

## Erschließung des Wohngebietes Schierling „Am Regensburger Weg 2“; Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken

### **Präambel**

Boden ist ein seltenes Gut und die Nachfrage zur Erfüllung des „Wohntraums“ ist ungebrochen hoch. Im neuen Baugebiet „Am Regensburger Weg 2“ stehen bis zu rund 90 Bauparzellen einer möglicherweise höheren Nachfrage gegenüber.

Es bedarf deshalb eines transparenten Systems bei der Vergabe. Ziel ist, die Baugrundstücke vorrangig denjenigen zur Verfügung zu stellen, die Bauplätze zeitnah und zur Eigennutzung benötigen.

Der Markt Schierling verfolgt mit den Vergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger und Bürgerinnen zu festigen und deshalb insbesondere ortsverbundenen und ortsansässigen Familien den Erwerb von Wohnraum in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Vor allem sind dem Markt Schierling auch soziale Faktoren wichtig. Beispiele dafür sind ein vorrangiger Bedarf nach Wohnraum aufgrund der aktuellen familiären Situation, etwa durch die Anzahl der Kinder oder durch Familienmitglieder, die einen Raumbedarf z. B. aufgrund eines Pflegefalls oder einer Behinderung haben. Um dies zu gewährleisten, verwendet der Markt Schierling für die Vergabe der Bauplätze die nachfolgenden Richtlinien.

Die Vergaberichtlinien werden durch den Marktgemeinderat Schierling erlassen und gelten sowohl für den Markt Schierling selbst als auch für die Veräußerung von Baugrundstücken durch das Kommunalunternehmen Markt Schierling (K-MS).

Klarstellend wird angefügt:

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 sogenannten „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 Baugrundstücke mindestens zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei den Vergaberichtlinien für Baugrundstücke – als Voraussetzung für die Bewerbung – auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden.

## 1. Vergabeverfahren

### **Zuständigkeit:**

Das Vergabeverfahren wird durch das Kommunalunternehmen Markt Schierling (K-MS) durchgeführt. Es gilt in dieser Form nur für diejenigen Grundstücke, die mit Einzelhäusern bebaut werden.

### **Ablauf:**

- Bei Veröffentlichung der Vergabe der Baugrundstücke wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt. Das Interesse muss dem Markt Schierling schriftlich oder per E-Mail bis Ende der Bewerbungsfrist mitgeteilt werden.
- Alle Interessenten, die dem K-MS ihr Interesse am Erwerb eines Bauplatzes mitgeteilt haben, erhalten einen Fragebogen zugesandt. Dieser ist zusammen mit den geforderten Unterlagen innerhalb der genannten Frist einzureichen.
- Die Interessenten willigen mit Rückgabe ihres Fragebogens ein, dass neben den Akteuren des K-MS auch die Verwaltung und der Marktgemeinderat über die abgegebenen Daten Kenntnis erlangen, ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden dürfen. Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein.
- Anhand der Angaben und Nachweise wird der Punktwert der einzelnen Bewerber ermittelt und darauf folgend eine Rangliste der Bewerbungen erstellt.
- 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 K-MS berücksichtigt.
- Werden in der ersten Vergaberunde nicht alle Baugrundstücke vergeben, so ist ein bedingungsfreier Verkauf der restlichen Parzellen möglich.

## 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 haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen. Bei zwei gemeinsamen Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl erzielt.
- 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 aus den noch vorhandenen Grundstücken 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 Punktezahl 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 Prozent der Punkte nach sozialen Kriterien vergeben werden müssen. Es ist nicht möglich, für den Bereich Wohnsituation und ehrenamtliches Engagement, mehr als 50 Prozent der Punkte zu erheben. Die erreichbare Höchstpunktzahl beträgt 320 Punkte.

#### **Punktekatalog:**

##### **A. Soziale Kriterien**

###### **a) Familiäre Situation**

Alleinerziehend<sup>1</sup>

20 Punkte

Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft / Paare mit gleicher Wohnanschrift.

10 Punkte

*(maximal 20 Punkte)*

---

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

## b) 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)*

## c) **Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragstellers/-in 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 |
|--------------------------------------|------------|

## **B. Wohnsituation und Ehrenamt**

### a) Hauptwohnsitz/Arbeitsort

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz/Arbeitsort des Antragstellers im Markt Schierling 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)*

### b) Ehrenamtliche Betätigung > 1 Jahr

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

Je 15 Punkte

Aktiv in einem im Bereich des Marktes Schierling ansässigen Verein als gewählter Vorsitzender, stellv. Vorsitzender, Gruppenleiter, Abteilungsleiter, Schriftführer, oder Kassier tätig.

Je 15 Punkte

*(max. 60 Punkte)*

|   |            |
|---|------------|
| Maximale Punktzahl Wohnsituation 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 oder nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

#### **5. Verkaufsbedingungen**

Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Vereinbarungen festgehalten:

Die Rechte erstrecken sich auf den Markt Schierling als Gebietskörperschaft, bzw. auf das Kommunalunternehmen Markt Schierling AdÖR.

- Das Grundstück muss innerhalb von drei Jahren ab Kaufdatum mit einem Wohnhaus im Rohbau (inklusive Dach) bebaut und selbst bezogen werden. In vorgenanntem Zeitraum muss die Anmeldung des Erstwohnsitzes an der erworbenen Adresse beim Markt Schierling erfolgt sein.
- Der Erwerber verpflichtet sich, das Vertragsgrundstück in unbebautem Zustand nicht zu veräußern. Als unbebaut gilt das Grundstück, solange es nicht mit einem Wohnhaus im Rohbau (inklusive Dach) bebaut ist. Mit Fertigstellung des Rohbaus gilt auch die Bauverpflichtung als erfüllt. (Veräußerungsverbot und Bauverpflichtung).
- Im Falle der Zuwiderhandlung gegen diese Verpflichtungen kann der Markt Schierling bzw. das Kommunalunternehmen Markt Schierling 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 entstehende 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 bzw. das Kommunalunternehmen besteht ebenfalls, wenn sich innerhalb von fünf Jahren ab Antragstellung herausstellt, dass bei der Bewerbung falsche Angaben gemacht wurden.
- Der Rückübertragungsanspruch ist durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.
- 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 das Kommunalunternehmen Markt Schierling verpflichtet. Die Geltendmachung liegt im Ermessen des K-MS.

#### **6. Schlussbestimmungen**

- 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 wurden vom Marktgemeinderat Schierling am 26. September 2023 beschlossen und treten am Tag danach in Kraft.