

Bauplatzvergabe kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Moserfeld II“

Präambel

Sowohl jüngste rechtliche Entwicklungen als auch die Ausgangslage auf dem Markt für Baugrundstücke lassen es geboten erscheinen, Leitlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime einzuführen.

Der EuGH (Urteil vom 08.05.2013, C-197/11; C-203/11) hat 2013 zur Vergabe von Baugrundstücken in den Kommunen entschieden, dass die Vergabe von Baugrundstücken unter der Bedingung einer Ortsansässigkeit in unionsrechtlich garantierte Grundfreiheiten (Freizügigkeit, Art. 21, 45; Niederlassungsfreiheit, Art. 49 AEUV) eingreift und somit unzulässig ist.

Weiter strengte die EU-Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodellen u.a. in Bayern als Verstoß gegen geltendes EU-Recht gewertet wurde. Um dieses Vertragsverletzungsverfahren beizulegen, wurden im Februar 2017 zwischen der EU-Kommission, dem Bundesumweltministerium und der Bayerischen Staatsregierung „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“ festgelegt.

Diese Bauplatzvergabe kriterien wurden auf Grundlage dieser Leitlinie erstellt und sollen eine gerechte und transparente Vergabe von Baugrundstücken im Markt Ruhstorf a.d.Rott ermöglichen.

I. Allgemeiner Grundsatz

Bauplätze im Baugebiet „Moserfeld II“ werden nach dem Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.07.2021 zu gestaffelten Kaufpreisen zwischen 125,00 €/m² und 160 €/m² zzgl. Hauanschlusskosten gemäß den nachfolgenden Bauplatzbewerberrichtlinien veräußert.

II. Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatzvergaberichtlinien durch den Marktgemeinderat am 07.06.2021 werden die Bauplätze auf der Homepage des Marktes ausgeschrieben.
2. Bis zum Beginn der Bewerbungsphase können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.
3. Die Interessenten können sich bis zum 19.08.2022 bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung per E-Mail bestätigt.
4. Jeder Bewerber kann nur 1 Parzelle erwerben.
5. Die Gemeindeverwaltung ermittelt anhand der Angaben in dem Bewerbungsformular die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.
6. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Marktgemeinderat über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangen kann.

III. Vergabekriterien

Bei der Vergabe orientiert sich der Markt Ruhstorf an den „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“.

Eine Ausgangsvoraussetzung ist, dass 50% der Punkte nach sozialen Kriterien vergeben werden müssen. Es ist nicht möglich, für den Bereich der Zeitdauer und ehrenamtliches Engagement mehr als 50% der Punkte zu erhalten.

Da die Bauplätze zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei den Bauplatzvergaberichtlinien als Voraussetzung für die Bewerbung auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden. Daras folgend kann bei den Auswahlkriterien auch auf den Punkt „Soziale Kriterien nach Vermögen und Einkommen“ verzichtet werden.

IV. Bewerberfragebogen

Vorbemerkung:

- Eine oder zwei volljährige Personen können Bewerber sein.
- Bei zwei Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragstellern das höhere Scoring erzielt.
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

V. Sonstige Voraussetzungen

Zur Sicherung des Förderzwecks wird bei der notariellen Beurkundung folgendes vereinbart:

- Bauzwang innerhalb von 5 Jahren
- Kaufrecht zugunsten des Marktes Ruhstorf in Abt. II des Grundbuchs zu den ursprünglichen Konditionen

Der Käufer räumt dem Markt Ruhstorf das Recht zum Kauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Kaufrecht kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe:

- a) Das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
- b) Nicht selbst innerhalb von 5 Jahren auf dem Grundstück mit dem Bau eines Gebäudes beginnt
- c) Vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

- Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

Nr.	Kriterium	Punktezahl
Beschreibung		
1.	Bedürftigkeit nach sozialen Kriterien	
1.1	Familiäre Situation	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft/mit einem Partner erziehend/alleinerziehend	5 Punkte
1.2	Kinder	
	Der Markt möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und berücksichtigt deshalb die Anzahl der vorhandenen Kinder. Berücksichtigt werden können nur Kinder, die im eigenen Haushalt leben und das 18. Lebensjahr noch nicht erreicht haben.	
	je Kind	
	- ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft bis Ende 5. Lebensjahr	10 Punkte
	- bis Ende 10. Lebensjahr	7,5 Punkte
	- bis Ende 14. Lebensjahr	5 Punkte
	- bis Ende 17. Lebensjahr	2,5 Punkte
	Anmerkung:	
	- Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden gemeinsamen Kindern gleichgestellt.	
	- Es werden bis zu 4 Kinder berücksichtigt. Weitere Kinder darüber hinaus bleiben unberücksichtigt. (maximale Punktzahl = 40 Punkte)	
1.3	Schwerbehinderung/Pflegegrad	
	Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil) ab einem Grad der Behinderung von 50 bzw. Pflegegrad 3	5 Punkte
	Anmerkung:	
	- Es werden nur die Antragsteller bzw. deren Eltern/Kinder berücksichtigt, keine weiteren Personen.	
	- Die Punktezahl 5 stellt eine maximale Punktzahl dar und wird bei mehreren Betroffenen nicht aufaddiert.	
Maximal erreichbare Punktzahl bei den Sozialkriterien		50 Punkte
2.	Zeitdauer und ehrenamtliches Engagement	
2.1	Wohnort	
	Die Interessenten mit einem aktuellen Hauptwohnsitz in Ruhstorf a.d.Rott sollen bevorzugt werden. Es soll unterschieden werden, wie lange ein Bewerber schon in Ruhstorf wohnt. Bewerber, die in der Vergangenheit ihren Hauptwohnsitz in Ruhstorf hatten, werden ebenfalls berücksichtigt. Der Hauptwohnsitz in Landkreis/Stadt Passau wird ebenfalls bepunktet.	
	Derzeitiger Hauptwohnsitz pro Jahr in Ruhstorf (max. 5 Jahre)	5 Punkte (max. 25 Punkte)
	Derzeitiger Hauptwohnsitz pro Jahr im Landkreis/Stadt Passau (max. 5 Jahre)	2,5 Punkte (max. 12,5 Punkte)

	Ehemaliger Hauptwohnsitz pro Jahr (max. 10 Jahre)	2,5 Punkte (max. 25 Punkte)
	Anmerkung: - Nebenwohnsitz unterbricht immer und wird generell nicht berücksichtigt. - Bei der Feststellung des ehemaligen Hauptwohnsitzes ist eine Addition möglich. - Die Addition der beiden Auswahlmöglichkeiten derzeitiger Hauptwohnsitz und ehemaliger Hauptwohnsitz ist nicht möglich. - (Gemeinsame) Bewerber erhalten entweder Punkte für den Hauptwohnsitz in Ruhstorf oder im Landkreis. Eine Addition ist nicht möglich.	
2.2	Arbeitsort	
	Es soll nicht nur die Wohnsituation, sondern auch die Arbeitsplatzsituation berücksichtigt werden. Darüber hinaus möchte der Markt Ruhstorf Personen, die in der Gemeinde eine Firma, ein Büro, eine Praxis oder Organisation als Inhaber, Geschäftsführer der Teilhaber betreiben, bei der Bauplatzzuweisung unterstützen. Die Person muss damit ihren Lebensunterhalt bestreiten können. Der Hauptberuf in Landkreis/Stadt Passau wird ebenfalls bepunktet.	
	Hauptberuf des Antragstellers pro Jahr in Ruhstorf (max. 5 Jahre)	3 Punkte (max. 15 Punkte)
	Hauptberuf des Antragstellers pro Jahr im Landkreis/Stadt Passau (max. 5 Jahre)	1,5 Punkte (max. 7,5 Punkte)
	Anmerkung: - Rentner und Pensionäre werden nicht berücksichtigt. - (Gemeinsame) Bewerber erhalten entweder Punkte für den Hauptberuf in Ruhstorf oder im Landkreis. Eine Addition ist nicht möglich.	
2.3	Ehrenamtliches Engagement in Ruhstorf und im Landkreis	
	Unsere Gemeinde und unsere Region werden geprägt von den Personen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies möchten wir in der Bewertung positiv würdigen. Dabei sollen Personen, welche eine herausragende oder arbeitsintensive Funktion innehaben, zusätzlich bepunktet werden. Als ehrenamtliches Engagement werden Tätigkeiten gewertet, die in Vereinen oder Institutionen zum Wohle der Allgemeinheit ausgeübt werden.	
	Mitglied in Verein oder Institution pro Jahr (max. 5 Jahre)	1 Punkt (max. 5 Punkte)
	Mitglied mit einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion in einem Verein oder einer Institution pro Jahr (max. 5 Jahre)	2 Punkte (max. 10 Punkte)
	Anmerkung: - Die Addition der beiden Auswahlmöglichkeiten ist nicht möglich (maximale Punktzahl = 10 Punkte) - Mittlerweile beendetes ehrenamtliches Engagement oder Mitgliedschaft im Verein wird nicht berücksichtigt - Ehrenamtliches Engagement im Landkreis Passau wird gleichwertig anerkannt. - Beispiele für arbeitsintensive Funktion: Kommandant, Vereinsvorstand, Kassier, Übungsleiter, o. ä.	
	Maximal erreichbare Punktzahl bei den Ortsbezugs-kriterien	50 Punkte
	Maximale Gesamtpunktzahl	100 Punkte