Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau

Stand: Dez. 2012

Vergabekriterien für Bauland für Einheimische in der Gemeinde Bergkirchen

Die Gemeinde Bergkirchen ist bestrebt, bauwilligen einheimischen Bürgern bezahlbare Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen, die gesondert von der Gemeinde Bergkirchen als solche ausgewiesen werden. Zur Sicherstellung einer gerechten Grundstücksvergabe stellt der Gemeinderat der Gemeinde Bergkirchen die nachfolgenden Vergabekriterien auf. Die Vergabe der jeweils als Einheimischenbauland ausgewiesenen Grundstücke erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

1.2 Antragsberechtigt sind lediglich Personen, die seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bergkirchen haben oder bis vor fünf Jahren für mindestens fünf Jahre ununterbrochen gehabt haben. Darüber hinaus sind antragsberechtigt Personen, die in der Vergangenheit mindestens 15 Jahre den gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bergkirchen gehabt haben.

1.3 Antragsberechtigt sind ferner Arbeitnehmer, Selbständige und Gewerbetreibende, die seit mindestens zehn Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Bergkirchen ihrem Hauptberuf nachgehen.

1.4 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften (als solche gilt jede Haushaltsgemeinschaft, die seit mindestens einem Jahr besteht) genügt es, wenn einer der beiden Antragsteller die unter den Ziffern 1.1 bis 1.3 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere mit diesem in Haushaltsgemeinschaft lebende Familienmitglieder (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.

1.5 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtige eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein in Haushaltgemeinschaft mit dem Antragsteller lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind, Elternteil) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und die mit ihm in Haushaltsgemeinschaft lebenden Familienmitglieder gewährleisten.

1.6 Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde Bergkirchen erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein in Haushaltgemeinschaft mit dem

Antragsteller lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind, Elternteil) in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde Bergkirchen erworben haben.

1.7 Ferner fehlt es an der Antragsberechtigung, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Einkommensverhältnisse nicht offengelegt und nachgewiesen werden.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigen Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktezahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen 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 Punktzahl nach.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bergkirchen:

je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 2 Punkte, jedoch maximal 60 Punkte

2.2.2 Arbeitnehmer, Selbständige und Gewerbetreibende, die in der Gemeinde Bergkirchen ihrem Hauptberuf nachgehen:

je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 1 Punkt, jedoch maximal 25 Punkte

2.2.3 Kind(er):

je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird: 20 Punkte

2.2.4 Behinderung (ab einem GdB von 50%):

Behinderung des Antragstellers oder eines Familienmitglieds (Ehegatte, Lebenspartner, Kind, Elternteil), das seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragsteller hat bzw. nach gesicherter Prognose dort haben wird: 20 Punkte pro behinderter Person

2.2.5 Einkommensverhältnisse:

Maßgeblich ist das zu versteuernden Einkommen des Antragstellers zuzüglich der zu versteuernden Einkommen der im Haushalt des Antragstellers lebenden Familienmitglieder (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)). Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten - wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart - sind für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu erbringen.

bis 45.000,00 €:	0 Punkte
ab 45.000,01 € bis 50.000,00 €:	- 5 Punkte
ab 50.000,01 € bis 55.000,00 €:	- 10 Punkte
ab 55.000,01 € bis 60.000,00 €:	- 15 Punkte
ab 60.000,01 € bis 65.000,00 €:	- 20 Punkte
ab 65.000,01 € bis 70.000,00 €:	- 25 Punkte
je weitere angefangene 5.000,00 €:	je - 5 Punkte

2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit: bis zu 5 Punkte

Maßgeblich ist eine ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers oder der im Haushalt des Antragstellers lebenden Familienmitglieder (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)) in der Gemeinde Bergkirchen, wobei bei der Anzahl der zu vergebenden Punk-te im Wesentlichen darauf abgestellt wird, seit wann und in welchem zeitlichen Umfang das Ehrenamt ausgeübt wird.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, kann bei Punktegleichstand mittels des Kriteriums „ehrenamtliche Tätigkeit“ keine Auswahlentscheidung getroffen werden, ist die höhere Zahl der behinderten Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4, hilfsweise die höhere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.3 und wiederum hilfsweise die größere Anzahl der Jahre im Sinne von Ziffer 2.2.1 für den Zuschlag maßgeblich.

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Bergkirchen nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Bergkirchen unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

4. Sonstige Bestimmungen:

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken im Einheimischenmodell besteht nicht.

4.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Bergkirchen behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Ein solcher Ausnahmefall liegt zum Beispiel vor, wenn der Antragsteller oder ein mit ihm in Haushaltsgemeinschaft lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind, Elternteil) ein größeres (Bar-)Vermögen besitzt.

4.3 Wird trotz vorhandenem Immobilieneigentum bzw. Erbbaurecht ausnahmsweise nach Ziffer 1.5 letzter Satz eine Antragsberechtigung bejaht, kann auch ein solcher Vermögenswert eine von den vorstehenden Vergabekriterien abweichende Entscheidung rechtfertigen.

4.4 Jeder Bewerber kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücksvergabe:

Die Beratung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats. Die Vergabeentscheidung des

Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich und unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Gemeinde Bergkirchen verkauft das Grundstück an die Antragsteller zu den nachfolgend angeführten Bedingungen, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

6.1 Die Gemeinde Bergkirchen erhält ein mit einer Rückauflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder

6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Bau des Wohngebäudes nicht innerhalb von vier Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen bzw. hat das Wohngebäude nicht innerhalb von sechs Jahren ab Kaufvertragsabschluss bezugsfertig errichtet; oder

6.1.3 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, vermietet oder in sonstiger Weise zur Nutzung überlassen; oder

6.1.4 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude.

6.2 Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Gemeinde Bergkirchen erworben hat, wobei zwischenzeitlich eingetretene Verkehrswertänderungen zu berücksichtigen sind. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufpreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Dachau oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

6.3 Die Gemeinde Bergkirchen kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufs und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Der Ablösebetrag reduziert sich ab dem sechsten Jahr nach Bezugsfertigkeit für jedes volle Jahr, in dem der Käufer nicht gegen die sich aus den Ziffern 6.1.3 und 6.1.4 ergebenden Verpflichtungen verstoßen hat, jeweils um ein Zehntel. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Dachau oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke. Zur Sicherung des Anspruches auf Ablösung des Wiederkaufsrechts ist zugunsten der Gemeinde Bergkirchen eine Sicherungshypothek einzutragen.

6.4 Die Gemeinde Bergkirchen behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

****