

Vergaberichtlinien von gemeindlichen Grundstücken

Stand: GR-Entscheidung vom 25. Sept. 2023

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Oy-Mittelberg

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfolgt mit diesen Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ziel dieser Richtlinien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell, mit dem nicht vergünstigte Wohnbaugrundstücke zum Verkehrswert angeboten werden, dient dazu, dauerhafte, 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 sind aufgrund des knappen Immobilienangebotes auf das gemeindliche Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Oy-Mittelberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Im Vertrag von Lissabon 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 Gemeinderat von Oy-Mittelberg hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Dabei wird das Ziel verfolgt, eine gleichbehandelnde, diskriminierungsfreie und transparente Vergabe analog der EU-Vorgaben zu gewährleisten.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Oy-Mittelberg dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages. Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

I. Antragsberechtigung

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

- a) Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- b) Ehegatten und eingetragene Lebenspartner haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die Antragsvoraussetzungen erfüllt.
- c) Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind diejenigen Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück von der Gemeinde Oy-Mittelberg erhalten haben.

- d) Der Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine „angemessene Wohnung“ für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige ermöglichen; dies bedeutet, dass bei einer Hausimmobilie event. Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind.

Kriterium für eine „angemessene Wohnung“ ist die Wohnfläche, die als Schonvermögen nach § 13 Abs. 3 SGB II anrechnungsfrei bleibt. Dabei hat das Bundessozialgericht mit Urteil vom 07.11.2006 folgende Richtwerte für die Größe der Eigentumswohnung bzw. Eigenheims festgelegt:

Eigentumswohnung:	Bei bis zu zwei im Haushalt lebenden Personen:	80 m ²
	Für jede weitere im Haushalt lebende Person:	+ 20 m ²
Eigenheim:	Bei bis zu zwei im Haushalt lebenden Personen:	90 m ²
	Für jede weitere im Haushalt lebende Person:	+ 20 m ²

Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

- e) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II.

Punktecatalog – 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 Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

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

1. Punktecatalog:

1.1 Ortsansässigkeit

1.1.1

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Oy-Mittelberg innerhalb der letzten 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragene Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt).

je voller Monat Hauptwohnsitz wird 1 Punkt für die Dauer von max. 5 Jahren vergeben =

maximal 60 Punkte

1.1.2

Früherer Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Oy-Mittelberg innerhalb der letzten 15 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragene Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt) unter der Voraussetzung, dass die Verlagerung des Wohnsitzes für die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung erfolgt ist und die Rückkehr durch die weiterhin bestehenden Verflechtungen im örtlichen Gefüge angestrebt wird.

Begründung:

Der über den 5-Jahres-Zeitraum hinausgehende Betrachtungszeitraum („frühere Wohnzeiten“) dient insbesondere dazu, um eine anhaltende Verwurzelung zur örtlichen Gemeinschaft zu berücksichtigen. Diese Verwurzelung wird dann berücksichtigt, wenn Bewerber für die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung den Wohnsitz verlagern und nach Abschluss des Studiums oder Ausbildung wieder zum ursprünglichen Wohnort zurückkehren möchten. Wichtige Indizien in diesen Fällen sind die noch bestehenden Verflechtungen im örtlichen Gefüge (beispielsweise durch den Kontakt zu Eltern, Verwandten und Nachbarschaft im Ort). Um den örtlichen Bezug zu konkretisieren, wird ein früherer Wohnsitz nur berücksichtigt, wenn nach Abschluss eines Studiums bzw. einer Ausbildung nicht mehr als fünf Jahre (Berufsorientierungszeit bzw. Startphase in einem Beruf) vergangen sind.

je voller Monat eines früheren Hauptwohnsitzes wird 1 Punkt für die Dauer von max. 5 Jahren vergeben = **maximal 60 Punkte**

1.1.3

Die Summe von berücksichtigungsfähigen Punkten nach Nr. 1.1.1 und Nr. 1.1.2 wird auf **max. 60 Punkte** begrenzt.

1.2 Hauptberuf in Oy-Mittelberg

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Oy-Mittelberg seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mind. 20 Stunden nach (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

je vollem **Quartal** Hauptberuf wird ein 1 Punkt für die Dauer von max. 5 Jahren unmittelbar vor der Antragstellung vergeben = **maximal 20 Punkte**

1.3 Hauptberuf in der Region

Alternative zu Nr. 1.2 - es zählt nur die höhere Punktezahl aus Nr. 1.2 oder 1.3

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Region, d.h. nicht weiter als 25 km Luftlinie von Oy-Mittelberg entfernt (maßgeblich ist die Entfernungsmessung ab dem Rathaus Oy) seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mind. 20 Stunden nach (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

Begründung:

Unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit sowie mit Blick auf die zahlreichen Arbeitsplätze im Nähebereich von Oy-Mittelberg werden die Nahpendler gegenüber Arbeitnehmern mit einem weiten Arbeitsweg priorisiert.

je vollem **Quartal** Hauptberuf wird ein ½ Punkt für die Dauer von max. 5 Jahren unmittelbar vor der Antragstellung vergeben = **maximal 10 Punkte**

1.4 Ehrenamtliche Tätigkeit

Besonderes Wirken für die Allgemeinheit in Oy-Mittelberg, z.B. besondere ehrenamtliche Verdienste in gemeindlichen Vereinen oder in anderen öffentlichen Funktionen (auch Verbände des öffentlichen Rechts zur Wasserversorgung bzw. zur Abwasserreinigung in den einzelnen Ortsteilen), wobei ein Engagement pro vollem Jahr mit zwei Punkten bewertet wird, jedoch für max. 5 Jahre (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)-partnern werden alle Engagements beider Personen bis zur Maximalpunktzahl berücksichtigt).

Grundsätzlich gilt, dass ein ehrenamtliches Wirken in den nachstehenden Funktionen nur dann vorliegt, wenn das Engagement nicht oder nicht mehr als in Höhe der Ehrenamtszuschale vergütet wird.

maximal 10 Punkte

Darunter fallen:

- Aktives Feuerwehrmitglied
- Aktives BRK-Mitglied
- Trainer und Übungsleiter in Sportvereinen
- Jugendleiter in Sport- und Kulturvereinen
- Dirigenten, Chorleiter und Regisseure von Kulturvereinen
- Mitglied des Gemeinderates
- Vorstandsmitglied in einem Verein (1. Vorsitzender / 2. Vorsitzender / Schriftführer / Kassier)
- Vorsitzende und Stellvertreter in kirchlichen Gremien sowie Kirchenpfleger

1.5 Kinder

Je kindergeldberechtigtem Kind bis zur Volljährigkeit, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ➤ Noch nicht geborene Kinder, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen wird | 30 Punkte |
| ➤ Kinder bis zum vollendeten 6. Lebensjahr | 30 Punkte |
| ➤ Kinder bis zum vollendeten 12. Lebensjahr | 25 Punkte |
| ➤ Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr | 20 Punkte |

maximal 90 Punkte

1.6 Behinderung oder Pflegegrad

eines Antragstellers oder eines derzeit und künftig dauerhaft zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds

(bei Erbringung der jeweils erforderlichen Nachweise)

- | | | |
|-------------------------|----------|-----------|
| a) Grad der Behinderung | ab 80 % | 10 Punkte |
| | ab 90 % | 15 Punkte |
| | ab 100 % | 20 Punkte |
| b) Pflegegrad 3 | | 10 Punkte |
| Pflegegrad 4 | | 15 Punkte |
| Pflegegrad 5 | | 20 Punkte |

maximal 40 Punkte

1.7 Familienstand des Antragstellers

Der Antragsteller ist verheiratet oder lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft

5 Punkte

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

- 2.1 die größere Zahl an punkteberechtigten Kindern unter sechs Jahren vorweist,
- 2.2 die größere Zahl an punkteberechtigten Kindern unter zwölf Jahren vorweist,
- 2.3 die höhere Punktzahl bei der Berufstätigkeit vorweist
- 2.4 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

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 werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Oy-Mittelberg zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Gleichzeitig gilt, dass innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Neubau begonnen sein muss (Als Baubeginn gilt die Herstellung der Bodenplatte im Erdgeschoss).

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung für Dauerwohnzwecke oder zu gewerblichen touristischen Zwecke mit wechselnder Belegung (eine Zweitwohnungsnutzung ist ausgeschlossen!) ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Oy-Mittelberg zulässig.

Diese Nutzung ist grundbuchrechtlich mittels einer Reallast mit einem monatlichen Betrag in Höhe von 300 Euro zu sichern.

c) Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist), 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 Buchstabe b) 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 gemäß Buchstabe a) verstößt.

d) 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 abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

e) 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 Bodenwert-steigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich 1/15 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nimmt 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.

f) 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.

g) Geräusch- und Geruchseinwirkungen

Bei Vertragsabschluss ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Oy-Mittelberg zur Duldung von Geräusch- und Geruchseinwirkungen zu bestellen.

h) Straßenunterhalt

Der Käufer verpflichtet sich, den Straßenbankettstreifen zwischen dem Baugrundstück und der Straßenfahrbahn zu pflegen und zu mähen.

Gleichzeitig ist die Gemeinde berechtigt, im Zuge des Winterdienstes bei einem notwendigen Schneefräseinsatz den Schnee in die Grünflächen des Baugrundstückes zu fräsen.

i) Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe zwei Monate 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 diesem Vergabeverfahren 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 für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Oy-Mittelberg“ in allen Teilen verbindlich an.

IV.

Schlussbestimmungen

a) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

b) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 25. Sept. 2023 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien zur Bauplatzvergabe einschl. der Förderung hinsichtlich eines Baukindergeldes treten gleichzeitig außer Kraft.

Oy-Mittelberg, den 11.12.2025

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher

Erster Bürgermeister