmaßnahmen. Über Ausnahmen entscheidet die Gemeindevertretung im Einzelfall.

### **II. Schließung von Baulücken**

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Flächengröße und Eigentumsverhältnisse der vorhandenen Baulücken zu ermitteln und mit den Eigentümern Verhandlungen mit dem Ziel zu führen, die Grundstücke entweder zu bebauen oder an die Gemeinde zu veräußern. Unter Baulücken in diesem Sinne sind Grundstücke zu verstehen, die in einem bestehenden Baugebiet liegen, eine Größe von mindestens 350 Quadratmetern besitzen, einen für eine Bebauung geeigneten Zuschnitt haben sowie deren Erschließung gesichert ist.

### **III. Erwerb von Bauerwartungsland und Veräußerung der gemeindlichen Grundstücke**

1. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, Grundstücke anzukaufen und zu erschließen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbau-, Mischgebiets- oder Gewerbegebietsflächen ausgewiesen sind oder ausgewiesen werden sollen. Die jeweiligen Ankaufspreise sowie die Mindestverkaufspreise werden durch die Gemeindevertretung im Einzelfall für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

Die Baugrundstücke werden ohne der kommunalen Erschließungsleistungen veräußert. Es werden Vorausleistungen auf die zu erwartenden Erschließungskosten festgesetzt. Entsprechende Vorauszahlungsvereinbarungen enthalten den ausdrücklichen Vorbehalt, dass die endgültige Abrechnung auf Grundlage der gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften, durch Erlass von Bescheiden, erfolgen wird.

2. Der Verkäufer eines Grundstücks hat bezüglich des Kaufpreises (Ankaufspreis) ein Wahlrecht:
  - 2.1. Zum einen kann der Verkäufer die Auszahlung des gesamten Kaufpreises unter Verzicht auf einen Rückübertragungsanspruch verlangen.
  - 2.2. Zum anderen kann der Verkäufer einen Rückübertragungsanspruch in Höhe von 15 % des veräußerten Grundstücks und für die restliche Fläche von 85% des veräußerten Grundstücks den hierfür festgelegten Kaufpreis verlangen. Der Verkäufer erhält zur Abgeltung seines Rückübertragungsanspruches ein voll erschlossenes Grundstück. Dem Verkäufer oder seinen Rechtsnachfolgern steht das Erstwahlrecht zur Rückübertragung auf den eingebrachten Flächen zu.

Bedingung hierfür ist, dass der Bebauungsplan Rechtskraft erhält. Fällt das Grundstück nur teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mindert sich der Anspruch des Verkäufers entsprechend.

Die zurück zu übertragenden Grundstücksflächen als baureifes Gelände sind voll erschlossen (alle kommunalen Anlagen). Die Rückübertragung erfolgt gegebenenfalls nicht als ein zusammenhängend flurstückmäßig bezeichnetes Grundstück, sondern in mehreren Grundstücken.

Beim Zukauf gilt der Preis, den die Gemeindevertretung als Mindestverkaufspreis ohne Erschließung festgelegt hat.

Ein Zukauf zu diesen Konditionen ist nur zulässig zur Abrundung eines einzigen Baugrundstücks, von dem ein Teil dem Rückübertragungsanspruch unterliegt.

3. In der Regel muss der Rückübertragungsanspruch von 15 % mindestens 50 % einer Bauplatzgröße ergeben.

Ist dies nicht der Fall, ist die eingebrachte Grundstücksfläche mit dem von der Gemeindevertretung festgesetzten Wert zu entschädigen.

Sollte davon abgewichen werden, wird der Gemeindevorstand ermächtigt zu beschließen, wem ein Rückübertragungsanspruch in den Verhandlungen angeboten wird.

#### **IV. Vergabekriterien für den Kauf von Wohnbau-Grundstücken im Einheimischenmodell**

In der Gemeinde Hünstetten werden in der Regel 70 % der neu zu schaffenden Wohnbau-Grundstücke für das Einheimischenmodell gebunden.

Als Wohnbau-Grundstücke sind Grundstücke zu verstehen, die in einem reinen Wohngebiet oder einem allgemeinen Wohngebiet liegen und nicht für Mehrfamilienhäuser oder Gemeinschaftswohnformen ausgewiesen sind.

Um eine nachvollziehbare Vergabe sicherzustellen, werden Vergabekriterien festgelegt.

##### **A Antragsberechtigte Personen**

1. Die Antragsteller müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/-innen gelten als ein Antragsteller.
2. Antragsteller und die zum Zeitpunkt der Antragstellung und Vergabe ständig in ihrem Haushalt lebenden Angehörigen – beschränkt auf Ehegatten/in, eingetragene Lebenspartner/-in, und deren Kinder – dürfen nicht Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Grundbesitzes in der Gemeinde Hünstetten sein oder anderweitig über ausreichendes Wohneigentum in der Gemeinde verfügen.

Sie können als Antragsteller zugelassen werden, wenn sie das Eigentum zum Zwecke des Erwerbs im Einheimischenmodell innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang im Grundbuch veräußern.

Sofern Eltern der Antragsteller oder ihres Ehepartners bereits über ausreichend zusätzlichen Wohnraum bzw. überbaubare/baureife Grundstücke in der Gemeinde Hünstetten verfügen, sodass auf Familiengrund genügend Wohnraum für die Antragsteller zur Verfügung steht oder geschaffen werden kann, besteht grundsätzlich keine Antragsberechtigung.

Über Ausnahmen entscheidet der Gemeindevorstand.

3. Die Zuteilung erfolgt zur dauernden Eigennutzung. Der Anteil der Eigennutzung muss mindestens 60 % betragen.

##### **B Vergabegrundsätze**

1. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Hünstetten sind ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung eines Bauplatzes besteht nicht. Die Ablehnung einer Antragstellung ist auch dann möglich, wenn die Voraussetzungen für eine Vergabe zwar grundsätzlich erfüllt sind, Tatsachen jedoch die Vergabe als einen Verstoß gegen die Grundgedanken des „Einheimischenmodells“ erscheinen lassen.

2. Die Vergabe von Baugrundstücken der Gemeinde Hünstetten erfolgt durch den Gemeindevorstand und nach dem erstellten Kriterien- und Punktesystem.

Berücksichtigt bei der Vergabe werden die Antragsteller, die die Voraussetzungen nach A „Antragsberechtigte Personen“ erfüllen. Für sie wird nach dem Punktesystem dieser Vergabekriterien eine Rangliste aufgestellt.

Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge der höchsten Punktezahl vergeben. Bei Punktegleichheit können vorrangig berücksichtigt werden:

2.1. die höhere Kinderzahl

Bei erneuter Gleichheit entscheidet das Los.

Der Gemeindevorstand behält sich vor, von den Regelungen abzuweichen, wenn dies aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen oder sonst im öffentlichen Interesse begründet und gerechtfertigt ist. Über die Auslegung der Anwendung einzelner Kriterien entscheidet im Einzelfall der Gemeindevorstand.

Bei falschen Angaben erfolgt der Ausschluss des Antrags. Wenn bereits ein notarieller Kaufvertrag geschlossen ist, übt die Gemeinde Hünstetten ein Wiederkaufsrecht nach pflichtgemäßem Ermessen aus.

## C Punktesystem

### 1. Wohnsitz, Arbeitsplatz und Ehrenamt (max. 50 Pkt.)

- 1.1. Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt); ausgehend vom Jahr der Grundstücksvergabe gibt es für jedes volle Kalenderjahr der Meldung des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Hünstetten

ab 2 Jahre	5 Punkte
ab 3 Jahre	10 Punkte
ab 4 Jahre	15 Punkte
ab 5 Jahre	25 Punkte

- 1.2. Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Hünstetten; ausgehend vom Jahr der Grundstücksvergabe für jedes volle Kalenderjahr, mindestens 5 Jahre und die Hälfte der Lebensjahre in Hünstetten gelebt

20 Punkte

Es können entweder Punkte nach 1.1. oder 1.2. angerechnet werden.

- 1.3. Arbeitsplatz in der Gemeinde Hünstetten; ausgehend vom Jahr der Grundstücksvergabe gibt es für jedes volle Kalenderjahr

länger als 2 Jahre	2 Punkte
länger als 3 Jahre	5 Punkte
länger als 4 Jahre	10 Punkte
länger als 5 Jahre	15 Punkte

Bei der Bewertung der Punkte für Hauptwohnsitz, früherer Hauptwohnsitz und Arbeitsplatz ist die Person mit der höheren Punktezahl zu berücksichtigen

(s. A 1).

Die Punkte für Wohnsitz und Arbeitsplatz werden kumulativ vergeben.

- 1.4. Ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen der Gemeinde Hünstetten (max. 10 Punkte)

Definition Ehrenamt: Ehrenamtliche Tätigkeit mit herausragender oder regelmäßig arbeitsintensiver Funktion in der Gemeinde Hünstetten, z.B. aktiver Dienst in Feuerwehr/DRK, Gemeindegremien, Jugendtrainer, Abteilungsleiter, Betreuer etc.

Für jedes volle Jahr der Ausübung einer seit mindestens 3 Jahren ausgeübten ehrenamtlichen Tätigkeit des Antragstellers werden 2 Punkte

bis zu einer Höchstpunktzahl von 10 gewährt.

Bei der Bewertung der Punkte für ein Ehrenamt ist die Person mit der höheren Punktezahl zu berücksichtigen (s. A 1).

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

**Die Summe der Punkte zu 1 fließen mit max. 50 % in die Gesamtbewertung ein.**

**2. Familiäre Situation (max. 50 Punkte)**

2.1. Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder alleinerziehend

5 Punkte

2.2. Kinder, (max. 25 Punkte, die in häuslicher Gemeinschaft leben)

für eine bestehende Schwangerschaft

(Nachweis: ärztliches Attest) 10 Punkte

für jedes Kind bis zu 12 Jahre 10 Punkte

für jedes Kind im Alter von 13 bis 18 Jahren 5 Punkte

2.3. Schwerbehinderte und Pflegebedürftige (max. 20 Punkte)

(Nachweis: Schwerbehindertenausweis bzw. Pflegegeldbescheid)

für jede pflegebedürftige Person (mind. Pflegegrad 2)

10 Punkte

für jede schwerbehinderte Person

(Grad der Behinderung mindestens 50) 10 Punkte

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

**Die Summe der Punkte zu 2 fließen mit mind. 50 % in die Gesamtbewertung ein.**

**D Vertragliche Bindungen**

Um die Einhaltung des Einheimischenmodells sicherzustellen, müssen die Antragsteller bei Erwerb eines Grundstückes der Gemeinde Hünstetten in einem notariellen Vertrag diese Regelungen ausdrücklich erfüllen:

1. Bauverpflichtung

Der Bau muss innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang im Grundbuch begonnen werden. Das Gebäude muss innerhalb von 4 Jahren nach dem Eigentumsübergang im Grundbuch bezugsfertig sein.

Der Gemeindevorstand kann die Frist für den Beginn des Bauvorhabens um ein halbes Jahr verlängern, wenn die ernsthafte Bauabsicht des Käufers durch das Einreichen des Bauantrages dokumentiert ist.

Darüber hinaus entscheidet bei auftretenden Härtefällen die Gemeindevertretung.

Hat der Käufer mit dem Bau innerhalb der festgelegten Zeit nicht begonnen oder das Wohnhaus nicht fertiggestellt, ist er verpflichtet das Grundstück zum Erwerbspreis auf seine Kosten an die Gemeinde rückaufzulassen.

## 2. Eigennutzungs- und Nutzungsdauer

Das Gebäude muss von den Antragstellern selbst genutzt werden. Der Anteil der Eigennutzung muss mindestens 60 % betragen.

Die Eigennutzung muss mindestens 10 Jahre betragen. Die Frist beginnt, sobald der Antragsteller das Objekt als Hauptwohnsitz angemeldet hat.

## 3. Veräußerung

Ein entsprechender Nachweis der Veräußerung der eigenen Immobilie des Antragstellers (nach A Ziff.3 Abs. 2) ist innerhalb von 24 Monaten nach Eigentumsübergang im Grundbuch vom Antragsteller zu erbringen.

Die Kaufpartei ist verpflichtet, der Gemeinde den Verkauf unverzüglich anzuzeigen.

Dies gilt auch im Falle einer Vermietung.

Bei einem vorzeitigen Verkauf ist für die Restlaufzeit der Bindung eine Rückerstattung an die Gemeinde zu leisten. Der Rückerstattung liegt die Differenz zwischen dem zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs geltenden Bodenrichtwert und dem vergünstigten Kaufpreis zugrunde.

Für jedes volle Jahr ohne vollständige Eigennutzung werden 10% des Differenzbetrages an die Gemeinde zurückerstattet.

## 4. Wiederkaufsrecht

Die Käufer räumen der Gemeinde Hünstetten bei Vertragsschluss ein dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht ein, das

- nach Verstoß gegen Grundsätze oder Angaben nach Ziffer A „Antragsberechtigte Personen“
- nach Verstoß gegen Ziffer D „Vertragliche Bindungen“

nach pflichtgemäßem Ermessen der Gemeinde ausgeübt werden kann.

Das Wiederkaufsrecht kann ferner ausgeübt werden, wenn das Gebäude versteigert werden soll.

Das Wiederkaufsrecht kann innerhalb von 18 Monaten ab gesicherter Kenntnis der rechtlich relevanten Umstände ausgeübt werden. Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten trägt der Wiederverkäufer. Ist das Grundstück zum Zeitpunkt des Wiederverkaufes noch unbebaut, wird der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis ohne Zu- oder Abschläge angesetzt.

Eine mögliche Wertsteigerung des Grundstückes vor Ablauf der Bindung verbleibt bei der Gemeinde.

Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde Hünstetten ist durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Gemeinde verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.

Die Gemeinde behält sich vor, gegebenenfalls auf die Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu verzichten. Die Gemeinde kann das ihr zustehende Wiederkaufsrecht nach pflichtgemäßem Ermessen auch an einen nach obigen Kriterien berechtigten Dritten abtreten.

## 5. Vertragsstrafe

Die Gemeinde Hünstetten kann für die Erfüllung der Verpflichtung bzw. Beseitigung eines nicht vertragsgerechten Zustands, nach ergebnislosem Ablauf einer gesetzten Nachfrist, eine Vertragsstrafe verlangen.

## E Ablauf der Grundstückszuteilung durch die Gemeinde

### 1. Einheimischenmodell

- Öffentliche Ausschreibung mit Benennung einer Ausschreibungsfrist
- Auswertung der Bewerbungen nach dem Punktesystem
- Beschluss des Gemeindevorstandes über die Reihenfolge
- Information an die erfolgreichen Bewerber
- Gemeinsamer Reservierungstermin. Reservierung der Grundstücke nach Reihenfolge

Dem Antragsteller steht nach dem Reservierungstermin das Baugrundstück sechs Wochen zur Verfügung. In diesem Zeitraum ist das Baugrundstück kostenfrei für den Erwerber reserviert.

Die Reservierung muss innerhalb des Zeitraums schriftlich und mit Finanzierungsnachweis für Grundstück und Haus bestätigt werden. Andernfalls wird das Grundstück dem nächsten Bewerber ohne Reservierung zum Kauf angeboten.

Sollte nach der ersten Ausschreibung keine Nachfrage vorliegen, kann das Kontingent erst nach vier weiteren Ausschreibungen für den freien Verkauf in Anspruch genommen werden. Diese weiteren Ausschreibungen sind im Abstand von jeweils 3 Monaten zur ersten Ausschreibung vorzunehmen.

### 2. Freier Verkauf

Die restlichen Wohnbau-Grundstücke werden in einem öffentlichen Bieterverfahren unter Vorgabe eines Mindestverkaufspreises an Privatpersonen angeboten. Hierbei darf jede Privatperson nur ein Grundstück erwerben.

## V. Bewerberauswahl für Mehrfamilienhäuser / Gemeinschaftswohnformen

Die Vergabeentscheidung von Wohnbau-Grundstücken für Mehrfamilienhäuser / Gemeinschaftswohnformen erfolgt nach Konzept durch den Gemeindevorstand.

Der Gemeindevorstand kann, je nach Besonderheit der zu vergebenden Liegenschaft, die Kriterien zur Vergabe modifizieren und ergänzen sowie deren Gewichtung festlegen.

Bewertungskriterien können sein:

- soziale Aspekte (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Flächen, Innovationsgehalt, zusätzlicher Nutzen)
- Unterstützung der Vielfalt und Mischung im Quartier
- inwiefern die Erstellung von geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen erreicht wird
- bauliche Aspekte wie zukunftsfähige Energiekonzepte, nutzerorientierte Gestaltung
- Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit
- energetisches Konzept

Die Priorisierung erfolgt nach den Kategorien:

- sehr gutes Konzept – soll untergebracht werden

- gutes Konzept – soll untergebracht werden, wenn noch möglich
- Konzept weist noch Mängel auf – wird dieses Mal noch nicht berücksichtigt

## **VI. Vergabeverfahren für Gewerbe- und Mischgebietsflächen**

Die Vergabe von Gewerbe- und Mischgebietsflächen erfolgt in der Regel ebenfalls nach Konzept.

Folgende Kriterien dienen dabei als Entscheidungshilfe:

- voraussichtliches Gewerbesteueraufkommen
- Kaufpreis
- Schaffung von Arbeits- und/oder Ausbildungsplätzen
- Branchenart bzw. ausübende Geschäftstätigkeit
- Gebietsverträglichkeit (insbesondere Umwelt, Emissionen, Lärm, Gerüche)
- energetisches Konzept

## **VII. Vergabeentscheidung**

Über die Vergabe und den Verkauf von Baugrundstücken in Baugebieten der Gemeinde Hünstetten entscheidet der Gemeindevorstand. Er ist bei seinen Entscheidungen an die Vergaberichtlinien und die Hauptsatzung der Gemeinde gebunden.

Über Abweichungen zu den Vergabeentscheidungen entscheidet die Gemeindevertretung.

## **VIII. Inkrafttreten**

Die Änderung der Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung vom 02. Juli 2020 tritt damit außer Kraft.

*Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.*

Hünstetten, 24. Juni 2023

(KRAUS)

Bürgermeister