

Vergaberichtlinien zur Bauplatzvergabe

Stand: 14.01.2020

Aktenzeichen: 52.1.01.02.02.04

Kontakt

Gemeinde Freigericht
Rathausstraße 13
63579 Freigericht

E-Mail: gemeinde@freigericht.de
Internet: www.freigericht.de

Vergaberichtlinien zur Bauplatzvergabe

- Main-Kinzig-Kreis -
vom [Datum]

Aufgrund der zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, werden nun keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle erhoben. Kommunen haben somit die Möglichkeit die Vergabe von Grundstücken unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit im Rahmen eines Einheimischenmodells, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

Gliederung

I.	Vergaberichtlinien zur Bauplatzvergabe	3
	§ 1 Angebotsform verfügbarer Wohnbaugrundstücke	3
	§ 2 Verfahrens- und Vergabegrundsätze	3
	§ 3 Kriterien zur Ermittlung der Bewerberreihenfolge	3
	§ 4 Bebauungsverpflichtung	5
	§ 5 Änderungen und Abweichungen	6

Dokumenteninformation:

I. Vergaberichtlinien zur Bauplatzvergabe

§ 1 Angebotsform verfügbarer Wohnbaugrundstücke

- (1) Alle erstmalig zum Verkauf anstehenden Wohnbaugrundstücke der Gemeinde Freigericht werden im Amtsblatt der Gemeinde Freigericht und auf der Internetseite der Gemeinde mit einer Bewerbungsfrist von 8 Wochen, beginnend mit dem Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt, angeboten.
- (2) Bewerbern werden ein Lageplan, die Vergaberichtlinie und ein Bewerbungsformular auf der Internetseite der Gemeinde Freigericht zum Download zur Verfügung gestellt oder im Bauamt der Gemeinde Freigericht ausgehändigt. Der Bebauungsplan wird auf der Internetseite der Gemeinde Freigericht zum Download zur Verfügung gestellt und ist im Bauamt einsehbar.
- (3) Der Eingang der Bewerbung ist von der Gemeinde Freigericht gegenüber dem Bewerber zu bestätigen. Ein Anspruch auf den Erwerb eines Wohnbaugrundstücks kann aus einer innerhalb der Frist abgegebenen Bewerbung nicht abgeleitet werden.
- (4) Die Vergabekriterien gem. § 2 und § 3 kommen nur zum Tragen, wenn das Wohnbaugrundstück erstmalig angeboten wird.

§ 2 Verfahrens- und Vergabegrundsätze

- (1) Für Grundstücksverkäufe sind die Zuständigkeiten der entsprechenden Hauptsatzung zu beachten. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, gemäß der in § 3 festgelegten Kriterien Beschlussvorlagen zu erarbeiten. Der Ausgang des Bewerbungsverfahrens ist den Bewerbern mitzuteilen.
- (2) Im Vorfeld einer Grundstücksvermarktung für ein Baugebiet legt die Gemeindevertretung fest, welcher Anteil der zu entstehenden privatnutzbaren Bauplätze eines Baugebietes, welche im Eigentum der Gemeinde sind, über in dieser Vergaberichtlinie geregelten Vergabegrundsätze vergeben werden. Die verbleibenden Bauplätze werden dann über gesonderte Bieterverfahren – ohne Einheimischen-Regelungen – vergeben.
- (3) Die Vergabe erfolgt nach der aus dem folgenden Punktesystem gebildeten Reihenfolge, die sich zum jeweiligen Bewerbungstichtag ergibt.
- (4) Bewerber mit der jeweils höheren Punktzahl dürfen sich dabei vor den Bewerbern mit der niedrigeren Punktzahl ein Baugrundstück auswählen. Bei gleicher Punktzahl zwischen den Bewerbern entscheidet das Los.
- (5) Die Bewerber können nur natürliche Personen sein. Sie müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein. Falsche Angaben können zum Ausschluss aus dem Verfahren, zu Vertragsstrafen und zur Rückabwicklung bereits getätigter Rechtsgeschäfte führen.
- (6) Für Bewerber, die eine Zusage für ein Baugrundstück erhalten, wird eine Reservierungsgebühr von 1.000.- € fällig. Die Reservierungsgebühr wird auf den Kaufpreis angerechnet. Im Falle, dass der Verkauf des Grundstücks aus vom Kaufinteressenten zu vertretenden Gründen binnen dreier Monate nicht zu Stande kommt, verfällt die Reservierungsgebühr zu Gunsten der Gemeinde. Hat die Gemeinde binnen gleicher Frist den Nichtabschluss des notariellen Kaufvertrags zu vertreten, erhält der Kaufinteressent die Reservierungsgebühr zurückgezahlt.

§ 3 Kriterien zur Ermittlung der Bewerberreihenfolge

- (1) Eigentumsverhältnisse des Bewerbers:
Der Bewerber muss Auskunft über ggf. vorhandenen Grundbesitz geben. Stehen im Eigentum des Bewerbers oder dessen Ehegatten/eingetragenen Lebenspartners bebaute oder baureife Grundstücke in der Gemeinde Freigericht, erfolgt keine Zuteilung bei Bewerberüberhang.

Dokumenteninformation:

(2) Vermögensobergrenze:

Eine Vermögensgrenze in Höhe des Wertes des kleinsten gemäß dieser Richtlinie zu vergebenden Grundstückes wird als Obergrenze festgesetzt. Liegt das Vermögen des / der Bewerber oberhalb dieser Grenze, erfolgt keine Zuteilung bei Bewerberüberhang. Hierzu wird die Grundstücksgröße mit dem durch die Gemeindevertretung festgesetzten Verkaufspreis multipliziert. Die festgesetzten Vermögensgrenzen gelten für das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude lebenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnern. Grundstücks- und Wohneigentum, auch von bebauten oder bebaubaren Grundstücken außerhalb der Gemeinde Freigericht, werden in ihrem Wert dem Vermögen hinzugerechnet.

(3) Einkommensobergrenze:

Der Bewerber darf maximal ein Einkommen in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Freigericht¹ von (aktuell 39.530 € als Gesamtbetrag der Einkünfte) erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.

Je unverheiratetes, schulpflichtiges oder in der Ausbildung befindliches Kind steigt die Einkommensgrenze um 7.000 €².

Liegt die Summe aller Einkunftsarten oberhalb dieser Grenze, erfolgt keine Zuteilung bei Bewerberüberhang.

(4) Punktevergabe:

a) Bewerber oder deren Ehegatten/eingetragene Lebenspartner, die eine örtliche Beziehung zur Gemeinde Freigericht haben:

Dies sind Personen, die ihren Hauptwohnsitz oder ihre Arbeitsstätte seit mindestens einem Jahr in der Gemeinde Freigericht haben oder früher ununterbrochen länger als 5 Jahre in der Gemeinde Freigericht gewohnt und den Wunsch auf Rückkehr mit Erstwohnsitz haben.

⇒ Pro Volljährige Person 3 Punkte

b) Ehrenamtliche Betätigung einer volljährigen Person seit mindestens seit 3 Jahren, z.B. Mitglied eines Vorstandes in einem Verein, Aktiver einer Feuerwehr, Aktiver im sozialen Bereich, Trainer ohne Entschädigung

⇒ Pro Ehrenamt 1 Punkt

c) Junge Familien oder Paare:

⇒ Wenn beide Partner das 35. Lebensjahr nicht überschritten haben 2 Punkte

d) Soziale Härtefälle, z.B. Schwerbehinderte (gem. Sozialgesetzbuch IX), Alleinerziehende:

⇒ Je Härtefall 1 Punkt.

e) Familien mit minderjährigen Kindern, die bei dem Bewerber wohnen:

⇒ Pro Kind unter 18 Jahren 2 Punkte. Insgesamt max. 8 Punkte.

¹ Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Landesamts

² Der Betrag orientiert sich nach der aktuellen steuerlichen Größe des Kinder- und Erziehungsfreibetrags in Deutschland

Dokumenteninformation:

(nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt, wenn die Geburt des Kindes laut ärztlichem Attest innerhalb von sechs Monaten nach dem Bewerbungstichtag zu erwarten ist.)

- f) **Unterschreitung der Einkommensgrenze**
Eine jährliche Einkommensgrenze von 39.530 € für einen Einzelbewerber bzw. 79.060 € für eine Bergergemeinschaft darf in den letzten drei Kalenderjahren nicht überschritten worden sein. Hierbei wird auf das gemeinsame Jahreseinkommen im Sinne des § 3 (3) des Antragstellers, seines künftig in der Wohnung lebenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder dessen Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnern abgestellt.
Je unverheiratetes, schulpflichtiges oder in der Ausbildung befindliches Kind steigt die Einkommensgrenze um 7.000 €.³
⇒ Je Unterschreitung der durchschnittlichen Einkommensgrenze der letzten 3 Jahre um je 1.000 € 0,1 Punkte

§ 4 Bebauungsverpflichtung

- (1) Der Bau des auf dem Erwerbsgrundstück zu erstellenden Wohngebäudes ist von dem Käufer innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Erklärung der Auflassung mit einem Gebäude im Rahmen der bestehenden Bebauungsvorschriften zu bebauen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen und für die Dauer von 10 Jahren selbst zu nutzen. Auf begründeten Antrag kann die Gemeinde Freigericht einer angemessenen Verlängerung der Bebauungsfrist zustimmen.
- (2) Verstößt der Käufer gegen die in Absatz 1 genannten Verpflichtungen, so kann die Gemeinde Freigericht ein Wiederkaufsrecht gem. §§ 456 ff. BGB geltend machen. Dies gilt auch wenn die Pflichtverletzung nicht durch den Käufer zu verantworten ist. Zur Sicherung dieses Wiederkaufsrechts wird eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen. Der Wiederkauf kann durch Nachzahlung abgewendet werden.
- (3) Verstößt der Käufer gegen die in Absatz 1 genannten Verpflichtungen, so kann die Gemeinde Freigericht unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechts fallbezogen eine Vertragsstrafe zwischen 5% und 10% des Kaufpreises einfordern.
- (4) Näheres ist im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

§ 5 Falschangaben und Änderungen im Verfahren

- (1) Falschangaben im Verfahren führen zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrags zu Lasten des Käufers.
- (2) Unabhängig einer Rückabwicklung des Kaufvertrags kann entsprechend §4 (2) eine Vertragsstrafe durch die Gemeinde Freigericht eingefordert werden.
- (3) Änderungen der Vermögens- und Einkommenssituation des Käufers während des Vergabeverfahrens sind der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen. Bei Zuwiderhandlung kommt Absatz 1 und Absatz 2 zur Geltung.

³ Der Betrag orientiert sich nach der aktuellen steuerlichen Größe des Kinder- und Erziehungsfreibetrags in Deutschland

Dokumentation:

Der Bewerber ist dann bis zum Abschluss des Kaufvertrags gemäß der Vorgaben aus § 3 neu zu bewerten. Nach Abschluss des Kaufvertrags kann der Gemeindevorstand entscheiden, ob eine Rückabwicklung des Kaufvertrags angemessen ist, oder ob im Rahmen einer Ausgleichszahlung der Grundstückskauf aufrechterhalten werden kann.

§ 6 Änderungen und Abweichungen

- (1) Änderungen dieser Vergaberichtlinie bedürfen der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung.
- (2) Abweichungen von dieser Vergaberichtlinie sind dem Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht vorbehalten.

Gemeinde Freigericht
Der Gemeindevorstand

Dr. Albrecht Eitz
Bürgermeister