



Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze in der Gemeinde Fensterbach

Beschluss des Gemeinderates Fensterbach vom 20.09.2022

Präambel

Der Verkauf von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen und nach diesen durch den Gemeinderat Fensterbach aufgestellten Vergaberichtlinien.

Sowohl jüngste rechtliche Entwicklungen als auch die Ausgangslage auf dem Markt lassen es geboten erscheinen, Leitlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime einzuführen, denn schon heute ist absehbar, dass die Nachfrage an Bauplätzen über dem Angebot liegt. So ist nicht damit zu rechnen, dass jeder Interessent/Bewerber einen Bauplatz erhalten wird.

Der Europäische Gerichtshof hat Punktevergabekriterien im Ergebnis für grundsätzlich rechtmäßig erklärt. Der Bayerische Gemeindetag hat zur Umsetzung neue Leitlinien zur Ausgestaltung von sog. „Einheimischenmodellen“ entwickelt und Muster-Bauplatzvergabekriterien erstellt. Voraussetzung für die Rechtsgültigkeit von Vergabekriterien ist demnach, dass neben ortsgebundenen Kriterien auch soziale Kriterien erfasst und bewertet werden. Hierzu wird ein Punktesystem verwendet, welches soziale und ortsgebundene Kriterien gleichwertig gewichtet.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.

Diese Vergaberichtlinien finden generell Anwendung für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen, sofern die Nachfrage nach Bauplätzen das Angebot der zur Verfügung stehenden Bauplätze übersteigt oder sich mehrere Bewerber um eine Parzelle bewerben.

In Fällen, die nicht mit den Richtlinien abgedeckt werden, trifft der Gemeinderat eine Entscheidung, die dem Sinn und Zweck dieser Richtlinien entspricht.

I.

Hinderungsgründe zur Teilnahme am Vergabeverfahren

- (1) Bauplätze werden grundsätzlich nur an **volljährige natürliche Personen** (Vollendung des 18. Lebensjahres) im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) veräußert. Ausgenommen hiervon ist der Verkauf von Bauparzellen, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind. Hier behält sich die Gemeinde ein gesondertes Vergabeverfahren vor.
- (2) Es erfolgt keine Veräußerung von Bauparzellen an Bewerber, die zum Stichtag der Bewerbung bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines mit Wohn- und Mischbebauung bebauten oder nachweislich bebaubaren Grundstücks sind.

Ausnahme:

Bewerber, die bereits Eigentümer eines bebauten oder nachweislich bebaubaren Grundstücks sind und dieses zur Finanzierung veräußern, können am Vergabeverfahren teilnehmen.

In diesem Fall muss die Immobilie oder das bebaubare Grundstück **innerhalb von 12 Monaten ab Beurkundung des Kaufvertrages** für die Bauparzelle nachweislich veräußert werden. Die Verkaufsabsicht ist bereits in den Bewerbungsunterlagen anzugeben.



Sollte eine Veräußerung nicht stattfinden, erfolgt eine Rückabwicklung des Kaufvertrages durch die Gemeinde Fensterbach. Ebenso können durch die Gemeinde Fensterbach privatrechtliche Schadensersatzforderungen oder strafrechtliche Konsequenzen geltend gemacht werden.

- (3) Die Vergabe des Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht beabsichtigt, das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit selbst auf Dauer zu bewohnen.

II. Grundsätzliches

- (1) Die Bauplatzinteressenten erhalten von der Gemeinde Fensterbach die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze, Unterlagen zum Baugebiet - Auszug aus dem Bebauungsplan - mit Lageplan und Quadratmeterpreis) übersandt.

Durch die Interessenten sind im beigelegten Bewerbungsbogen 3 „**Wunschgrundstücke**“ zu benennen.

Weitere Erläuterungen sind in VI. der Vergaberichtlinien ausgeführt.

- (2) Die Bewerbungsunterlagen sind vollständig bei der Gemeinde Fensterbach, Knöllinger Straße 5, 92269 Fensterbach, einzureichen. Der Bewerbungstichtag wird den Bewerbern bekannt gegeben. Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen soll in einem verschlossenen Umschlag mit Vermerk „Bewerbung für das Baugebiet z. B. „Baugebiet ...“ erfolgen. Erst nach dem Bewerbungstichtag werden die einzelnen Bewerbungen von der Gemeindeverwaltung bearbeitet und ausgewertet.

Hinweis:

Aufgrund der hohen Bewerberanzahl bitten wir, von Zwischennachfragen zum Bewerbungsstand abzusehen.

Datenverarbeitung: Die Daten sowie Nachweise aus den Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Punktvergabe und werden nicht weiterverarbeitet. Für die Erbringung von Nachweisen sollen stets Kopien vorgelegt werden. Eine Rücksendung durch die Gemeinde Fensterbach erfolgt nicht. Sollten weitere Nachweise als notwendig angesehen werden, können diese von der Gemeinde Fensterbach von den Bewerbern verlangt werden.

- (3) Nachweisliche Falschangaben in der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren bzw. zur vollständigen Rückabwicklung des Kaufvertrages auf Kosten des Bewerbers.
- (4) Die Gemeinde vergibt die Bauplätze nach dem hier beschriebenen Punktesystem.
- (5) Die Vergabe der Bauplätze erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderates Fensterbach in einer nichtöffentlichen Sitzung.
- (6) Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bauplatzbewerber nach den Punktkriterien ist der Zeitpunkt des Bewerbungstichtages maßgebend.
- (7) Ehegatten oder Personen in eingetragenen Lebenspartnerschaften im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG) sowie Personen, die in eheähnlichen Gemeinschaften leben, **bewerben sich gemeinsam für eine Bauparzelle.**
- (8) Es sind stets Personen männlichen und weiblichen Geschlechts gleichermaßen gemeint; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet.



III. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstückes erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bauplatzbewerber kaufvertraglich verpflichtet, das erworbene Grundstück innerhalb **einer Frist von 3 Jahren** nach Beurkundung beim Notariat **zu bebauen**. Als Bebauung wird hier die Rohbaufertigstellung mit Eindeckung des Daches eines Wohnhauses angesehen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde Fensterbach für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abgesichert ist.

Hält der Bauplatzbewerber die vereinbarte Bauverpflichtung nicht ein, so schuldet er der Gemeinde darüber hinaus eine Konventionalstrafe von 10 % des Kaufpreises, unabhängig vom Verschulden.

IV. Punktgleichheit von Bewerbern

Sofern im Auswahlverfahren Punktgleichheit von Bewerbern besteht, werden folgende zusätzliche Kriterien in der nachfolgenden Reihenfolge bewertet:

1. Entscheidungskriterium: Länge des Hauptwohnsitzes des Bewerbers
2. Entscheidungskriterium: Die höhere Anzahl der unterhaltspflichtigen Kinder
3. Entscheidungskriterium: Länge des Hauptwohnsitzes in der Ortschaft, in welcher das Bauland erschlossen und veräußert wird
4. Entscheidungskriterium: Eingang der Bewerbung bei der Gemeinde Fensterbach
5. Entscheidungskriterium: Losverfahren

V. Mehrere Bewerber für Wunschgrundstücke

Bewerben sich mehrere Interessenten für ein Wunschgrundstück, so erhält der Bewerber den Zuschlag, welcher die höchste Punktzahl im Vergabeverfahren erreicht hat. Bei Punktgleichheit werden die in Ziffer IV. genannten Entscheidungskriterien herangezogen. Sollte ein Bewerber innerhalb seiner 3 Wunschgrundstücke kein Grundstück erhalten, müssen durch ihn weitere potentielle Grundstücke benannt werden.

VI. Vergabekriterien

A) Ortsbezugs-kriterien

- (1) Ortsansässige Bewerber mit **gemeldetem Hauptwohnsitz** in der Gemeinde Fensterbach sowie einem früheren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Fensterbach von

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| > mindestens <u>5 Jahren</u> | 10 Punkte |
| > mindestens <u>10 Jahren</u> | 5 Punkte <u>zusätzlich</u> |
| > mindestens <u>15 Jahren</u> | 5 Punkte <u>zusätzlich</u> |

- Bei Ehegatten / Lebenspartnerschaften oder Lebensgemeinschaften gilt die Ortsansässigkeit als erfüllt, wenn ein Partner die Voraussetzungen aufweist.
Der Nachweis über die Zeiten des gemeldeten Hauptwohnsitzes wird aus dem Melderegister der Gemeinde Fensterbach ermittelt.

- (2) Bewerber, die nicht unter den oben genannten Absatz (1) fallen: Mit Ortsbezug gelten auch Bewerber, die seit mindestens 5 Jahren **hauptberuflich** in einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis bei einem Arbeitgeber **in der Gemeinde**



Fensterbach stehen oder hier ein dauerhaftes, hauptberufliches Gewerbe selbst betreiben.

Diese Bewerber erhalten hierfür **5 Punkte**.

Eine Bescheinigung über den Nachweis durch den Arbeitgeber ist hier in den Bewerbungsunterlagen beizulegen. Bei selbstständig Gewerbetreibenden erfolgt der Nachweis über den Eintrag im Gewerberegister der Gemeinde Fensterbach.

(3) Ehrenamtliche Tätigkeit

- a) Mindestens **5-jährige aktive Tätigkeit im Ehrenamt** in einer gemeinnützigen, anerkannten Organisation oder in einem Verein.

Der Bewerber erhält für die Tätigkeit im Ehrenamt **5 Punkte**.

Als Nachweis ist hier eine Bestätigung des Vereinsvorstandes, Kommandanten oder gesetzlichen Vertreters des Vereins vorzulegen.

- b) Mindestens **5-jährige ehrenamtliche Tätigkeit in der geschäftsführenden Vorstandschaft** einer gemeinnützigen, anerkannten Organisation oder in einem eingetragenen Verein.

Der Bewerber erhält für die Tätigkeit im Ehrenamt **10 Punkte zusätzlich**.

Als Nachweis ist hier eine Bestätigung des Vereinsvorstandes, Kommandanten oder gesetzlichen Vertreters des Vereins vorzulegen.

B) Sozialbezugskriterien

(1) Familienstand bzw. Familienverhältnisse:

Der Familienstand / die Familienverhältnisse des Bewerbers stellt / stellen sich derzeit folgendermaßen dar:

- a) In einer **bestehenden Ehe oder Lebenspartnerschaft** im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes wird das beworbene Bauland gemeinschaftlich erworben.
(20 Punkte)

Als Nachweis ist eine Eheurkunde bzw. Lebenspartnerschaftsurkunde vorzulegen.

- b) **Alleinerziehend mit Kind / Kindern**, welches / welche das beworbene Bauland beziehen wird / werden.
(15 Punkte)

Als Nachweis hierfür ist eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung, Geburtsurkunde oder Lohnsteuerbescheinigung für das Merkmal „Alleinerziehend“ vorzulegen.

- c) In einer Gemeinschaft ohne geschlossene Ehe oder eingetragener Lebenspartnerschaft.
(15 Punkte)

Als Nachweis einer eheähnlichen Gemeinschaft ist ein gemeinsamer Mietvertrag oder eine Meldebescheinigung vorzulegen.

- d) Ich bewerbe mich als **Einzelperson** um ein Baugrundstück.
(10 Punkte)

Zu den Buchstaben a - d ist nur eine Nennung möglich

(2) Unterhaltsberechtignte Kinder, die im Haushalt leben:

- für das erste Kind

10 Punkte



- für das zweite Kind
- für das dritte Kind
- ab dem vierten Kind die Maximalpunktzahl

5 Punkte zusätzlich
3 Punkte zusätzlich
20 Punkte

Der Nachweis ist durch eine Geburtsurkunde oder Meldebescheinigung zu erbringen.

Anerkennung als Kind:

Kinder werden anerkannt, solange eine **Kindergeldberechtigung** gegeben ist.

Der Nachweis ist durch einen Berechtigungsnachweis der Familienkasse oder durch Lohnsteuerbescheinigung zu erbringen.

Bei bestehender Schwangerschaft:

Ab der 12. Schwangerschaftswoche erfolgt eine Anerkennung als Kind. Maßgebend ist hier der Eingang der Bewerbung.

Der Nachweis ist hier durch Mutterpass oder ärztliche Bescheinigung zu erbringen.

(3) Schwerbehinderung

Berücksichtigt wird hier eine Behinderung des Bewerbers bzw. Ehe- oder Lebenspartners oder seiner leiblichen Kinder sowie seiner Eltern, soweit diese mit dem Bewerber in einer Haushaltsgemeinschaft leben.

- bei einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % **2 Punkte**
- bei einem Grad der Behinderung von mindestens 70 % **1 Punkt zusätzlich**

Der Nachweis ist über eine gemeinsame Haushaltsbescheinigung zu erbringen. Der Nachweis über den Grad der Behinderung ist durch einen Schwerbehindertenausweis, ausgestellt durch das Zentrum Bayern für Familie und Soziales, darzulegen.

(4) Eingestuftter Pflegegrad, je pflegebedürftiger Person

Berücksichtigt wird hier ein Pflegegrad des Bewerbers bzw. Ehe- oder Lebenspartners oder seiner leiblichen Kinder sowie seiner Eltern, soweit diese mit dem Bewerber in einer Haushaltsgemeinschaft leben.

- bei einem Pflegegrad 2 und 3 **2 Punkte**
- bei einem Pflegegrad 4 **3 Punkte**
- bei einem Pflegegrad 5 **4 Punkte**

Der Nachweis ist über eine gemeinsame Haushaltsbescheinigung zu erbringen. Der Nachweis über den Pflegegrad ist durch eine Bescheinigung der Pflegekasse darzulegen.

VII. **Kaufvertrag**

Nach dem Gemeinderatsbeschluss soll der Kaufvertrag innerhalb von 4 Monaten abgeschlossen sein, ansonsten ist die Veräußerungszusage unwirksam.

Fensterbach, 20.09.2022


Ziegler
Erster Bürgermeister