

Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken in der Gemeinde Mauerstetten

Einstimmig beschlossen vom Gemeinderat Mauerstetten am 22.07.2021

Präambel

Die Gemeinde Mauerstetten –nachfolgend Gemeinde genannt– erlässt eine Richtlinie für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Mauerstetten. Diese Richtlinie regelt eine transparente und diskriminierungsfreie Vergabe von Baugrundstücken durch die Gemeinde Mauerstetten. Die Vergaberichtlinie berücksichtigt den Leitlinienkompromiss zwischen der der EU-Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung aus dem Jahr 2017. Die Richtlinie gilt für den Verkauf aller gemeindlichen Baugrundstücke.

Die Gemeinde verfolgt mit der Vergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde Mauerstetten zu stärken und zu festigen. Ohne die Vergabe nach dieser Richtlinie und die Ausweisung entsprechender Baugebiete wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. 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 junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Vergabe gemeindlicher Bauplätze angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Die Gemeinde Mauerstetten veräußert alle Bauplätze zum Verkehrswert, es wird nicht zwischen Bewerbern aus der Gemeinde und auswärtigen Bewerbern unterschieden. Die Gemeinde weist neue Wohnbauflächen nach den Maßgaben von § 1 Abs. 6 BauGB aus.

Die Gemeinde bekennt sich zu sozialen und familiären Wertvorstellungen, insbesondere ist im Hinblick auf gegenseitige Wart und Sorge der familiäre Zusammenhalt sehr wichtig zu bewerten. Es wird gefördert, wenn mehrere Generationen einer Familie in der Gemeinde leben, weil insbesondere der älteren Generation durch nahe wohnende Familienangehörige ein längerer Verbleib im gewohnten Umfeld gewährleistet werden kann. Die jüngere Generation profitiert ggf. im familiären Umfeld durch Unterstützung bei der Kinderbetreuung etc.

In dieser Richtlinie wird aus Vereinfachungsgründen immer die männliche Form (z.B. Bewerber) verwendet. Dies ist keine Diskriminierung der weiblichen Form, die sinngemäß analog angesprochen wird. Bestandteil dieser Richtlinie ist eine Tabelle, in der die Kriterien hinterlegt sind und anhand derer die Bepunktung der Bewerber vorgenommen werden kann.

1. Veräußerung

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt zum Verkehrswert (nicht vergünstigt). Der Verkaufspreis für alle Baugrundstücke wird vom Gemeinderat Mauerstetten festgelegt. Die Gemeinde Mauerstetten wird sich dabei ausdrücklich nicht an möglichen „spekulativen Preisentwicklungen“ orientieren.

2. Antragsberechtigung

2.1 Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

2.2 Bewertet wird, wer in das Grundbuch eingetragen werden soll (Eigentümer). Sollen mehrere Personen in das Grundbuch eingetragen werden, zählt die Person mit der höheren Punktzahl.

2.3 Der Bewerber oder sein ebenfalls als im Grundbuch eingetragener Eigentümer vorgesehener Ehepartner/Lebenspartner/Partner darf beim Abschluss des Kaufvertrages kein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung/Haus), kein eigenes zu Wohnzwecken bebaubares oder bebautes Grundstück bzw. kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht besitzen oder in den letzten zwei Jahren vor Antragstellung besessen haben. Als Wohnungseigentum in diesem Sinn gilt auch ein Miteigentumsanteil von mindestens 50 v.H.. Ein solches vorhandenes Wohnungseigentum führt zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren.

Unschädlich ist das Eigentum oder ein Miteigentumsanteil von mindestens 50 v.H. an einer Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von maximal 70 m².

2.4 Der Bewerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, auf der Vertragsfläche ein Wohnhaus entsprechend den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und den Vorgaben des entsprechenden Bebauungsplanes innerhalb von drei Jahren, gerechnet ab der notariellen Beurkundung, bezugsfertig zu erstellen. Weitere Einzelheiten hierzu (z.B. Vertragsstrafe bei Nichterfüllung, Wiederkaufsrecht für die Gemeinde Mauerstetten) werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.

2.5 Der Bewerber verpflichtet sich, das erbaute Wohnhaus für einen Zeitraum von 5 Jahren selbst zu bewohnen. Für den Fall der Zuwiderhandlung ohne Zustimmung der Gemeinde wird im notariellen Kaufvertrag eine Aufzahlungspflicht vereinbart.

3. Der Ablauf des Bewerbungsverfahrens

3.1 Die Richtlinien werden ortsüblich bekanntgemacht und auf der Homepage der Gemeinde Mauerstetten veröffentlicht (www.mauerstetten.de).

3.2 Alle bisher festgehaltenen Interessenten werden von der Gemeinde Mauerstetten benachrichtigt und müssen bis zu einem noch zu benennenden Stichtag das Interesse an einem Baugrundstück nochmals bekräftigen.

3.3 Noch nicht registrierte Interessenten können bis zu einem noch zu benennenden Stichtag die Bewerbungsunterlagen bei der Gemeinde Mauerstetten einreichen. Die Bewerbungsfrist bzw. Stichtag werden für jedes Baugebiet gesondert festgelegt und bekanntgemacht. Das Ende der Bewerbungsfrist bzw. der Stichtag ist maßgeblich für die Anwendung der Bewertungskriterien.

4. Vergabekriterien

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt aufgrund dieser Richtlinie.

Dabei sind für die „sozialen Kriterien“ maximal 190 Punkte zu erreichen. Für das Kriterium „Ortsbezug“ können ebenfalls maximal 190 Punkte erreicht werden. Die maximal zu erreichende Gesamtpunktzahl beträgt 380 Punkte.

4.1 Soziale Kriterien

4.1.1 Kindersituation

Für Kinder werden abhängig vom Lebensalter folgende Punkte vergeben:

bis zur Vollendung des 2. Lebensjahres 40 Punkte

bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres 30 Punkte

bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres 20 Punkte

bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres 10 Punkte

Für nachgewiesene Schwangerschaften (Nachweis durch ärztliches Attest oder Mutterpass) werden die Punkte analog der Regelung „bis zu Vollendung des 2. Lebensjahres“ vergeben.

Die Höchstpunktzahl wird auf 90 Punkte festgelegt.

4.1.2 Alter des Bewerbers

Das Alter des Bewerbers wird mit bis zu 30 Punkten gewertet.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Punktverteilung:

18 – 22 Jahre 10 Punkte

23 – 40 Jahre 30 Punkte

älter als 40 Jahre 0 Punkte

Die maximal zu erreichende Punktezahl liegt bei 30 Punkten.

4.1.3 Pflegebedürftigkeit oder Körperbehinderung

Behinderung oder Pflegegrad des Bewerbers oder eines engen Familienmitgliedes (Partner oder eines zum Hausstand gehörenden Kindes)

Behinderung über 50% oder Pflegegrad 1 – 3: 20 Punkte

Behinderung über 80% oder Pflegegrad 4 – 5: 40 Punkte

Eine Bescheinigung der Pflegeversicherung bzw. ein Schwerbehindertenausweis sind vorzulegen. Die Höchstpunktzahl wird auf 70 Punkte festgesetzt.

Die maximale Gesamtpunktzahl der „sozialen Kriterien“ wird somit auf 190 Punkte festgelegt.

4.2 Ortsbezugskriterien

4.2.1 Wohnsituation in der Gemeinde Mauerstetten

Bewerber, die bereits in der Gemeinde Mauerstetten mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet sind oder gemeldet waren, erhalten – abgestuft nach Dauer des Wohnverhältnisses – bis zu 90 Punkte.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Punkteverteilung:

Hauptwohnsitz bis zu einem Jahr: 0 Punkte

Hauptwohnsitz mindestens ein Jahr: 10 Punkte

Hauptwohnsitz mindestens 2 Jahre: 20 Punkte

Hauptwohnsitz mindestens 3 Jahre: 30 Punkte

Hauptwohnsitz mindestens 4 Jahre: 40 Punkte

Hauptwohnsitz mindestens 5 Jahre: 90 Punkte

4.2.2 mögliche Pflege Angehöriger am Ort

Mindestens ein Elternteil lebt in Mauerstetten: 100 Punkte. Eltern, die in einer stationären Pflegeeinrichtung in Mauerstetten leben, werden nur angerechnet, wenn diese vor dem Einzug in die Einrichtung in der Gemeinde mindestens 5 Jahre wohnhaft waren.

Somit ist die Gesamtpunktzahl „Ortsbezug“ auf maximal 190 Punkte festgelegt.

5. Grundstücksvergabe

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das zuvor beschriebene Vergabesystem. Dies bedeutet, dass im Rahmen der zur Verfügung stehenden Bauplätze die Bewerber mit den höchsten Punktzahlen berücksichtigt werden.

Haben mehrere Bewerber dieselbe Punktzahl, so erhält der Bewerber mit dem nachhaltigeren ehrenamtlichen Engagement den Vorzug, ansonsten entscheidet das Los über die Reihenfolge der Zuteilung.

Als nachhaltiges ehrenamtliches Engagement wird eine langjährige Tätigkeit in einem Verein oder vergleichbarer Organisation in der Gemeinde verstanden, die eine regelmäßige zeitliche Inanspruchnahme, die deutlich über die eines Vereinsmitglieds ohne Funktion hinausgeht, verstanden.

Ein Rechtsanspruch auf den Verkauf eines Bauplatzes besteht nicht. Alle Bewerber erhalten nach der Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat eine entsprechende Zusage oder Absage.

5.1 Zuteilung der Bauplätze

Bei der Bewerbung gibt jeder Bewerber bis zu drei Wunschplätze an. Die Gemeinde bietet jedem Bewerber, der eine Zusage erhält, ein bestimmtes Baugrundstück an und wird sich bemühen, die Präferenzen der Bewerber dabei zu berücksichtigen. Es besteht kein Anspruch, einen der drei genannten Wunschplätze zu erhalten. Es besteht kein Zugriffsrecht der Bewerber mit höherer Punktzahl auf bestimmte Baugrundstücke.

6. Folgen bei unrichtigen Angaben

Stellt sich im Nachhinein heraus, dass dem Bewerber aufgrund falscher Angaben ein Baugrundstück zugeteilt wurde und die notarielle Beurkundung bereits erfolgt ist, ist eine Vertragsstrafe zu bezahlen. Außerdem behält sich die Gemeinde Mauerstetten für diesen Fall vor, ein Wiederkaufsrecht auszuüben. Weitere Einzelheiten hierzu werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.

7. Ausnahmen

Der Gemeinderat Mauerstetten kann in begründeten Sonderfällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

8. Angaben der Daten

Der Bewerber erklärt durch seine Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angaben sämtlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß erfolgt sind.

9. Datenschutz

Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben von der Gemeinde Mauerstetten zum Zweck der Durchführung des Vergabeverfahrens erhoben, unter Beachtung der jeweils geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet und genutzt werden.

Mauerstetten, den 23. Juli 2021

Armin Holderried,
Erster Bürgermeister