

Richtlinien der Gemeinde Schweitenkirchen zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im „freien Modell“

Die Gemeinde Schweitenkirchen vergibt Wohnbaugrundstücke im „freien Modell“ gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Sie behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Bewerber bzw. Erwerber sind über die anhängigen Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission informiert. Schadensersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde, im Falle einer Europarechtswidrigkeit des Vergabemodells, werden vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt mithin auf eigenes Risiko.

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner oder Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die Gemeinde Schweitenkirchen verfolgt mit dem Familienmodell das Ziel, jungen Familien, unabhängig von der Vermögenssituation, Bauland zur Verfügung zu stellen und auch Neubürger zu gewinnen. Das Modell 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 für junge Familien ist es in der Region 10 sehr schwer Bauland, auf Grund des sehr begrenzten Angebotes, zu sozialverträglichen Preisen zu erwerben. Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt die Gemeinde für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Die Gemeinde Schweitenkirchen vergibt Bauplätze in zwei Modellen. Im Modell „Familienmodell“ wird ein Rabatt auf die Grundstücke gewährt. Im „freien Modell“ werden die Grundstücke zum Verkehrswert erworben.

Bei der folgenden Richtlinie handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

I. Antragsberechtigung

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

a) Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften gelten als Antragsteller.

b) Der Antragsteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig in seinem Haushalt lebenden Angehörigen (Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner/-in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und deren Kinder sowie die aufzunehmenden Elternteile) dürfen keinen bebauten oder unbebauten bebaubaren Grundbesitz, keine Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht besitzen.

Eigentumswohnungen mit einer Fläche von weniger als 60 m² bleiben hier unberücksichtigt.

Besitzt ein Antragsteller oder die zum Zeitpunkt der Bewerbung ständig in seinem Haushalt lebenden Angehörigen (siehe vorstehender Absatz) einen bebauten oder unbebauten Grundbesitz, eine Eigentumswohnung, ein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht, kann er als Antragsteller zugelassen werden, wenn er den Besitz zum Zwecke des Erwerbs innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung veräußert.

Unberücksichtigt bleibt ein Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf dessen Lebenszeit belastet ist.

c) Eine Finanzierungsbestätigung der Hausbank.

d) Jeder Antragsteller kann nur einen Bauplatz erwerben. Personen die bereits einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, scheiden von der Vergabe aus.

e) Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.

II. Reihenfolge der Bewerber im „freien Modell“

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Die letztendliche Entscheidung behält sich der Gemeinderat vor.
Die Gemeinde Schweitenkirchen geht von folgenden Mindestvoraussetzungen aus:

1. Wohnsitz/Arbeitsplatz (40 Punkte)

- 1.1 Hauptwohnsitz (h. Einwohnermeldeamt) in Gemeinde Schweitenkirchen
seit:

Ab 5 Jahren Wohnsitz 40 Punkte,

.....

- 1.2 Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schweitenkirchen:
von wann bis wann:

mindestens 5 Jahre und die Hälfte der Lebensjahre in Schweitenkirchen
gelebt, 40 Punkte

.....

- 1.3 Arbeitsplatz in der Gemeinde Schweitenkirchen

Länger als 10 Jahre (40 Punkte)

.....

Punkte für den Hauptwohnsitz und für den Arbeitsplatz in der Gemeinde Schweitenkirchen werden nicht kumulativ vergeben. Bei Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schweitenkirchen wird nur das für den Antragsteller günstigere Kriterium abgestellt.

2. Familiäre Situation (50 Punkte)

- 2.1 Verheiratet oder alleinerziehend:

5 Punkte

Junge Familien (falls beide Elternteile nicht älter
als 40 Jahre sind).

10 Punkte

Den vorstehenden Bonus für junge Familien erhalten lediglich Eltern mit
Kindern.

- 2.2 Kinder: (die in der Familie des Antragstellers bzw. des allein erziehenden Elternteils leben, lt. Einwohnermeldeamt in der Zeit vom bis zur notariellen Beurkundung)
- pro Kind unter 18 Jahren 10 Punkte
 - pro Kind zwischen 19 und 27 Jahren
falls noch in Ausbildung (nach Einzelfall) 2 Punkte

2.3 Schwerbehinderte und Pflegebedürftige (max. 10 Punkte erreichbar)
(lt. Schwerbehindertenausweis bzw. lt. festgestellter Pflegestufe)

Pro pflegebedürftige Person: 5 Punkte

Pro schwerbehinderte Person ab Schwerbehinderungsgrad 50 %: 5 Punkte

Es werden lediglich pflegebedürftige und/oder schwerbehinderte Personen berücksichtigt, die bereits bisher und/oder die voraussichtlich auch in Zukunft im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz leben werden.

3. Ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen (10 Punkte)

- Vorstandsmitglieder (1. Vorstände, 1. Kassierer, Schriftführer, Jugendleiter etc.) 10 Punkte
- Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte, Materialwarte, Abteilungsleiter etc., aktive Mitglieder der Feuerwehr mit Sonderaufgaben (Nachweis vom Verein erforderlich) 8 Punkte
- Sonstiges Ehrenamt (Nachweis vom Verein erforderlich, z.B. aktive Mitglieder einer FFW, Mitarbeit im Bürgerladen, Helferkreis, stellv. Kassiere und Abteilungsleiter) 3 Punkte

Die maximale Punktzahl wird erreicht, wenn das Amt länger als 10 Jahre ausgeübt wurde. Ansonsten wird die Hälfte der Punkte vergütet. Wird ein Amt, welches mit 3 oder 8 Punkten bewertet wird, länger als 15 Jahre ausgeübt, steigt der Bewerber in die nächsthöhere Bepunktungsstufe auf (z.B. 16 Jahre Jugendtrainer = 10 Punkte) Der Gemeinderat behält sich eine Einzelfallprüfung, insbesondere bei langjährigen ehrenamtlich Tätigen, vor, die im Zeitpunkt der Antragstellung kein Ehrenamt bekleidet haben.

Gesamtzahl der erreichten Punkte

Bei gleicher Punktezahl von mehreren Bewerbern entscheidet das Los!

III. Vertragliche Regelungen

1. Das Bindungsrecht gemäß dieser Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Mit dem Bau des Gebäudes ist innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen (mit Aufbringen des Außenputzes). Bei einem Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstücks verlangen.
3. Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, das bebaute Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Bezugsfertigkeit). Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeindeverwaltung mitzuteilen.

Bei einem vorzeitigen Verkauf ist für die Restlaufzeit der Bindung eine Rückerstattung zu leisten, welche die Differenz zwischen dem Kaufpreis und der Bodenwertsteigerung zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs geltenden Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Berechnungsbeispiel nach 7 Jahren:

	Grundstück	Wert	Kaufpreis/Betrag
Vergünstigter Kaufpreis des Erwerbers	600 m ²	270,00 €/m ²	162.000,00 €
Wiederverkaufswert nach 7 Jahren (z.B. 500 €/m ² , Bodenrichtwertliste)	600 m ²	500,00 €/m ²	300.000,00 €
Differenzbetrag			138.000,00 €
Anteil am Differenzbetrag (1/10)			13.800,00 €
Rückerstattungsbetrag für Restlaufzeit von 3 Jahren		3 Jahre * 13.800,00 €	41.400,00 €

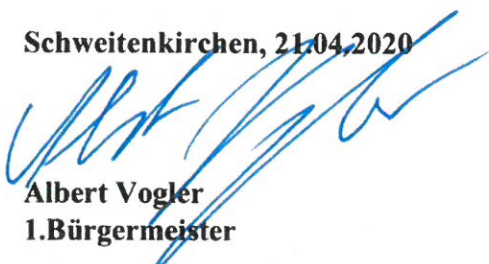
4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor dem Ablauf der 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit (Wegzug, Scheidung etc.) hat mit Zustimmung der Gemeinde zu erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Kriterien des „freien Modells“ eingehalten werden.
5. Die Veräußerung an Ehegatten, Kinder des Käufers oder Dritte ist dann zulässig, wenn diese die Vergabekriterien erfüllen und der genannte Personenkreis bei der Veräußerung in gleicher Weise vertraglich gebunden wird und die Gemeinde Schweitenkirchen dieser Veräußerung zustimmt.

- 6 Eine Vermietung, auch eine vorübergehende, ist der Gemeinde Schweitenkirchen anzuzeigen und ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird, nach Prüfung des Einzelfalls, nach pflichtgemäßen Ermessen erteilt.
7. Die Gemeinde Schweitenkirchen lässt sich ein Wiederkaufsrecht für einen Verstoß gegen den Bauzwang und die Eigennutzungsverpflichtung (§456 BGB) einräumen. Die Gemeinde übt das Wiederkaufsrecht zum Verkaufspreis, ohne Erstattung der Erwerbsnebenkosten und ohne eine Verzinsung, aus.
Rückabwicklungskosten (Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer evtl. anfallende Lastenfreistellungskosten etc.) sind vom Erwerber zu tragen.
8. Das Wiederkaufsrecht ist durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Gemeinde Schweitenkirchen verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.
9. Die Veräußerung (Nr. I b) ist der Gemeinde Schweitenkirchen nachzuweisen. Wird das Eigentum innerhalb von 3 Jahren nach der Beurkundung nicht veräußert wird ein Aufpreis vom Erwerbspreis in Höhe von 10 % des Nettobaulandpreises zur Zahlung fällig.

IV. Sonstiges

1. Der/Die Antragsteller erkennt/erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Gemeinderat Schweitenkirchen gesetzt hat, ausdrücklich durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Schweitenkirchen, insbesondere auf Zuteilung eines Grundstücks, sind ausgeschlossen.
2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.
3. Der/Die Antragsteller ist/sind damit einverstanden, dass die Gemeinde bei Behörden und Banken entsprechende Auskünfte einholt. Der Datenschutzbinding diesbezüglich wird vom Antragsteller ausdrücklich zugestimmt.
4. Die Vergabekriterien für das „freie Modell“ treten am 01.06.2020 in Kraft.

Schweitenkirchen, 21.04.2020



Albert Vogler
1. Bürgermeister