



Vergaberichtlinie für Baugrundstücke zur privaten Nutzung (in der Fassung des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 02.11.2021)

Präambel

Boden ist ein begrenztes Gut und die Nachfrage zur Erfüllung des „Wohntraums“ ist ungebrochen hoch. Den in den neuen Baugebieten zur Verfügung stehenden Baugrundstücken steht eine deutlich höhere Nachfrage (Interessentenliste) gegenüber. Es bedarf deshalb generell eines transparenten Systems für die Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke. Hierbei sollen die Bauplätze vorrangig denen zur Verfügung gestellt werden, die Bauplätze zeitnah und zur Eigennutzung benötigen.

Der Markt Flecken Mengerskirchen verfolgt mit der Vergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger und Bürgerinnen des Markt Fleckens zu festigen und deshalb insbesondere ortsverbundenen und ortsansässigen Bürgern und Bürgerinnen den Erwerb eines Baugrundstückes in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Vor allem sind dem Markt Flecken Mengerskirchen auch soziale Faktoren wichtig. Beispielsweise ob vorrangiger Bedarf nach Wohnraum besteht wegen der aktuellen familiären Situation und der Anzahl der Kinder. Um dies zu gewährleisten, verwendet der Markt Flecken Mengerskirchen für die Vergabe der Bauplätze die nachfolgende Richtlinie zur Bauplatzvergabe.

Hinweis:

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 zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei der Bauplatzvergabe richtlinie als Voraussetzung für die Bewerbung auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden.

1. Vergabeverfahren

- Bei Veröffentlichung der Bauplatzvergabe im Mitteilungsblatt durch den Markt Flecken Mengerskirchen wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt. Das Interesse muss dem Markt Flecken Mengerskirchen schriftlich oder per E-Mail bis Ende der Bewerbungsfrist mitgeteilt werden.
- Alle Interessenten, die dem Markt Flecken Mengerskirchen seit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das zu vergebende Baugebiet ihr Interesse am Erwerb eines Bauplatzes mitgeteilt haben, erhalten einen Fragebogen zugesandt. Dieser ist zusammen mit den geforderten Unterlagen, innerhalb der genannten Frist, beim Markt Flecken Mengerskirchen abzugeben. Die Rückgabe wird durch den Markt Flecken Mengerskirchen bestätigt. Die Interessenten willigen mit Rückgabe ihres Fragebogens ein, dass neben der Verwaltung auch das zuständige Gremium der Gemeinde über die abgegebenen Daten Kenntnis erlangen, ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden dürfen.



- Der Marktflecken Mengerskirchen 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 Erstausswahlrecht. Erreichen mehrere Bewerber den gleichen Punktwert, entscheidet die größere Zahl an Haushaltsangehörigen incl. der 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 Marktflecken Mengerskirchen berücksichtigt.
- Werden in der ersten Vergaberunde nicht alle Bauplätze vergeben, ist der Marktflecken Mengerskirchen berechtigt, einen bedingungsfreien Verkauf der restlichen Parzellen vorzunehmen.

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 (insbesondere minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend als „Lebens(gemeinschafts-)partner“ bezeichnet und haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen. Bei zwei gemeinsamen Antragstellern werden bei den einzelnen Fragen die Antworten herangezogen, welche bei den Antragstellern die höhere Punktezahl erzielen.
- Wohneigentum: Der/die Antragssteller dürfen kein zu Wohnzwecken bebaubares Grundstück oder bebautes Grundstück zu Wohnzwecken mit Eigennutzung im Gemeindegebiet haben.
- 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.
- Da die Bauplätze zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei der Bauplatzvergaberichtlinie 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 Engagement mehr als 50 % der Punkte zu erhalten. Die erreichbare Höchstpunktzahl beträgt 100 Punkte.

Punktecatalog:

1. Soziale Kriterien

1.1 Familiäre Situation

Alleinstehend	10 Punkte
Alleinerziehend*	20 Punkte
Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft / Paare mit gleicher Wohnanschrift.	20 Punkte
	<i>(maximal 20 Punkte)</i>

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

1.2 kindergeldberechtigte Kinder

Je kindergeldberechtigtem 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. Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet:

Je Kind (max. 3)	10 Punkte
	<i>(maximal 30 Punkte)</i>

Maximale Punktzahl soziale Kriterien	50 Punkte
--------------------------------------	-----------

2. Wohnsituation

2.1 Hauptwohnsitz

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers im Markt Flecken Mengerskirchen innerhalb der letzten 20 Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je 5 Jahre 10 Punkte
(maximal 30 Punkte)

2.2 Wartezeit gem. Interessentenliste > 1 Jahr

Eintragung in die Interessentenliste für das ausgeschriebene Baugebiet seit Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan

Je vollem Jahr 10 Punkte
(maximal 20 Punkte)

Maximale Punktzahl Wohnsituation	50 Punkte
----------------------------------	-----------

4. Sonstige Bestimmungen

- Die Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch eines Bewerbers auf Ankauf eines Grundstücks.
- In besonderen Fällen (z.B.: Eintreten von gesundheitlichen Einschränkungen, die das Wohnen im bestehenden Wohnhaus unmöglich machen) kann von den Bestimmungen dieser Richtlinie abgewichen werden.
- Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Verkaufsbedingungen

Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Vereinbarungen festgehalten:

- Das Grundstück muss innerhalb von drei Jahren ab Kaufdatum mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut und selbst bezogen werden.
- Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Markt Flecken Mengerskirchen, das Vertragsgrundstück in unbebautem Zustand nur mit Zustimmung durch den Markt Flecken zu veräußern. Als unbebaut gilt das Grundstück, solange es nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut ist. Mit Fertigstellung des bezugsfertigen Wohnhauses gilt die Bauverpflichtung als erfüllt.



- Im Falle der Zuwiderhandlung gegen diese Verpflichtung kann der Markt Flecken die Rückübertragung des Vertragsgrundstückes auf sich verlangen. Eine Verpflichtung zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs besteht für den Markt Flecken nicht. Alle für die Rückübertragung und bis dahin entstehenden 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 herauskommt, dass bei der Bewerbung falsche Angaben gemacht wurden.
- Der Rückübertragungsanspruch des Markt Fleckens Mengerskirchen ist durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Der Markt Flecken wird mit seinem Recht jedoch 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 unbebauten Grundstücks zur Abführung des von ihm erzielten Gewinns auf Grund und Boden an den Markt Flecken Mengerskirchen verpflichtet. Die Geltendmachung liegt im Ermessen des Markt Fleckens.

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 des Markt Fleckens Mengerskirchen treten mit Beschluss vom 02.11.2021 in Kraft.

Mengerskirchen, den 03.11.2021

.....
(Thomas Scholz)
Bürgermeister

(Siegel)