

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Baugebiet „Reitkoppel“

Bauplatzvergaberichtlinien Markt Beratzhausen

Präambel

Boden ist ein seltenes Gut und die Nachfrage zur Erfüllung des „Wohntraums“ ist ungebrochen hoch. Im neuen Baugebiet „Reitkoppel“ stehen 28 Bauparzellen einer deutlich höheren Nachfrage (unverbindliche Intressentenliste) gegenüber.

Es bedarf deshalb einem transparenten System bei der Vergabe. Hierbei sollen die wenigen Bauplätze vorrangig denen zur Verfügung gestellt werden, die Bauplätze zeitnah und zur Eigennutzung benötigen.

Der Markt Beratzhausen verfolgt mit den Vergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger und Bürgerinnen der Marktgemeinde zu festigen und deshalb insbesondere ortsverbundenen und ortsansässigen Familien den Erwerb Wohnraumes in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Vor allem sind dem Markt Beratzhausen auch soziale Faktoren wichtig. Beispielsweise ob vorrangiger Bedarf nach Wohnraum besteht durch die aktuelle familiäre Situation, durch die Anzahl der Kinder oder durch Familienmitglieder die einen Raumbedarf z.B. durch einen Pflegefall oder Behinderung haben. Um dies zu gewährleisten, verwendet der Markt Beratzhausen für die Vergabe der Bauplätze die nachfolgenden Richtlinien zur Bauplatzvergabe.

Die Vergaberichtlinien fanden bereits Anwendung beim Baugebiet „Am Hauswinkel“ sowie beim Baugebiet „Rechberg Nord II“ und behalten Ihre Gültigkeit für die Erschließungstätigkeit des gemeindeeigenen Kommunalunternehmens „KMB“.

Ergänzung:

Der europäische Gerichtshof hat Punktevergabekriterien im Ergebnis für grundsätzlich rechtmäßig erklärt. Die Bundesregierung hat gemeinsam mit dem Freistaat Bayern Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien zur Ausgestaltung von sog. „Einheimischenmodellen“ entwickelt. Durch den erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen mit der Europäischen Kommission ist nun die für viele Städte und Gemeinden so wichtige rechtssichere Ausgestaltung gewährleistet.

Voraussetzung für die Rechtsgültigkeit von Vergabekriterien ist, dass neben ortsgebundenen Kriterien auch soziale Kriterien erfasst und bewertet werden. Hierzu wird ein Punktesystem verwendet, welches soziale Kriterien und ortsgebundene Kriterien gleichwertig gewichtet. Da die Bauplätze mindestens zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei den Bauplatzvergaberichtlinien, als Voraussetzung für die Bewerbung, auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden.

1. Vergabeverfahren

Zuständigkeit:

Das Vergabeverfahren wird für das Kommunalunternehmen KMB durch die Verwaltung des Marktes Beratzhausen durchgeführt. Diese legt der KMB nach Auswertung des Verfahrens einen Vergabevorschlag vor. Die Zuschläge werden durch den Verwaltungsrat des KMB erteilt.

Ablauf:

- Bei Veröffentlichung der Bauplatzvergabe im Mitteilungsblatt durch den Markt Beratzhausen wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt. Das Interesse muss dem Markt Beratzhausen schriftlich oder per E-Mail bis Ende der Bewerbungsfrist mitgeteilt werden.
- Alle Interessenten, die dem Markt Beratzhausen ihr Interesse am Erwerb eines Bauplatzes mitgeteilt haben, erhalten vom Markt Beratzhausen einen Fragebogen zugesandt. Dieser ist zusammen mit den geforderten Unterlagen, innerhalb der genannten Frist, beim Markt Beratzhausen abzugeben.
- Die Interessenten willigen mit Rückgabe ihres Fragebogens ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die abgegebenen Daten Kenntnis erlangt, ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden dürfen. Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein.
- Der Markt Beratzhausen ermittelt anhand der Angaben und Nachweise den Punktwert der einzelnen Bewerber und erstellt eine Rangliste der Bewerbungen.
- Derjenige Bewerber mit dem höchsten Punktwert erhält das Erstauswahlrecht. Erreichen mehrere Bewerber den gleichen Punktwert entscheidet die größere Zahl an haushaltsangehörigen, kindergeldberechtigten Kindern. Bei gleicher Anzahl kindergeldberechtigter Kinder entscheidet das Los über die Reihenfolge.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Antragsfrist. Bis zum Ablauf der Antragsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden vom Markt Beratzhausen berücksichtigt. Eintretende Änderungen sind dem Markt Beratzhausen unverzüglich mitzuteilen.
- Werden in der ersten Vergaberunde nicht alle Bauplätze vergeben, ist ein bedingungsfreien Verkauf der restlichen Parzellen möglich.
- Erst mit Vergabebeschluss durch den Verwaltungsrat des KMB können die Kaufverträge geschlossen werden.

2. Antragsberechtigung

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

- Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und voll geschäftsfähig sind. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen „Lebens(gemeinschafts-)partner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen.
Bei zwei gemeinsamen Antragsstellern wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragsstellern die höhere Punktezahl erzielt.
- Wohneigentum: Der/die Antragssteller dürfen kein unbebautes zu Wohnzwecken geeignetes Grundstück im Gemeindegebiet besitzen.
- Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthält, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.

3. Punktekatalog – Reihung und Vergabekriterien

- Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.
- Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.
- Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.
- Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grundstückserwerb kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Nr. 2 erfüllt haben.
- Da die Bauplätze mindestens zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei den Bauplatzvergaberichtlinien, als Voraussetzung für die Bewerbung, auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden. Die Ausgangsvoraussetzung ist, dass 50 % der Punkte nach sozialen Kriterien vergeben werden müssen. Es ist nicht möglich, für den Bereich Wohnsituation und ehrenamtliches Engagement mehr als 50 % der Punkte zu erheben. Die erreichbare Höchstpunktzahl beträgt 320 Punkte.

Punktecatalog:

1. Soziale Kriterien

1.1 Familiäre Situation

Alleinerziehend ¹	20 Punkte
Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft / Paare mit gleicher Wohnanschrift.	10 Punkte

(maximal 20 Punkte)

1.2 Kinder

Je Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und für welches der Antragsteller oder der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts-)partner des Antragstellers tatsächlich Kindergeld bezieht:

für das erste Kind	10 Punkte
für das zweite und jedes weitere Kind	20 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

(maximal 90 Punkte)

1.3 Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind, Ehe- und Lebenspartner, Elternteil) (durch Behindertenausweis nachzuweisen/ durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	20 Punkte
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	30 Punkte

(maximal 50 Punkte)

Maximale Punktzahl soziale Kriterien	160 Punkte
--------------------------------------	------------

¹ (mit Sorgerecht, auch wenn gemeinsames Sorgerecht. Der Erstwohnsitz von Kind und Antragsteller muss zum Stichtag identisch sein)

2. Wohnsituation und Ehrenamt

2.1 Hauptwohnsitz

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers im Markt Beratzhausen innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr

10 Punkte
(maximal 100 Punkte)

2.2 Ehrenamtliche Betätigung > 1 Jahr

Aktiver Dienst in einer Hilfsorganisation, Freiwillige Feuerwehr, Bayer. Rotes Kreuz, Wasserwacht, Bergrettung, THW

Je 15 Punkte

Aktiv in einem Verein gemäß §2 Vereinsfördersatzung als gewählter Vorsitzender, stellv. Vors., Gruppenleiter, Abteilungsleiter, Schriftführer, oder Kassier tätig.²

Je 15 Punkte

(max. 60 Punkte)

Maximale Punktzahl Wohnsitzsituation und Ehrenamt	160 Punkte
--	-------------------

4. Sonstige Bestimmungen

- Die Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch eines Bewerbers auf Ankauf eines Grundstücks.
- Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Verkaufsbedingungen

Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Vereinbarungen festgehalten:

Die Rechte erstrecken auf den Markt Beratzhausen Gebietskörperschaft.

- Das Grundstück muss innerhalb von fünf Jahren ab Kaufdatum mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut und selbst bezogen werden. In vorgenanntem Zeitraum muss die Anmeldung des Erstwohnsitzes an der erworbenen Adresse beim Markt Beratzhausen erfolgt sein und für weitere 5 Jahre bestehen. (Bauverpflichtung & Eigennutzungspflicht)

² Abweichend von §2 Vereinsfördersatzung werden auch Untergruppen oder Abteilungen örtlicher Vereine berücksichtigt.

- Der Erwerber verpflichtet sich, das Vertragsgrundstück in unbebautem Zustand nicht zu veräußern. Als unbebaut gilt das Grundstück, solange es nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut ist. Mit Fertigstellung des bezugsfertigen Wohnhauses gilt auch die Bauverpflichtung als erfüllt. (Veräußerungsverbot und Bauverpflichtung)
- Das Grundstück darf vor Ablauf einer 5-jährigen Frist ab Bezugsfertigstellung nicht ohne Zustimmung des Marktes Beratzhausen weiterveräußert (auch nicht in Teilen) oder vermietet werden. Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe bestehen und erforderlichenfalls nachgewiesen werden. Der Marktgemeinderat behält sich in diesem Fall eine Entscheidung vor. (Veräußerungsverbot & Eigennutzungspflicht)
- Im Falle der Zuwiderhandlung gegen eine dieser Verpflichtungen, kann der Markt Beratzhausen die Rückübertragung des Vertragsgrundstückes auf sich verlangen. Eine Verpflichtung zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs besteht für die Marktgemeinde nicht. Alle für die Rückübertragung und bis dahin entstehendes Kosten, Steuern und Gebühren hat dabei der Erwerber zu tragen, ohne dass hierfür ein Wertersatz zu leisten ist. Als Rückübertragungswert gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis, eine Verzinsung erfolgt nicht.
- Ein Rückübertragungsanspruch für die Marktgemeinde besteht ebenfalls, wenn innerhalb von fünf Jahren ab Antragsstellung herauskommt, dass bei der Bewerbung falsche Angaben gemacht wurden.
- Der Rückübertragungsanspruch der Marktgemeinde ist durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Die Marktgemeinde wird mit ihrem Recht jedoch selbstredend hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.
- Der Bauplatzerwerber wird im Falle einer vertragswidrigen Weiterveräußerung des (bebauten oder unbebauten) Grundstücks zur Abführung des von ihm erzielten Gewinns auf Grund und Boden an den Markt Beratzhausen verpflichtet. Die Geltendmachung liegt im Ermessen des Marktes Beratzhausen.

6. Schlussbestimmungen

- Die Verwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.
- Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

7. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Marktgemeinde Beratzhausen wurden im Marktgemeinderat am 25.04.2024 beschlossen und treten zum 01.05.2024 in Kraft.