

Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze im Baugebiet „Roßbach - An der Nittenauer Straße“ der Gemeinde Wald vom 26.02.2019

Der Verkauf von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.

Der Verkauf erfolgt zum Verkehrswert, Vergünstigungen beim Kaufpreis erfolgen nicht.

Ziel der Gemeinde ist bei diesem Baugebiet bevorzugt der Verkauf von Bauland an junge Bewerber zur Eigentumsbildung und Familiengründung und Familien mit Kleinkindern.

Dadurch soll die Gemeinde weiterhin zukunftsfähig gehalten und die vorhandene gemeindliche Infrastruktur gestützt werden.

Darüber hinaus möchte sie den familiären und gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern.

Für barrierefreies bzw. seniorenrechtliches Wohnen hat die Gemeinde im Bebauungsplangebiet „Senioren- und Gesundheitszentrum“ gesorgt. Zudem wird auch in der Dorfmitte Wald Wohnraum für diese Zwecke geschaffen.

In Fällen, die nicht von den Richtlinien abgedeckt werden, trifft der Gemeinderat eine Entscheidung, die dem Sinn und Zweck dieser Richtlinien entspricht.

Der Gemeinderat behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Einzelfällen von den Vergaberichtlinien abzuweichen.

I. Hinderungsgründe

(1) Wohnbauplätze werden grundsätzlich nur an Privatpersonen veräußert. Ausnahmen sind möglich, falls Eigenbedarf oder ein besonderes gemeindliches Interesse hierfür vorliegt.

(2) Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte.

(3) Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht beabsichtigt, das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens 10 Jahren selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig.

(4) Ausgeschlossen sind Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland sind. Ausgenommen hiervon sind Bewerber, die das Eigentum zur Finanzierung des Bauvorhabens einsetzen. Über Ausnahmen entscheidet in begründeten Einzelfällen der Gemeinderat.

II. Verfahren

(1) Die Bauplatzinteressenten erhalten von der Gemeinde die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze, Unterlagen zum Baugebiet mit Lageplan und Quadratmeterpreisen).

(2) Die Bewerbung ist bis einschließlich 01.05.2019 bei der Gemeinde Wald einzureichen. Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen soll in einem verschlossenen Umschlag mit Vermerk „Bewerbung für das Baugebiet An der Nittenauer Straße“ erfolgen. Erst nach dem Bewerbungstichtag werden die einzelnen Bewerbungen von der Verwaltungsgemeinschaft für die Gemeinde Wald geöffnet und geprüft.

- (4) Die Gemeinde vergibt die Bauplätze nach dem hier beschriebenen Punktesystem.
- (5) Die Bauplatzvergabe erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderats in nichtöffentlicher Sitzung.

III. Vergabekriterien

(1) Alter der Antragsteller (bei Bewerbungsschluss)

- unter 35 Jahren 5 Punkte
 - zwischen 35 und 50 Jahren 3 Punkte
 - zwischen 50 und 60 Jahren 1 Punkt
- (zusammen max. 10 Punkte)

(2) Kinder

Die Antragsteller haben Kinder (bis 18. Lebensjahr, leiblich oder in Pflegschaft), die im gemeinsamen Haushalt mit den Antragstellern leben

- je Kind unter 6 Jahren 5 Punkte
 - je Kind zwischen 6 und 10 Jahre 3 Punkte
 - je Kind ab 10 Jahren 1 Punkte
 - je Kind mit Schwerbehinderung 5 Punkte
- (zusammen max. 15 Punkte)

Ein Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister, Schwerbehindertenausweis).

(3) Behinderung eines Antragstellers oder eines zum Haushalt gehörendes Familienmitglieds

- Behinderungsgrad über 50 % 5 Punkte
- (zusammen max. 10 Punkte)

Ein Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Schwerbehindertenausweis).

(4) Wohnort, familiäre Bindung und Arbeitsplatz

a. Der Hauptwohnsitz besteht oder bereits früher in der Gemeinde bestand

- für den Antragsteller je Jahr 2 Punkte
 - für den Ehe- oder Lebensgemeinschaftspartner je Jahr 2 Punkt
- (zusammen max. 10 Punkte)

Ein Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister).

b. Es wird der hauptberuflichen Tätigkeit in der Gemeinde Wald nachgegangen

- für den Antragsteller je volles Jahr 2 Punkte
 - für den Ehe- oder Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 2 Punkte
- (zusammen max. 10 Punkte)

Ein Nachweis für die hauptberufliche Tätigkeit muss beigelegt werden (z.B. Bescheinigung des Arbeitgebers).

c. Ein naher Angehöriger ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, Enkelkinder) seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Wald hat

5 Punkte
(max. 5 Punkte)

Ein Nachweis über die Verwandtschaft muss auf Verlangen nachgereicht werden.

01

(5) Soziales/gesellschaftliches Engagement

- als Vorstandsmitglied, Jugend- oder Übungsleiter in einem gemeindlichen Verein, gemeinnützigen oder kirchlichen Organisation 5 Punkte
 - als aktives Vereinsmitglied (mindestens 2 Jahre) 2 Punkt
- (zusammen max. 10 Punkte)

Ein Nachweis muss beigelegt werden (z.B. Bestätigung des Vereins).

(6) Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Antragsteller/diejenige Antragstellerin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 6.1. die größere Anzahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 6.2 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

V. Kaufvertrag

1. Nach Beschluss des Gemeinderats über die Bauplatzvergabe soll der Kaufvertrag innerhalb von 3 Monaten abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss, verliert die Veräußerungszusage an den Bewerber seine Bindungswirkung.

2. Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 10 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- entgegen I. Nr. 3 vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
- Der Käufer gegen die Bauverpflichtung nach I. Nr. 2 verstößt.

3. Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde (Alternative A)

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert des Gutachterausschusses abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

4. Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (Alternative B)

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich prozentuale Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG). Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragsstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

5. Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen.

Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

6. Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert.

Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich.

Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für gemeindliche Bauplätze im Baugebiet „An der Nittenauer Straße“ der Gemeinde Wald“ in allen Teilen verbindlich an.

VI. Schlussbestimmungen

1. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

2. Diese Richtlinie wurde im Gemeinderat am 31.01.2019 beschlossen und ist ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Wald, 26.02.2019



Hugo Bauer
Erster Bürgermeister