

Richtlinien der Gemeinde Obermeitingen für die Vergabe von drei Baugrundstücken Flurnummern 185/24, 453/16 und 453/17 Stand: 12.12.2024

Präambel

Die Gemeinde Obermeitingen verfolgt mit der Vergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinie liegt insofern darin, über die Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zu schaffen. In vorangegangenen Vergaben wurde der Baulandpreis durch die Gemeinde gefördert. Nunmehr soll auch Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit gegeben werden, gemeindliche Bauplätze ohne eine solche Förderung zu erwerben. Hierdurch sollen intakte, sozial ausgewogene Bevölkerungsstrukturen geschaffen werden. Die Gemeinde Obermeitingen befindet sich im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München und der Stadt Augsburg. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Obermeitingen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Auch der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde wohnhafter Menschen soll durch die Kriterien ermöglicht werden – dies insbesondere im Blick auf den Zuzug von Fachkräften und Familien mit jungen Kindern.

Auf Grundlage dieser Erwägungen, der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinienmodells, hat der Gemeinderat der Gemeinde Obermeitingen beschlossen, im Rahmen der Ausweisung eines Neubaugebietes verfügbares Bauland zu einem im Vorfeld von der Gemeinde Obermeitingen festgelegten Umfang, zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Sie legt bei der Ausschreibung der Bauparzellen einen Stichtag für das Bewerbungsende fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Vorbemerkungen:

Welchen Kaufpreis verlangt die Gemeinde?

Der Kaufpreis beträgt je m² **475,00 €**. Öffentliche Beiträge für Erschließung (Straße) sowie Kanal und Wasser sind hier enthalten.

Welche Kosten kommen noch dazu?

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen an:

- a) Erwerbsnebenkosten wie Gebühren für das Notariat, Grundbucheintragungen, Grunderwerbsteuer, evtl. Grundstücksvermessungen
- b) Kosten für Mehrspartenanschlüsse bzw. Hausanschlüsse
- c) ggf. Kosten für Glasfaser etc.
- d) ggf. Kosten für denkmalpflegerische Untersuchung des Grundstücks

Werden im Notarvertrag besondere Vertragsregelungen aufgenommen?

Durch den Erwerb eines Baugrundstücks verpflichten Sie sich gegenüber der Gemeinde, die Immobilie mindestens 10 Jahre ab Einzug selbst zu bewohnen. Es werden auch Fristen für den Baubeginn und den Bezug des Wohngebäudes festgesetzt. Sollte gegen diese Fristen verstoßen werden, ist die Gemeinde berechtigt, das Grundstück bzw. die Immobilie zurückzufordern. Diese sogenannten Sicherungsaufgaben werden durch einen entsprechenden Grundbucheintrag, eine sogenannte Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde auf Ihrem künftigen Grundstück gesichert.

Welche Auswirkungen hat die Bindung?

Erst nach Ablauf der Fristen und Erfüllung der jeweiligen Bindungen können Sie uneingeschränkt über die Immobilie verfügen (Löschung der Rückauflassungsvormerkung).

Bewerbungsfrist

Die Bewerbungsfrist wird öffentlich bekanntgegeben (Gemeindetafeln der Gemeinde und Internetseite). Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt. Als Nachweis über den fristgemäßen Eingang der Antragsunterlagen gilt das Datum des Eingangs bei der Gemeinde (Eingangsstempel, Datum E-Mail-Eingang).

Ausschluss vom Bewerbungsverfahren

Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht. Hat der Antragsteller bereits einen Bauplatz von der Gemeinde erworben bzw. hat er den Zuschlag für ein Grundstück im laufenden Bewerbungsverfahren erhalten, ist eine erneute Bewerbung nicht möglich.

I. Antragsberechtigung:

Antragsberechtigt sind

- a) Volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen.
- b) Bei Paaren sind die persönlichen Verhältnisse beider antragstellenden Personen maßgebend.
- c) Bei Paaren ist der Bauplatz von beiden Partnern zu gleichen Eigentumsanteilen zu erwerben.

Nicht Antragsberechtigt sind Personen die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück bzw. die Zusage hierfür im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde erhalten haben.

II. Zugangsvoraussetzungen:

a) Nachweis der Finanzierbarkeit

Der Nachweis der Finanzierbarkeit umfasst alle Ausgaben zum Erwerb des Bauplatzes sowie des Hausbaus.

Der Bewerber hat spätestens bis zur Beurkundung des Grundstückskaufs (**Stichtag 7 Tage vor Notartermin**) bei der Gemeinde Obermeitingen eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedstaates der Europäischen Union vorzulegen. Mit der Finanzierungsbestätigung muss dargelegt werden, dass die Finanzierung des Grundstückskaufs mit Errichtung eines Wohnhauses gesichert ist.

b) Immobilieneigentum

Der Bewerber und sein/e Partner(in) darf **im** Gemeindegebiet kein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung/Haus), kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder kein zu Wohnbauzwecken geeignetes Grundstück besitzen. Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein zu Wohnzwecken geeignetes Grundstück außerhalb des Gemeindegebiets wird dem Vermögen hinzugerechnet.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung der Familie im bestehenden Wohnungseigentum nicht gewährleistet ist. Ob eine solche Ausnahme vorliegt, ist vom Gemeinderat durch Beschlussfassung im Einzelfall festzulegen. In diesen Fällen ist das bestehende Wohnungseigentum bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts zu veräußern. Der Verkauf ist der Gemeinde durch Vorlage des notariellen Kaufvertrages nachzuweisen.

III. Vergabe/Punktesystem

Erfüllt der Bewerber die in Ziffer II genannten Zugangsvoraussetzungen, hat er grundsätzlich die Möglichkeit einen Bauplatz zu erwerben.

Die Festlegung der Reihenfolge der sich bewerbenden Personen bei der Auswahl der Grundstücke, erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Die sich aus dem Punktesystem ergebende Punktezahl dient lediglich als Richtschnur, ein Rechtsanspruch kann daraus nicht abgeleitet werden. Gibt es mehr Bewerber als Bauplätze, werden die Bauplätze entsprechend der erreichten Punktezahl vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

a) Ortsansässigkeit ¹ (max. 110 Punkte)

Für jedes Jahr, in dem der Bewerber **in der Gemeinde Obermeitingen mit Hauptwohnsitz gemeldet ist**⁽¹⁾, erhält dieser **22 Punkte**.

Die maximal zu erreichende Punktezahl wird auf **110 Punkte begrenzt**. Somit ist die höchste zu erreichende Punktezahl nach einer Zeitdauer von **5 Jahren** erreicht.

Gleiches gilt für Bewerber **die auswärts wohnen und deren Aufgabe des Hauptwohnsitzes⁽¹⁾ in Obermeitingen nicht länger als 10 Jahre zurückliegt**.
Insgesamt können für die „Ortsansässigkeit“ maximal 110 Punkte erreicht werden.
HINWEIS: Es werden nur volle Jahre berücksichtigt.

¹ Maßgeblich ist die Dauer des Hauptwohnsitzes zum Bewertungsstichtag (siehe auch Ziffer III Buchstabe g dieser Richtlinien)

b) Kinder ¹ (max. 54 Punkte)

Berücksichtigt werden kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden.

Vollendetes Lebensjahr *)	Punkte		Vollendetes Lebensjahr *)	Punkte
0-1 Jahr	18 Punkte		bis 10 Jahre	9 Punkte
bis 2 Jahre	17 Punkte		bis 11 Jahre	8 Punkte
bis 3 Jahre	16 Punkte		bis 12 Jahre	7 Punkte
bis 4 Jahre	15 Punkte		bis 13 Jahre	6 Punkte
bis 5 Jahre	14 Punkte		bis 14 Jahre	5 Punkte
bis 6 Jahre	13 Punkte		bis 15 Jahre	4 Punkte
bis 7 Jahre	12 Punkte		bis 16 Jahre	3 Punkte
bis 8 Jahre	11 Punkte		bis 17 Jahre	2 Punkte
bis 9 Jahre	10 Punkte		bis 18 Jahre	1 Punkte

*) Das Lebensjahr ist mit Ablauf des Tages vollendet, der dem Geburtstag vorangeht (§ 108 Abs. 1 AO i.V.m. §§ 187 Abs. 2 S. 2 und 188 Abs. 2 BGB)

Bei bestehenden Schwangerschaften (Vorlage Kopie Mutterpass) werden pauschal 18 Punkte angerechnet.

Je Kind können max. 18 Punkte erreicht werden. Insgesamt können für Kinder maximal 54 Punkte erreicht werden.

¹ Maßgeblich ist das Alter des Kindes zum Bewertungsstichtag (siehe auch Ziffer III Buchstabe g dieser Richtlinien)

c) Menschen mit Behinderung / Pflegebedürftigkeit

Pro Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) werden folgende Punktwerte angerechnet:

Grad der Behinderung > 50 %	2 Punkte
Grad der Behinderung 60 %	4 Punkte
Grad der Behinderung 70 %	6 Punkte
Grad der Behinderung 80 %	9 Punkte
Grad der Behinderung 90 %	13 Punkte
Grad der Behinderung 100 %	17 Punkte

Pflegegrad 2	4 Punkte
Pflegegrad 3	8 Punkte
Pflegegrad 4	13 Punkte
Pflegegrad 5	17 Punkte

Der Nachweis über den Grad der Behinderung bzw. der Pflege ist durch Vorlage eines entsprechenden amtlichen Nachweises zu belegen. Die Vorlage muss zwingend zum letzten Tag des Bewerbungszeitraumes ⁽¹⁾ erfolgen. Ein späteres Nachreichen, insbesondere aufgrund eines laufenden Antragsverfahrens, ist nicht möglich.

Insgesamt können für die Schwerbehinderteneigenschaft bzw. Pflegebedürftigkeit maximal 34 Punkte erreicht werden.

d) Ehrenamt

Die Gemeinde Obermeitingen unterstützt ehrenamtliches Engagement. Das Ehrenamt muss innerhalb der letzten 6 Jahre für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren ausgeübt worden sein.

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit als:
1. Vorstand bzw. Vorstandschaft, Kommandant, Leiter einer Organisation, Vereinsmitglieder mit Sonderaufgaben und Ratsmitglieder.

Die Tätigkeit muss ohne Bezahlung ausgeübt werden. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen (z.B. Fahrtkosten, Materialkosten) die das Ehrenamt verursacht erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen. Der Besitz einer Ehrenamtskarte ist nicht zwingende Voraussetzung für die Anerkennung eines Ehrenamtes

Ehrenamtliche Tätigkeiten werden wie folgt berücksichtigt:

Vorstand, Kommandant, Leitung einer Organisation	Mitglieder mit Sonderaufgaben, Vorstandschaft Ratsmitglieder	Inhaber Ehrenamtskarte, aktive Feuerwehrmitglieder mit MTA
11 Punkte	10 Punkte	11 Punkte

Pro Bewerber/Bewerberpaar werden maximal zwei ehrenamtliche Tätigkeiten anerkannt. Davon wird pro Institution 1 Ehrenamt anerkannt. Es werden **max. 22 Punkte** angerechnet. Der Gemeinderat kann im Einzelfall entscheiden, ob ein Ehrenamt im obigen Sinne vorliegt.

e) Bewertungsstichtag

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern I bis III nichts Anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung und Punktevergabe der in der veröffentlichten Ausschreibung (Amtstafeln lt. Geschäftsordnung bzw. Homepage der Gemeinde) zur Vergabe von Wohngrundstücken festgelegte Stichtag.

IV. Verkaufsbedingungen / Sicherungsauflagen

Die Sicherung der Bindung an die Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen erfolgt im jeweiligen notariellen Kaufvertrag. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtslage anzupassen. Maßgeblich ist der im Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

a) Bauverpflichtung

Mit dem Bau des Wohngebäudes ist innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages zu beginnen. Der Bauantrag und die Bauausführung muss dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den sonstigen Rechtsvorschriften entsprechen. Das Wohnhaus ist innerhalb von 4 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig mit Aufbringen des Außenputzes (abhängig von der Bauweise) zu erstellen.

b) Bezugsfertigkeit

Das erstellte Wohnhaus ist auf die Dauer von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit⁽¹⁾ selbst zu Wohnzwecken zu nutzen und der Hauptwohnsitz dort anzumelden.

⁽¹⁾ Die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses ist der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Bestehen dieser schriftlich mitzuteilen.

c) Nutzung (Bindungsfrist und Hauptwohnsitzpflicht)

Eine Veräußerung oder sonstige Übertragung des Grundstücks ist innerhalb von 15 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen sind nur bei Vorliegen eines Härtefalls und mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Ob ein Härtefall vorliegt hat die Gemeinde Obermeitingen nach billigem Ermessen zu entscheiden. Ein Härtefall dürfte insbesondere bei einer Scheidung, Todesfall o.ä. vorliegen. Liegt ein Härtefall vor, so löst dieser eine Kaufpreisaufzahlung nach Ziffer V Nr. 3 für die Dauer der nicht richtlinienkonformen Nutzung aus.

V. Folgen bei Nichteinhaltung der Verkaufsbedingungen / Sicherungsauflagen

1). Einräumung eines Wiederkaufsrechts

Die Gemeinde Obermeitingen erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung im Grundstückskaufvertrag ein abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

- a) gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer IV a verstoßen wird.
- b) gegen die Bezugsfertigkeit aus Ziffer IV b verstoßen wird und nicht ständig mit dem Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird.
- c) das Grundstück entgegen Ziffer IV c innerhalb der Bindungsfrist veräußert werden soll
- d) Der Käufer für die Grundbesitzvergabe relevante Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis die Gemeinde Obermeitingen das Vertragsgrundstück nicht an diesen verkauft hätte.

2). Wiederkaufspreis

Der Wiederkaufspreis entspricht dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung, zuzüglich etwaiger Wertverbesserungen, wie z.B. ein errichtetes Gebäude.

Derartige Wertverbesserungen sind mit dem Schätzwert einzubeziehen und nur insoweit mit zu berücksichtigen, als sie nachhaltig wertsteigernd sind. Die Auswahl und Beauftragung einer Person mit geeignetem Sachverstand zur Feststellung einer Wertsteigerung obliegt der Gemeinde Obermeitingen unter Maßgabe des § 315 BGB. Die Kosten hierfür hat der Käufer zu tragen. Dafür muss er einen ausreichenden Kostenvorschuss leisten. Ohne einen entsprechenden Kostenvorschuss kann das Gebäude seitens der Gemeinde Obermeitingen geschätzt werden.

Sämtliche sonstige Kosten der Rückübertragung, einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug, sind von der ursprünglich kaufenden Person zu tragen. Außerdem umfasst das Wiederkaufsrecht keine Entschädigung sowie keine Rückerstattung der beim

ursprünglichen Kauf geleisteten Aufwendungen für Erwerbskosten, insbesondere Grunderwerbsteuer samt Zuschlägen und Notariatskosten für die ursprünglich kaufende Person.

3). Kaufpreisauflzahlung

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Obermeitingen eine einmalige Kaufpreiszahlung verlangen. Dieser ist die Differenz zwischen dem beschlossenen und im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis für das Vertragsgrundstück ohne Zinsbeilage und dem zum Zeitpunkt des Entstehens des Anspruchs geltenden Verkehrswerts für das Vertragsgrundstück. Der Verkehrswert des Grundstücks ohne Gebäulichkeiten ist in diesem Fall vom Gutachterausschuss des Landkreises Landsberg am Lech für beide Vertragsteile verbindlich festzustellen. Sollten der Käufer und die Gemeinde übereinstimmen, kann alternativ der Verkehrswert gleichfalls von einem öffentlich bestellten und vereidigtem Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken verbindlich festgestellt werden. Der Betrag ist innerhalb von vier Wochen nach Anforderung durch die Gemeinde Obermeitingen fällig. Das Wahlrecht der Gemeinde Obermeitingen, ob sie das Wiederkaufsrecht oder die Kaufpreisauflzahlung verlangt, besteht solange, bis der geschuldete Betrag gezahlt ist. Nach erfolgter Kaufpreisauflzahlung ist die Gemeinde Obermeitingen verpflichtet, die Vormerkung auf Kosten des Eigentümers zur Löschung zu bewilligen.

VI. Grundstücksvergabe

Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß dieser Vergabekriterien die höchste Punktzahl erreichen, wobei die Punkt Reihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerber 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. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Der/Die Bewerber haben kein Anrecht auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks aus dem Auswahlverfahren. Die Zuteilung eines Grundstücks obliegt abschließend immer der Gemeinde Obermeitingen.

VII. Schlussbestimmungen

Rechtsausschluss

Die Bewerber können aus diesen Vergaberichtlinien keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes ableiten.

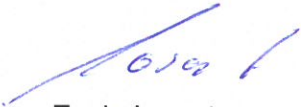
Angabe der Daten

Der/Die Bewerber erklären durch ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher für die Punkteermittlung erforderlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach einer Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.

Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat Obermeitingen in öffentlicher Sitzung am 12.12.2024 beschlossen.

Obermeitingen, 13.12.2024



Erwin Losert
1. Bürgermeister