

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Sankt Wolfgang

Vorbemerkungen

Die Richtlinie zur Vergabe von Grundstücken soll dazu dienen, die dauerhaft, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft soll es durch diese Richtlinie ermöglicht werden, auch zukünftig in der Gemeinde Sankt Wolfgang bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Die Richtlinien sollen die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Sankt Wolfgang vereinheitlichen und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung angepasst.

Der Gemeinderat beschließt, in welchem Baugebiet der Gemeinde die Veräußerung kommunaler Grundstücke jeweils nach dieser Richtlinie erfolgt. In Betracht kommen dabei die Bereiche von Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Bei der Veräußerung einzelner Bauplätze oder in Baugebieten geringen Umfangs (Gesamtfläche unter 2.000 m²) finden diese Vergaberichtlinien grundsätzlich keine Anwendung.

Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei der Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Stichtags.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

I. Antragsberechtigung

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

- a) Es können sich nur volljährige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für Ihre Kinder nicht antragsberechtigt.
- b) Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Buchstabe a) angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- c) Zur Vermeidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner solche Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück der Gemeinde Sankt Wolfgang erworben haben. Dies gilt auch dann, wenn ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück der Gemeinde Sankt Wolfgang erworben hat.
- d) Nicht antragsberechtigt sind auch solche Personen, die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offenlegen und nachweisen, sowie Antragsteller, die eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen können. Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II. Punktekatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktzahl vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktzahl eine Parzelle auswählen kann.

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 Punktzahl nach.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktekatalog

1.1 Familienverhältnisse (maximal 100 Punkte)

Je Kind (Altersbonus)	2 Punkte Je Lebensjahr Differenz zu 18 (Formel: je Kind: 18 minus Alter des Kindes x 2 = Punktezahl je Kind)
-----------------------	--

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (36 Punkte)

1.2 Behinderung oder Pflegegrad (maximal 100 Punkte)

eines Antragstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50% oder Pflegegrad 1,2 oder 3	20 Punkte
Behinderungsgrad über 80% oder Pflegegrad 4 oder 5	40 Punkte

1.3 Ortsansässigkeit und Hauptberuf (maximal zusammen 150 Punkte)

Hauptwohnsitz

(lt. Einwohnermeldedaten) in Sankt Wolfgang (auch frühere Zeiträume)

Für den Antragsteller	Je volles Jahr 10 Punkte
Seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	Je volles Jahr 10 Punkte

1.4 Aktive Mitgliedschaft in einem Verein (maximal zusammen 100 Punkte)

Für den Antragsteller	Je volles Jahr Vereinszugehörigkeit je Verein 10 Punkte
Seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	Je volles Jahr Vereinszugehörigkeit je Verein 5 Punkte

2. Punktegleichstand

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 2.2 die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen vorweist,
- 2.3 meisten Jahre Ortsansässigkeit mit dem Hauptwohnsitz in Sankt Wolfgang vorweist,
- 2.4 im Losverfahren zum Zuge kommt.

3. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Sankt Wolfgang nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Sankt Wolfgang unverzüglich zu Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4. Sonstige Bestimmungen

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht
- 4.2 Die Gemeinde Sankt Wolfgang behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen (Entscheidung durch Gemeinderat) zu entscheiden.
- 4.3 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

III. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge enthalten insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen:

a) **Bauverpflichtung**

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Sankt Wolfgang, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Koppel- bzw. Reihenanlagen zeitgleich mit dem anderen Bauherren erforderlich ist.

b) **Nutzung**

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 10 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) **Wiederkaufsrecht**

Die Gemeinde Sankt Wolfgang ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 10 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab Fertigstellung des Wohngebäudes zurück zu erwerben, oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen, wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- Entgegen Buchstabe b) der Besitz vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig als Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- Der Käufer vor Vertragsabschluss gegenüber der Gemeinde unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Der Käufer Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
- Der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

- d) **Ausübung des Wiederkaufrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde**
Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere eines bereits errichteten Gebäudes, werden zu Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung, einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug, sowie die Kosten eines Schätzungsgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.
- e) **Ausübung des Wiederkaufrechts mittels Erwerbes durch einen Dritten**
Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorab zu begleichen hat. Die Gemeinde führt nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durch. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich der prozentualen Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte, zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG), zuzüglich 1/10 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist (nur bei evtl. Familienmodell/Einheimischenmodell). 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 Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.
- f) **Dingliche Sicherung**
Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde tritt mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurück, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.
- g) **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 die Vergabe von Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Sankt Wolfgang“ in allen Teilen verbindlich an.

IV. Schlussbestimmungen

a) Verfahren

Das Bauamt wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt.

b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht

c) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.02.2024 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Sankt Wolfgang, den 06.02.2024



Gaigl

Erster Bürgermeister