

Richtlinien
für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken
zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums
im Gebiet des Marktes Eschau
(Vergaberichtlinien Markt Eschau)

vom 21. Januar 2021

Präambel

Der Markt Eschau (Markt) verfolgt mit den Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums im Gebiet des Marktes Eschau (Vergaberichtlinien Markt Eschau) die kommunalpolitische und infrastrukturelle Zielsetzung, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger zu stärken und zu festigen.

Die Vergaberichtlinien bieten für einen großen Teil der im Markt ansässigen Bürgerinnen und Bürger die Chance und Möglichkeit, selbst Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben, die Baugrundstücke mit selbst genutztem Wohneigentum zu bebauen und das Wohnbauvorhaben zu finanzieren. Das Modell dient dazu, eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Markt zu ermöglichen; diese stärkt die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich - gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Modell angewiesen, um auch zukünftig im Markt bleiben zu können und nicht gezwungen zu sein, von hier wegzuziehen. Mit dem Modell soll im übrigen auch der Zuzug junger Familien und ihre (Wohn-)Eigentumsbildung gefördert werden.

Im Vertrag von Lissabon, der von den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union am 13. Dezember 2007 unterzeichnet wurde und am 01. Dezember 2009 in Kraft getreten ist, werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hat deshalb am 18. Januar 2021 beschlossen, zukünftig - zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung - gemeindeeigene Baugrundstücke auf Grundlage der nachfolgenden Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen die Grundlage für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken dar und werden auch zukünftig europarechtskonform auf Basis und unter Beachtung der europäischen Rechtsentwicklung weiterentwickelt und fortgeschrieben.

A.
Antragsteller und Antragsberechtigung
Antragsverfahren

1. Anträge auf käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Grundstücks zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums können von allen natürlichen, volljährigen und voll geschäftsfähigen Personen (Antragsteller) gestellt werden.

Ehepaare und in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Paare gelten als ein Antragsteller; dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in einem Haushalt leben oder gemeinsam in dem zu neu bildenden Haushalt leben werden.

Paare im Sinne von Buchstabe A. Ziffer 1. Abs. 2 erwerben Eigentum wirtschaftlich zu gleichen Teilen.

2. Personen, die

- 2.1. selbst Wohneigentum, zu Wohnzwecken genutztes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken genutztes Grundeigentum oder unbebaute, wohnbaulich bebaubare oder nutzbare Grundstücke – im nachstehenden kurz „Grundbesitz“ genannt - besitzen, oder

- 2.2. deren Eltern unbebaute, wohnbaulich bebaubare oder nutzbare Grundstücke besitzen (Hinweis: Dies gilt nur insoweit, als die Anzahl der Baugrundstücke, die im Eigentum der Eltern der nach Buchstabe A. Ziffer 1. antragsberechtigten Person/en stehen, die Anzahl ihrer Kinder übersteigt),

sind nicht antragsberechtigt.

- 2.3. Außer Betracht bleibt jedoch Grundbesitz, der dem Antragssteller/den Antragstellern keine angemessen große Wohnung für sich und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglicht sowie Grundbesitz, soweit dieser durch ein vorbehaltenes Wohnungs- oder Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet ist.

Eine angemessen große Wohnung ist eine solche, die eine Wohnfläche von mindestens 80 v.H. der zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags (siehe Buchstabe B. Ziffer 1.) jeweils gültigen Höchstgrenzen für eine angemessene Wohnfläche im Rahmen der Förderung von Eigenwohnraum durch den Freistaat Bayern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hat (aktuell Teil I, Abschnitt 1, Nr. Ziffer 10 des Merkblatts des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Förderung von Eigenwohnraum im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm, Stand August 2018) aufweist. Dem Antragssteller/Der Antragstellerin wird der Grundbesitz seines/ihres Ehepartners, seines/ihres Lebenspartners und seines/ihres Lebensgemeinschaftspartners zugerechnet.

3. Anträge auf käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Grundstücks zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums sind schriftlich und innerhalb einer vom Markt für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke festgelegten und bekanntzugebenden Frist (Antragsfrist) einzureichen.

Die Antragsfrist gilt mit der Veröffentlichung der Ausschreibung im Internet auf der Homepage des Marktes www.eschau.de als bekanntgegeben. Die Ausschreibung wird zusätzlich informativ im gemeindlichen Amts- und Mitteilungsblatt veröffentlicht.

Der Antragsteller hat für die Antragstellung das vom Markt erstellte Antragsformular zu verwenden und dieses vollständig (einschließlich erforderlicher Nachweise und sonstiger Unterlagen) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb der Antragsfrist einzureichen. Das Antragsformular ist im Internet auf der Homepage des Marktes www.eschau.de veröffentlicht. Das Antragsformular wird zusätzlich in der Marktverwaltung hinterlegt.

Als Nachweis zur Wahrung der Antragsfrist gilt das Datum des Eingangs des Antrags beim Markt (Eingangsstempel der zentralen Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrags das Datum des Eingangs der E-Mail (Eingangsdatum bei der im Antragformular angegebenen zentralen E-Mail-Adresse).

Der Antragsteller muss im Antrag Angaben sowohl zu sich selbst als insbesondere auch zu allen weiteren Personen machen, die zukünftig in dem auf dem Baugrundstück zu errichtenden Gebäude wohnen werden.

Der Markt kann vom Antragsteller jederzeit in angemessener Art und angemessenem Umfang weitere Erklärungen, Nachweise und sonstige weitere Unterlagen sowie die Erstellung eventuell notwendiger (Verkehrswert-)Gutachten auf dessen Kosten verlangen.

Falls sich nach Abgabe des Antrags, aber noch vor Ablauf der Antragsfrist Tatsachen und Umstände, beispielsweise in den persönlichen Verhältnissen, ändern, die Auswirkungen auf die Beurteilung und Bewertung des Antrags haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese dem Markt schriftlich (auf dem Postweg oder per E-Mail) mitzuteilen.

Der Antragsteller kann einen Antrag jederzeit und ohne Angabe von Gründen zurückziehen.

Ein Antrag ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums im Gebiet des Marktes Eschau (Vergaberichtlinien Markt Eschau) nicht anerkennt, Erklärungen, Nachweise oder sonstige weitere Unterlagen vom Antragsteller nicht oder nicht fristgerecht abgegeben werden oder der Antragsteller vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder Tatsachen verschwiegen hat.

B.

Punktesystem

Reihenfolge der sich bewerbenden Personen

1. Der Markt legt bei der Ausschreibung von gemeindeeigenen Grundstücken zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums einen Stichtag (Bewertungsstichtag) fest.

Dieser Bewertungsstichtag ist der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung und Bewertung der form- und fristgerecht eingereichten Anträge.

Die Prüfung und Bewertung der Anträge erfolgt nach Maßgabe des im nachfolgenden dargestellten Punktesystems.

Bei der Punktvergabe nach dem Punktesystem wird auf die Person des Antragstellers abgestellt, sofern und soweit in diesen Richtlinien nichts Abweichendes oder Besonderes geregelt ist; maßgeblich für die Punktvergabe sind die zum Zeitpunkt des festgelegten Bewertungsstichtags vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse.

2. Die Prüfung und Bewertung der Anträge erfolgt über ein Punktesystem. Im Punktesystem werden sowohl Punkte für „Ortsbezugskriterien“ als auch für „Sozialkriterien“ vergeben. Diese Kriterien sind gewichtet und stehen insgesamt in einem ausgewogenen Verhältnis.

Die maximal mögliche Gesamtpunktzahl beträgt 360 Punkte; davon können jeweils maximal 180 Punkte über „Ortsbezugskriterien“ und über „Sozialkriterien“ erzielt werden.

3. Die Auswahl bzw. die Reihenfolge der sich um ein gemeindeeigenes Baugrundstück bewerbenden Personen erfolgt nach der auf Grundlage des Punktesystems erzielten Gesamtpunktzahl.

Antragsteller, die eine höhere Gesamtpunktzahl erzielen, dürfen vor sich bewerbenden Antragstellern mit einer niedrigeren Gesamtpunktzahl ein gemeindeeigenes Baugrundstück aussuchen.

Falls und soweit sich bewerbende Personen die gleiche Gesamtpunktzahl oder gleiche Gesamtpunktzahlen erreichen, erhält der Antragsteller bei der Auswahl bzw. in der Reihenfolge den Vorzug, der

- 3.1. eine größere Anzahl an minderjährigen haushaltsangehörigen Kindern aufweist,
- 3.2. im Losverfahren erfolgreich ist.

4. Punktesystem

4.1. Ortsbezugskriterien

4.1.1. Ortsansässigkeit

aktueller oder früherer Hauptwohnsitz im Markt Eschau

Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des Einwohnermeldeamtes.

Antragsteller/in:

je vollen Monat und für maximal 60 Monate: 1 Punkt (maximal 60 Punkte)

Ehe-/Lebens-/Lebensgemeinschaftspartner/in:

je vollen Monat und für maximal 60 Monate: 1 Punkt (maximal 60 Punkte)

Antragsteller/in und Ehe-/Lebens-/Lebensgemeinschaftspartner/in:
gemeinsam maximal 60 Punkte

4.1.2. berufliche Tätigkeit

aktuelle hauptberufliche Tätigkeit im Markt Eschau

Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des/r Arbeitgebers/in und/oder bei Selbständigen über eine aktuelle Gewerbeanmeldung.

Antragsteller/in:

je vollen Monat und für maximal 60 Monate: 1 Punkt (maximal 60 Punkte)

Ehe-/Lebens-/Lebensgemeinschaftspartner/in:

je vollen Monat und für maximal 60 Monate: 1 Punkt (maximal 60 Punkte)

Antragsteller/in und Ehe-/Lebens-/Lebensgemeinschaftspartner/in:
gemeinsam maximal 60 Punkte

4.1.3. ehrenamtliches Engagement

aktives ehrenamtliches Engagement (ab dem vollendeten 14. Lebensjahr) in einem örtlichen Verein oder einer sonstigen örtlichen Organisation mit kulturellen, sportlichen, sozialen, kirchlichen oder anderen gemeinnützigen Zielen; hierzu zählen auch aktive ehrenamtliche Diensttätigkeiten in der Freiwilligen Feuerwehr, dem Bayerischen Roten Kreuz und der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk.

Der Nachweis erfolgt über eine Bestätigung des Vereins/der Organisation und/oder durch Vorlage einer aktuell gültigen Bayerischen Ehrenamtskarte.

Personen, die in einem als gemeinnützig anerkannten Verein oder einer sonstigen Organisation seit mindestens zwei Jahren ehrenamtlich aktiv tätig sind oder Inhaber/in einer gültigen, zeitlich befristeten, Bayerischen Ehrenamtskarte (blaue Ehrenamtskarte) sind:

10 Punkte

seit mindestens zehn Jahren ehrenamtlich aktiv tätig sind:

30 Punkte

seit mindestens fünfundzwanzig Jahren ehrenamtlich aktiv tätig sind oder Inhaber/in einer gültigen, zeitlich unbefristeten, Bayerischen Ehrenamtskarte (goldene Ehrenamtskarte) sind:

60 Punkte

Antragsteller/in und Ehe-/Lebens-/Lebensgemeinschaftspartner/in:
gemeinsam maximal 60 Punkte

4.2. Sozialkriterien

4.2.1. Familienverhältnisse

je minderjährige/s und/oder kindergeldberechtigte/s, zum Haushalt des Antragstellers gehörende/s, Kind/er

Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des Einwohnermeldeamtes.

45 Punkte / Kind (bis zum vollendeten 6. Lebensjahr)

(Hinweis: Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird berücksichtigt).

30 Punkte / Kind (bis zum vollendeten 12. Lebensjahr)

20 Punkte / Kind (ab dem vollendeten 12. Lebensjahr)

insgesamt maximal 120 Punkte

4.2.2. Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

Behinderung oder Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines zum Haushalt des Antragstellers gehörenden Familienmitglieds

Der Nachweis erfolgt über einen aktuell gültigen Schwerbehindertenausweis oder eine aktuelle Bescheinigung der Pflegekasse.

Grad der Behinderung von mindestens 50 v.H. oder Pflegegrad 1, 2 oder 3

20 Punkte / Person

Grad der Behinderung von mindestens 80 v.H. oder Pflegegrad 4 oder 5

40 Punkte / Person

insgesamt maximal 60 Punkte

5. Die sich nach dem Punktesystem ergebende Gesamtpunktzahl dient dem Markt bzw. dem Marktgemeinderat des Marktes Eschau als Leitlinie bei der Auswahlentscheidung für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken. Der Markt bzw. der Marktgemeinderat des Marktes Eschau kann in besonderen begründeten Ausnahmefällen hiervon abweichend entscheiden.

C. Vergabeverfahren

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau entscheidet über die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums.
2. Die Marktverwaltung informiert die berechtigte/n Person/en schriftlich über die vom Marktgemeinderat getroffene Entscheidung.

Der Information über die vorgesehene Vergabe eines gemeindeeigenen Baugrundstücks ist ein gemeindlicher Musterkaufvertrag sowie eine Übersicht über die zu vergebenden gemeindeeigenen Baugrundstücke beizufügen.

3. Die berechtigte/n Person/en haben innerhalb eines Monats nach der Information durch die Marktverwaltung schriftlich (auf dem Postweg oder per E-Mail) zu erklären (Erklärungsfrist), ob und ggf. welches gemeindeeigene Baugrundstück sie käuflich erwerben möchten; weiterhin ist eine schriftliche Erklärung abzugeben, dass der gemeindliche Musterkaufvertrag vorbehaltlos anerkannt wird.

Die Erklärungsfrist beginnt mit dem Tage des Versands der Information durch die Marktverwaltung zu laufen.

Als Nachweis zur Wahrung der Erklärungsfrist gilt das Datum des Eingangs der Erklärung beim Markt (Eingangsstempel der zentralen Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung der Erklärung das Datum des Eingangs der E-Mail (Eingangsdatum bei der in der Information durch die Marktverwaltung angegebenen zentralen E-Mail-Adresse).

4. Falls die berechtigte/n Person/en innerhalb dieser Erklärungsfrist eine Erklärung über den käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Baugrundstücks und die vorbehaltlose Anerkennung des gemeindlichen Musterkaufvertrages abgibt, wird dieses Baugrundstück mit dem Datum des Eingangs der Erklärung beim Markt für die Dauer eines Monats für die berechtigte/n Person/en reserviert (Reservierungszeitraum).

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages hat innerhalb dieses Reservierungszeitraums zu erfolgen.

Die Ausführungen bzw. Fristenregelungen in Buchstabe C. Ziffer 3. Absätze 2 und 2 gelten analog.

5. Falls die berechtigte/n Person/en sich innerhalb der Erklärungsfrist nach Buchstabe C. Ziffer 3. nicht oder nicht fristgerecht äußern sollte/n oder den gemeindlichen Musterkaufvertrag nicht oder nicht vorbehaltlos anerkennen sollte/n oder innerhalb des Reservierungszeitraums nach Buchstabe C. Ziffer 4. keine notarielle Beurkundung des Kaufvertrages stattfinden sollte, so scheidet/n diese/r aus dem Vergabeverfahren aus.

6. Unabhängig davon kann/können jede berechnigte/n Person/en vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens die Bewerbung zurücknehmen; mit Zurücknahme der Bewerbung scheiden diese aus dem Vergabeverfahren aus.

D.

Abschluss und Inhalt von Kaufverträgen

1. Der Abschluss und der Inhalt von Kaufverträgen zum käuflichen Erwerb gemeindeeigener Baugrundstücke erfolgt bzw. bestimmt sich nach Maßgabe von gemeindlichen Musterkaufverträgen.

In die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Punkten aufgenommen:

- 1.1. Bauverpflichtung des Käufers/der Käufer
 - 1.2. selbst genutzte Wohnung durch den Käufer/die Käufer
 - 1.3. Rükckerwerbsrecht zu Gunsten des Marktes Eschau
 - 1.3.1. Ausübung des Rükckerwerbsrechts durch den Markt Eschau (Alternative A)
 - 1.3.2. Verzicht auf die Ausübung des Rükckkaufsrechts durch den Markt Eschau (Alternative B)
 - 1.4. (Rechts-)Folgen bei Vertragsverletzungen durch den Käufer/die Käufer
 - 1.5. Vorlage eines Finanzierungsnachweises durch den Käufer/die Käufer
2. Der Markt behält sich vor, die gemeindlichen Musterkaufverträge an neue Erkenntnisse, neue Sach- und Rechtslagen oder geänderte bzw. veränderte Rechtsprechung anzupassen.

Maßgeblich ist der im jeweiligen konkreten Einzelfall abgeschlossene und notariell beurkundete Kaufvertrag.

E.

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis für die gemeindeeigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums (Kaufpreis €/m² voll erschlossenes Grundstück - Bodenwert Grundstück, Erschließungsbeitrag Straße nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) und des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für die erstmalige endgültige straßen- und verkehrsmäßige Erschließung des Vertragsgrundstücks, Herstellungsbeiträge Wasser und Kanal nach Maßgabe des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für den Anschluss des Vertragsgrundstücks an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die öffentliche Entwässerungsanlage sowie die jeweiligen zu erstattenden Kosten für die Haus-/Grundstücksanschlüsse Wasser und Kanal) wird vom Marktgemeinderat des Marktes Eschau durch gesonderte Entscheidung für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke festgelegt.
2. Das Recht und die Möglichkeit des Marktes Eschau, in der Zukunft nach Maßgabe des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und des einschlägigen gemeindlichen Satzungsrechts Kostenersatz sowie Beiträge für die Erneuerung oder Verbesserung ihrer leitungsgebundenen öffentlichen Einrichtungen zu erheben, bleibt hiervon unberührt.

F. Schlussbestimmungen

1. Diese Richtlinien wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Eschau in der Sitzung vom 18. Januar 2021 erlassen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt, erstmalig für die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke im Areal „Wildensteiner Straße (West)“ Eschau, anzuwenden.

Alle eventuellen sonstigen gemeindlichen Richtlinien und Maßgaben für die Vergabe gemeindeeigener Grundstücke treten gleichzeitig außer Kraft.

2. Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau entscheidet über die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums und legt den Kaufpreis für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke fest.

Die Marktverwaltung wird mit Durchführung der Verfahren zur Ausschreibung und Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke nach Maßgabe dieser Richtlinien beauftragt; gleichzeitig wird die Marktverwaltung beauftragt und ermächtigt, den gemeindlichen Musterkaufvertrag an neue Erkenntnisse, neue Sach- und Rechtslagen oder geänderte bzw. veränderte Rechtsprechung anzupassen.

3. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe oder den käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Baugrundstücks durch den Markt besteht nicht und kann auch nicht aus diesen Richtlinien begründet oder geltend gemacht werden.

Eschau, den 21.01.2021
Markt Eschau

Gerhard R ü t h
1. Bürgermeister