

Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken für den Bau eines Doppelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte

Vorbemerkung:

Die Gemeinde Rohrbach ist Eigentümerin von Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde möchte bei der Vergabe dieser Baugrundstücke insbesondere den Belangen von Familien, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und dem Bedürfnis von Familien nach Eigentumsbildung gerecht werden.

Die verkehrsgünstige Lage von Rohrbach sowie die Nähe zu den wachsenden Zentren München, Ingolstadt und Regensburg haben zu einer erhöhten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und damit einhergehend zu steigenden Grundstückspreisen und einer Verknappung des Angebots von Grundstücken geführt.

Um auch künftig insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu erhalten, in Rohrbach Wohnbaugrundstücke zu erwerben, hat die Gemeinde Rohrbach die nachfolgenden Vergabekriterien aufgestellt, bei denen - im rechtlich zulässigen Rahmen - auch die Bedürfnisse derjenigen, die bereits einige Jahre in Rohrbach wohnen oder arbeiten, besonders berücksichtigt werden.

Beim Bau von Doppelhäusern besteht grundsätzlich ein großes Interesse, sich im Vorfeld mit dem Eigentümer des jeweils anderen Grundstücks abzustimmen und die beiden Doppelhaushälften gemeinsam zu errichten. Aufgrund dessen und zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit der Bebauung und anschließenden Nutzung sollen gezielt Personen angesprochen werden, die miteinander ein Doppelhaus errichten möchten. **Die Grundstücksvergabe erfolgt an sogenannte Bewerbergemeinschaften. Bei einer Bewerbergemeinschaft handelt es sich um zwei Bewerber bzw. Paare, die jeweils ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte erwerben wollen und sich gemeinsam bewerben, sodass zusammen ein Doppelhaus gebaut wird.** Hierdurch sollen sich Synergieeffekte bei der Planung und Bebauung ergeben sowie eventuell in der Zukunft auftretende Schwierigkeiten (z.B. aufgrund nicht miteinander vereinbarter Vorstellungen über den Bau des Doppelhauses) im Vorherein ausgeräumt werden, da sich die beiden Teile der Bewerbergemeinschaft bereits im Vorfeld kennen und abstimmen können.

I. Verfahren

1. Antragsberechtigung

Jeder Teil der Bewerbergemeinschaft muss die nachfolgenden Voraussetzungen für sich erfüllen. Sollte die Antragsberechtigung eines Teils der Bewerbergemeinschaft nicht gegeben sein, wird die Bewerbergemeinschaft als Ganzes vom weiteren Verfahren ausgeschlossen und es kann an keines der Teile der Bewerbergemeinschaft eine Grundstückszuteilung erfolgen.

a) Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Das Vermögen eines in häuslicher Gemeinschaft lebenden Partners wird mitberücksichtigt.
- Der Bewerber bzw. der in häuslicher Gemeinschaft lebende Partner darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Wohnbaugrundstücks (insbesondere Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil) in Rohrbach sein. Immobilieneigentum außerhalb von Rohrbach wird als Vermögen angerechnet.

Ausgenommen hiervon ist Immobilieneigentum, wenn dieses für den Bewerber nicht mehr ausreichend groß ist und zur Finanzierung des Grundstückserwerbs bzw. der Errichtung des Wohnhauses verkauft wird. Dieses wird ebenfalls als Vermögen angerechnet. Immobilieneigentum ist in diesem Sinne nicht ausreichend groß, wenn die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen unterschritten werden.

- alleinstehende Bewerber	60 m ²
- Paare	80 m ²
- 3-Personen-Haushalt	100 m ²
- 4-Personen-Haushalt	120 m ²

Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 20 Quadratmeter zu erhöhen.

Der Verkaufsnachweis ist spätestens bei Bezugsfertigkeit des Neubaus zu erbringen. Für den Fall, dass das vorhandene Immobilieneigentum nicht bis zu diesem Zeitpunkt veräußert wurde, stehen der Gemeinde die Rechte aus nachstehend III. 4. zu.

Bei Zweifeln bezüglich des Werts der Immobilie muss dieser auf Kosten des Bewerbers nachgewiesen werden (z.B. Gutachten eines Sachverständigen). Eventuell bestehende Restschulden eines Kredits werden angerechnet.

b) Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre maximal ein Bruttoeinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte einschließlich Kapitalerträge, Elterngeld, Familiengeld, Pachten, etc.) in Höhe von 65.000 € (= durchschnittliches Einkommen in der Gemeinde Rohrbach) pro Jahr erzielen. Kindergeld und Arbeitnehmer-Sparzulage zählen nicht zum Einkommen. Berücksichtigt wird das gesamte Bruttoeinkommen vor Abzug von Werbungskosten, etc. Lebt der Antragsteller mit einem Partner in häuslicher Gemeinschaft, wird auch das Bruttoeinkommen des Partners für die Ermittlung des Durchschnittseinkommens in gleicher Weise herangezogen. Die Obergrenze pro Person beträgt in diesem Fall 65.000 € (= einfache Obergrenze), zusammengerechnet dürfen die Einkommen 130.000 € (= doppelte Obergrenze) pro Jahr nicht übersteigen. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Bruttoeinkommen 130.000 € pro Jahr (= doppelte Obergrenze) nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 9.500 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen. Der Freibetrag wird auch bereits bei einer während des Bewerbungszeitraums ärztlich nachgewiesenen Schwangerschaft hinzugerechnet.

c) persönliche Eigenschaften

Der Bewerber muss volljährig und uneingeschränkt geschäftsfähig sein.

d) Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen müssen vollständig und vom Bewerber im Original unterzeichnet innerhalb der von der Gemeinde öffentlich bekanntgemachten Bewerbungsfrist bei der Gemeinde eingegangen sein.

2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die nachfolgenden Punkte werden zunächst für jeden Teil der Bewerbergemeinschaft separat ermittelt und anschließend addiert. Somit kann die Bewerbergemeinschaft maximal 200 Punkte erreichen.

a) Familienstand/Partnerschaft

Es werden Punkte vergeben, soweit der Antragsteller zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits mit einem Partner in häuslicher Gemeinschaft lebt. Es spielt dabei keine Rolle, ob der Bewerber verheiratet ist. Paare, die sich gemeinsam auf ein Grundstück bewerben, werden in gleicher Weise berücksichtigt, auch wenn sie bisher nicht auf derselben Anschrift gemeldet waren.

Alleinstehende	0 Punkte
Partnerschaft/Paare nach der o.g. Definition	10 Punkte

Es können maximal 10 Punkte erreicht werden.

b) Kinder

Im Haushalt des Bewerbers lebende Kinder werden mit den nachfolgend aufgeführten Punkten gewichtet. Hierzu zählen auch ungeborene Kinder mit entsprechendem ärztlichem Nachweis. Maximal werden 40 Punkte vergeben. Abgestellt wird auf das Alter der Kinder bei Antragstellung.

Ungeborene Kinder mit ärztlichem Nachweis	15 Punkte je Kind
Kinder im Alter bis einschließlich 10 Jahre	15 Punkte je Kind
Kinder im Alter von 11 bis einschließlich 18 Jahre	10 Punkte je Kind

c) Höchstpunktzahl der Punkte für vorstehend a und b

Maximal werden für vorstehend a) und b) zusammengerechnet 40 Punkte vergeben.

d) Körperbehinderung/Pflegebedürftigkeit

Körperbehinderung oder Pflegebedürftigkeit des Antragstellers und seines im Haushalt lebenden Partners sowie im Haushalt lebender Kinder wird mit nachfolgenden Punkten gewichtet:

Behinderungsgrad von mehr als 50% bzw. Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 2 9 Punkte

Diese Punkte werden unabhängig von der Anzahl der körperbehinderten oder pflegebedürftigen Menschen im Haushalt nur einmal vergeben.

e) Wohnen in Rohrbach

Anzahl der Jahre des Wohnens in Rohrbach (nur Hauptwohnsitz) 8 Punkte
pro volles Jahr

Frühere in der Gemeinde Rohrbach verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Wohnsitz außerhalb der Gemeinde max. eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst.

Es werden maximal 40 Punkte vergeben.

f) Arbeiten in Rohrbach

Arbeiten in Rohrbach wird für nicht unterbrochene Zeiträume berücksichtigt, wenn der Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung noch in Rohrbach tätig ist und die Dauer der Beschäftigung heute und in der Vergangenheit mindestens 30 Stunden pro Woche beträgt.

Maximal werden 40 Punkte vergeben.

Zahl der Arbeitsjahre in Rohrbach 8 Punkte
pro volles Jahr

g) Höchstpunktzahl der Punkte für vorstehend e und f

Maximal werden für vorstehend e) und f) zusammengerechnet 40 Punkte vergeben. Für sich überschneidende Zeiten beim Wohnen bzw. Arbeiten in Rohrbach werden die Punkte nicht zweimal vergeben.

h) Ehrenamt

Ist der Bewerber oder sein im Haushalt lebender Partner Inhaber der Bayerischen Ehrenamtskarte, erhält er hierfür 10 Punkte.

Für Bewerber außerhalb Bayerns bzw. aus Landkreisen/kreisfreien Städten ohne Ehrenamtskarte innerhalb Bayerns, die keine Bayerische Ehrenamtskarte erhalten können, werden für die Punktevergabe die Kriterien für den Erhalt der Bayerischen Ehrenamtskarte zugrunde gelegt.

Die Punkte werden unabhängig von der Anzahl der Inhaber der Ehrenamtskarte im Haushalt nur einmal vergeben.

i) Bedürftigkeit nach Einkommen

Verfügt der Bewerber im Durchschnitt der vergangenen drei Kalenderjahre über ein Bruttoeinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) von weniger als 52.000 € (= 80% des durchschnittlichen Einkommens), erhält er dafür 1 Punkt.

Lebt der Bewerber in häuslicher Gemeinschaft mit einem Partner, ist auch dessen Bruttoeinkommen im Durchschnitt der vergangenen drei Kalenderjahre heranzuziehen. Die Grenze beträgt in diesem Fall 104.000 € (= 80 % des gemeinsamen durchschnittlichen Einkommens). Gleiches gilt bei einem Paar als Bewerber. Maximal wird ein Punkt vergeben; dies gilt auch bei einem Paar als Bewerber.

II. Vergabegrundsätze

Es kann sich für mehrere Baugrundstücke beworben werden. In diesem Fall muss im Bewerbungsbogen eine Rangfolge (Prioritätenliste) angegeben werden, welche(s) Grundstück(e) bevorzugt erworben werden soll. Es muss zwingend angegeben werden, welches Grundstück durch welchen Teil der Bewerbergemeinschaft erworben werden soll.

Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge der Bewerbergemeinschaften mit der jeweils höchsten Gesamtpunktzahl vergeben. Bei Punktegleichheit wird die Bewerbergemeinschaft mit der höheren Kinderzahl nach I., 2 b) bevorzugt. Sollte eine Entscheidung so nicht herbeigeführt werden können, entscheidet das Los.

Nach Auswertung der Bewerbungen werden die Bewerbergemeinschaften über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert und die Antragsteller zur Vorlage einer vorläufigen Finanzierungsbestätigung eines Finanzierungsinstituts aufgefordert. Gleichzeitig wird die verbindliche Kaufabsicht der Bewerber abgefragt. Die Bewerber müssen die vorläufige Finanzierungsbestätigung und die unwiderrufliche Erklärung, ob sie das (vorläufig) zugeteilte Baugrundstück tatsächlich erwerben wollen oder nicht, innerhalb von 14 Tagen vorlegen. Im Anschluss wird über die Zuteilung der Baugrundstücke im von Seiten der Gemeinde zuständigen Gremium entschieden.

Bei der Rückgabe bereits zugeteilter Baugrundstücke an die Gemeinde oder Nichtvorlage der vorläufigen Finanzierungsbestätigung kommen die auf der Rangliste nächstplatzierten Bewerbergemeinschaften in gleicher Weise zum Zug. Sollte lediglich ein Teil der Bewerbergemeinschaft das jeweils zugeteilte Grundstück zurückgeben bzw. keine vorläufige Finanzierungsbestätigung vorlegen, erfolgt auch kein Grundstücksverkauf an den anderen Teil der Bewerbergemeinschaft. Auch in diesem Fall kommen die auf der Rangliste nächstplatzierten Bewerbergemeinschaften in gleicher Weise zum Zug.

Spätestens bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages muss die Finanzierung des Grundstückserwerbs sowie der Errichtung des Wohnhauses endgültig gesichert sein. Dazu ist eine endgültige Bestätigung des Finanzierungsinstituts vorzulegen. Liegt eine gesicherte Finanzierung nicht vor, wird das Grundstück nicht an den jeweiligen Bewerber veräußert. Auch an den jeweiligen anderen Teil der Bewerbergemeinschaft kann in diesem Fall keine Veräußerung erfolgen. Es kommt die auf der Rangliste nächstplatzierte Bewerbergemeinschaft zum Zug.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht. Schadenersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht gestellt werden, insbesondere auch dann nicht, wenn zum Beispiel eine Verzögerung bei der Erschließung eintritt oder unvorhersehbare Ereignisse die geplante Bebauung verhindern.

III. Sicherung des Förderzwecks

Für beide Teile der Bewerbergemeinschaft gilt unabhängig voneinander das folgende:

1) Bauverpflichtung

Das Wohngebäude ist innerhalb einer Frist von sechs Jahren nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig zu errichten. Der Bewerber ist verpflichtet, dies der Gemeinde durch Übersendung einer Abschrift der Anzeige gemäß Art. 78 Abs. 2 S. 1 BayBO nachzuweisen.

2) Eigennutzung

- a) Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Bezug selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Die Frist beginnt mit Eingang der Abschrift der Anzeige gemäß Art. 78 Abs. 2 S. 1 BayBO bei der Gemeinde. Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes ist nicht zulässig. Ausgenommen ist die Vermietung einer sogenannten Einliegerwohnung, wenn diese 25 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.
- b) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Rohrbach, das Grundstück - auch in Teilen - innerhalb von 10 Jahren ab Bezug nicht an andere Personen als Ehegatten oder Abkömmlinge ohne Zustimmung der Gemeinde zu übertragen bzw. zu veräußern und kein Erbbaurecht zugunsten anderer als Ehegatten oder Abkömmlinge zu bestellen. Für den Fristbeginn gilt die Regelung gemäß vorstehend a) entsprechend.

3) Angaben in Bewerbungsunterlagen

Die Angaben in den Bewerbungsunterlagen müssen vollständig und wahrheitsgemäß sein.

4) Aufpreiszahlung bzw. Rückkaufrecht bei Verstoß gegen vorstehend I.1., III. 1, 2 und 3

Für den Fall, dass der Käufer gegen die Verpflichtungen gemäß vorstehend I.1, III.1, 2, und/oder 3 verstößt, steht der Gemeinde ein Wahlrecht unter den nachfolgend aufgeführten Ansprüchen zu:

a) Aufpreiszahlung

Die Gemeinde ist berechtigt, eine einmalige Kaufpreisaufzahlung zu verlangen. Die Höhe dieser Aufzahlung entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis für das Grundstück und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Betrag wird im notariellen Kaufvertrag festgelegt.

Die Absicherung der Aufzahlungsverpflichtung erfolgt durch Eintragung einer Sicherungsgrundschuld zugunsten der Gemeinde Rohrbach. Finanzierungsgrundpfandrechten wird der Vorrang nur bis zu 80 % der Investitionssumme eingeräumt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel zum Zwecke der Bebauung verwendet werden. Die Investitionssumme definiert sich aus den Kosten des Grundstücks zuzüglich der Baukosten für das Gebäude.

b) Wiederkaufsrecht

Der Gemeinde steht das Recht zum Wiederkauf des verkauften Grundstücks nach §§ 456 ff. BGB zu. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts betrifft nur den jeweiligen Teil der Bewerbergemeinschaft, der gegen die Verpflichtungen gemäß vorstehend I.1, III.1, 2, und/oder 3 verstößt. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts hat somit keine Auswirkungen auf den anderen Teil der Bewerbergemeinschaft.

Der Wiederkaufspreis ist

- aa) der im Kaufvertrag vereinbarte Gesamtkaufpreis für das Grundstück und
- bb) der Verkehrswert des vom Käufer errichteten Gebäudes und
- cc) die vom Käufer bezahlten Anlieger- und Erschließungskosten bzw. Vorausleistungen darauf.

Eine Verzinsung ist ausgeschlossen.

Die Absicherung des Wiederkaufsrechts erfolgt durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Gemeinde Rohrbach.

IV. Ausnahme

Die Gemeinde Rohrbach behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen von der Anwendung ihrer Vergaberichtlinien abzuweichen.

Rohrbach, 19.02.2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Keck', written in a cursive style.

Keck
1. Bürgermeister