

Gemeinde Leiblfig

Landkreis Straubing-Bogen



Erschließung des Wohngebietes Leiblfig „Kelheimer Feld“;

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 „Kelheimer Feld“ stehen 38 Bauparzellen einer möglicherweise höheren Nachfrage gegenüber.

Es bedarf deshalb eines transparenten Systems bei der Vergabe.

Die Gemeinde Leiblfig 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 der Gemeinde Leiblfig auch soziale Faktoren wichtig. Beispiel 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 die Gemeinde Leiblfig für die Vergabe der Bauplätze die nachfolgenden Richtlinien.

Die Vergaberichtlinien werden durch den Gemeinderat Leiblfig erlassen.

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 die Gemeinde Leiblfing durchgeführt. Es gilt in dieser Form nur für diejenigen Grundstücke, die mit Einzel- bzw. Doppelhäusern, bei denen pro Wohneinheit mind. 300 m² Grundstücksfläche nachgewiesen werden müssen, bebaut werden dürfen (Parzellen 1 bis 28 und Parzellen 35 bis 38).

Ablauf:

- Bei Veröffentlichung der Vergabe der Baugrundstücke wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt. Das Interesse muss der Gemeinde Leiblfing schriftlich oder per E-Mail bis Ende der Bewerbungsfrist mitgeteilt werden.
- Alle Interessenten, die der Gemeinde Leiblfing im Vorfeld 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 der Verwaltung der Gemeinde Leiblfing auch der Gemeinderat Leiblfing 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.
- Anhand der Angaben und Nachweise wird der Punktwert der einzelnen Bewerber ermittelt und darauffolgend 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 von der Gemeinde Leiblfing 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 Punktezahl erzielt.

- Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder vorsätzlich unvollständige Angaben enthält, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen. Die Gemeinde Leiblfing ist berechtigt im Einzelfall zu den Angaben der Bauplatzbewerber Nachweise zu fordern.

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 ¹	20 Punkte	
Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft / Paare mit gleicher Wohnanschrift.	10 Punkte	(maximal 20 Punkte)

¹ (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 in der Gemeinde Leiblfing innerhalb der letzten fünf Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr 20 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 der Gemeinde Leiblfing 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

Es wird beabsichtigt, im notariellen Kaufvertrag u.a. folgende Vereinbarungen festzuhalten. Die Rechte erstrecken sich auf die Gemeinde Leiblfing als Gebietskörperschaft:

Einräumung eines Wiederkaufsrechts

Der Käufer räumt der Gemeinde Leiblfing ein Wiederkaufsrecht an dem Vertragsgrundbesitz für den Fall ein,

1. dass der Vertragsgrundbesitz vom Käufer unbebaut ganz oder teilweise weiterveräußert wird
oder

2. der Käufer nicht innerhalb von sieben Jahren, vom Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags an gerechnet, mit dem Bau eines Wohnhauses auf dem Vertragsgrundbesitz begonnen und nicht mindestens den Keller einschließlich Kellerdecke, bzw. wenn kein Keller gebaut wird, nicht mindestens das Erdgeschoss mit Erdgeschossoberdecke, erstellt hat.

Wiederkaufspreis ist der im betreffenden notariellen Kaufvertrag vereinbarte Gesamtkaufpreis. Weiter hat die Gemeinde dem Käufer die von diesem darüber hinaus bezahlten Erschließungskosten, Herstellungsbeiträge und Anschlussgebühren zu erstatten. Die vom Käufer bezahlten Beträge werden nicht verzinst. Alle Kosten und Steuern, die durch den Wiederkauf entstehen, hat der Käufer zu tragen.

Wenn die Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechts vorliegen, ist die Gemeinde verpflichtet, innerhalb von einem Monat nach Aufforderung zu erklären, ob sie das ihr eingeräumte Recht ausübt.

Zur Sicherung dieses Wiederkaufsrechts bewilligen und beantragen die Vertragsteile die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB für die Gemeinde Leiblfing am Vertragsgrundbesitz im Grundbuch.

Die Gemeinde Leiblfing verpflichtet sich, diese Vormerkung unverzüglich nach Fertigstellung der Kellerdecke bzw. der Erdgeschossoberdecke des auf dem Vertragsgrundbesitz vorgesehenen Wohnhauses im Grundbuch auf Kosten des Käufers löschen zu lassen und mit der Vormerkung hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Käufer zur Finanzierung des betreffenden Bauplatzes bzw. seines Bauvorhabens am Vertragsgrundbesitz ggf. bestellt.

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 Gemeinderat Leiblfing am 27. November 2024 beschlossen und treten am Tag danach in Kraft.

Leiblfing, 28.01.2025



Josef Moll, Erster Bürgermeister