



GEMEINDE ROHRBACH

Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken

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.

I. Verfahren

1. Antragsberechtigung

a) Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber 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. Immobilieneigentum ist in diesem Sinne nicht ausreichend groß, wenn die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen unterschritten werden.

- alleinstehende Bewerber/Paar	50 m ²
- 3-Personen-Haushalt	60 m ²
- 4-Personen-Haushalt	80 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.

b) Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre maximal ein Bruttoeinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe von 62.000 € (= durchschnittliches Einkommen in der Gemeinde Rohrbach) pro Jahr erzielen. 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 62.000 € (= einfache Obergrenze), zusammengerechnet dürfen die Einkommen 124.000 € (= doppelte Obergrenze) pro Jahr nicht übersteigen. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Bruttoeinkommen 124.000 € pro Jahr (= doppelte Obergrenze) nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 8.000 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

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

a) 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 50 Punkte vergeben. Abgestellt wird auf das Alter der Kinder bei Antragstellung.

Ungeborene Kinder mit ärztlichem Nachweis	20 Punkte je Kind
Kinder im Alter bis einschließlich 10 Jahre	20 Punkte je Kind
Kinder im Alter von 11 bis einschließlich 18 Jahre	15 Punkte je Kind

b) Körperbehinderung

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

Behinderungsgrad von mehr als 50%	9 Punkte
-----------------------------------	-----------------

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

c) Wohnen in Rohrbach

Anzahl der Jahre des Wohnens innerhalb der vergangenen 10 Jahre in Rohrbach (nur Hauptwohnsitz)	8 Punkte pro volles Jahr
---	------------------------------------

Es werden maximal 40 Punkte vergeben.

d) 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

e) Höchstpunktzahl der Punkte für vorstehend c und d

Maximal werden für vorstehend c) und d) zusammengerechnet 40 Punkte vergeben.

f) Bedürftigkeit nach Einkommen

Verfügt der Bewerber im Durchschnitt der vergangenen drei Kalenderjahre über ein Bruttoeinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) von weniger als 49.600 € (= 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 99.200 € (= 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

Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktzahl vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Nach Durchführung der Vergabe haben die Bewerber 14 Tage Bedenkzeit. Danach müssen sie unwiderruflich erklären, ob sie das zugeteilte Baugrundstück erwerben oder nicht.

Bei der Rückgabe bereits zugeteilter Baugrundstücke an die Gemeinde kommen die auf der Rangliste nächstplatzierten Bewerber in gleicher Weise zum Zug.

Spätestens bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages muss die Finanzierung des Grundstückserwerbs sowie der Errichtung des Wohnhauses gesichert sein. Dazu ist eine Bestätigung des Finanzierungsinstituts vorzulegen. Liegt eine gesicherte Finanzierung nicht vor, wird das Grundstück nicht an den Bewerber veräußert. Es kommt der auf der Rangliste nächstplatzierte Bewerber 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

1) Bauverpflichtung

Das Wohngebäude ist innerhalb einer Frist von vier 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. 77 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. 77 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 an nahe Angehörige, 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.

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, 08.12.2022

Gez.

Keck
1. Bürgermeister