

# Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Baugebiet „Ullabreite – Erweiterung II“

## Bauplatzvergaberichtlinien Markt Lupburg

### Präambel

Grund und Boden steht nur begrenzt zur Verfügung und die Nachfrage zur Erfüllung des „Wohntraums“ ist ungebrochen hoch. Freie Bauplätze in Lupburg stehen einer deutlich höheren Nachfrage (unverbindliche Interessentenliste) gegenüber. Unser Ziel ist es, die Bauplätze denen zur Verfügung zu stellen, die Bauplätze zeitnah und zur Eigennutzung benötigen.

Der Markt Lupburg verfolgt mit den Vergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger\*innen der Gemeinde zu festigen und deshalb insbesondere ortsverbundenen und ortsansässigen Familien den Erwerb von Wohnraum in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Hier sind dem Markt vor allem auch soziale Faktoren wichtig.

Die örtliche Gemeinschaft wird zudem geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in den Vergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden.

Um die Bauplatzvergabe transparent und diskriminierungsfrei zu gestalten, verwendet der Markt Lupburg in Umsetzung der EU-Kautelen die nachfolgenden Richtlinien und ein Punktesystem, welche auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung weiter fortgeschrieben werden.

Der europäische Gerichtshof hat Punktevergabekriterien im Ergebnis für grundsätzlich rechtmäßig erklärt. Die Bundesregierung hat gemeinsam mit dem Freistaat Bayern Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien zur Ausgestaltung von sog. „Einheimischenmodellen“ entwickelt.

Dieses Leitlinienmodell unterscheidet zwischen **Bewerbungszugangsvoraussetzungen** und der **Auswahlentscheidung**.

Da die Bauplätze jedoch nicht subventioniert sondern zum Verkehrswert veräußert werden, wird bei der Zugangsvoraussetzung auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet.

Bei der Auswahlentscheidung werden Ortsbezugsriterien und soziale Kriterien gleichwertig gewichtet.

## 1. Vergabeverfahren

- Bei der ortsüblichen Veröffentlichung der Bauplatzvergabe (Homepage und Ortstafeln) durch den Markt Lupburg wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt. Das Interesse muss dem Markt Lupburg schriftlich oder per E-Mail bis Ende der Bewerbungsfrist mitgeteilt werden. Eintragungen, die bereits auf der unverbindlichen Interessentenliste erfolgt sind, finden automatisch Berücksichtigung.
- Alle Interessenten erhalten vom Markt Lupburg einen Fragebogen zugesandt. Dieser ist zusammen mit den geforderten Unterlagen innerhalb einer genannten Frist persönlich wieder beim Markt Lupburg abzugeben. Die Rückgabe wird durch den Markt bestätigt.
- Der Markt Lupburg ermittelt anhand der Angaben und Nachweise den Punktwert der einzelnen Bewerber und erstellt eine Rangliste der Bewerbungen.
- Derjenige Bewerber mit dem höchsten Punktwert erhält das Erstauswahlrecht. Erreichen mehrere Bewerber den gleichen Punktwert, entscheidet die größere Zahl an haushaltsangehörigen, kindergeldberechtigten Kindern. Bei gleicher Anzahl kindergeldberechtigter Kinder entscheidet das Los über die Reihenfolge.
- Die Interessenten willigen mit Rückgabe des Fragebogens ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die abgegebenen Daten Kenntnis erlangt und ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden dürfen. Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Antragsfrist. Bis zum Ablauf der Antragsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden vom Markt Lupburg berücksichtigt.
- Wie viele Bauparzellen jeweils zum Verkauf freigegeben werden, entscheidet der Marktgemeinderat per Beschluss. Werden in dieser Vergaberunde nicht alle Bauplätze vergeben, ist der Markt Lupburg berechtigt, einen bedingungsfreien Verkauf der restlichen Parzellen vorzunehmen. In diesem Fall entscheidet der Gemeinderat über den einzelnen Verkauf bzw. über den Rückhalt einzelner Parzellen als Reserve.

## 2. Antragsberechtigung

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

- Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens 18 Jahre alt und voll geschäftsfähig sind. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten, Lebenspartner und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebenspartnerschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen.

Bei zwei gemeinsamen Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche die höhere Punktzahl erzielt.

- Der / die Antragsteller dürfen kein zu Wohnzwecken bebaubares oder bereits bebautes Grundstück im Gemeindegebiet besitzen.
- Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthält, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.

### **3. Punktekatalog – Reihung und Vergabekriterien**

- Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der/die Bewerber\*in mit der höheren Punktzahl sich vor dem/der Bewerber\*in mit der niedrigeren Punktzahl eine Parzelle aussuchen darf.
- Übersteigt die Zahl der 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 für das freigewordene Grundstück nach.
- Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grundstückserwerb kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzung nach Nr. 2 erfüllt haben.
- Da die Bauplätze zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei Bauplatzvergaberichtlinien als Zugangsvoraussetzung auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensgrenzen verzichtet werden.
- Bei der Auswahlentscheidung dürfen jedoch Ortsbezugskriterien nur zu maximal 50 % in die Bewertung einfließen. Dagegen müssen 50 % der Punkte mindestens nach sozialen Kriterien vergeben werden. Die erreichbare Höchstpunktzahl beträgt 320 Punkte.

## Punktecatalog:

### 1. Soziale Kriterien

#### 1.1 Familiäre Situation

Alleinerziehend 10 Punkte

Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft/  
Paare mit gleicher Wohnanschrift 20 Punkte

*(maximal 20 Punkte)*

#### 1.2 Kinder

Je Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und für welches der Antragsteller oder der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts-)partner des Antragstellers tatsächlich Kindergeld bezieht:

Für das erste Kind und zweite Kind 20 Punkte

Für jedes weitere Kind 10 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

*(maximal 90 Punkte)*

#### 1.3 Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines bereits im Haushalt oder im Gemeindebereich lebenden Angehörigen (Nachweis ist vorzulegen)

Behinderungsgrad über 50 % / Pflegegrad 1, 2 oder 3 20 Punkte

Behinderungsgrad über 80 % / Pflegegrad 4 oder 5 30 Punkte

*(maximal 50 Punkte)*

*Maximale Punktzahl soziale Kriterien*

*160 Punkte*

## 2. Wohnsituation und Ehrenamt

### 2.1 Hauptwohnsitz

Gemeldeter Hauptwohnsitz des Antragstellers im Markt Lupburg (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem Kalenderjahr

10 Punkte

*(maximal 100 Punkte)*

### 2.2 Ehrenamt

Aktiver Dienst in einer Hilfsorganisation, Freiwillige Feuerwehr, Bayerisches Rotes Kreuz, Wasserwacht, Bergrettung, THW (Antragsteller und Ehegatte oder Lebenspartner) oder Tätigkeit als Beauftragter des Marktes Lupburg, Mitglied im Marktgemeinderat Lupburg oder Pfarrgemeinderat Lupburg/See, Mitglied der Kirchenverwaltung Lupburg/See/Degerndorf

Je 15 Punkte

Aktiv in einem Verein, einer Partei oder Wählergruppe oder einer Ortsgenossenschaft (Jagdgenossen, Waldgenossen, Ortsrechtler) mit Sitz in Lupburg (Antragsteller und Ehegatte oder Lebenspartner)

Je 15 Punkte

*(maximal 60 Punkte)*

*Maximale Punktzahl Hauptwohnsitz und Ehrenamt*

*160 Punkte*

## 4. Sonstige Bestimmungen

- Die Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch eines Bewerbers auf Ankauf eines Grundstücks.
- Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

- Das Grundstück Parzelle 14 ist mit einem Mehrfamilienhaus, das Grundstück Parzelle 5 ist mit einem Doppelhaus zu bebauen. Die Vergabe dieser Grundstücke findet in einem gesonderten Bieterverfahren statt.

## 5. Verkaufsbedingungen

Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Vereinbarungen festgehalten

- Wer einen Zuschlag erhält, verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren ab Kaufdatum das Grundstück mit einem bezugsfertigem Wohnhaus zu bebauen und **selbst** zu beziehen. Im vorgenannten Zeitraum muss die Anmeldung des Hauptwohnsitzes an der erworbenen Adresse erfolgt sein und für weitere 10 Jahre bestehen. Der Baubeginn muss innerhalb von drei Jahren ab Kaufdatum erfolgen.
- Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Markt Lupburg, das Vertragsgrundstück im unbebauten Zustand nicht zu veräußern. Als unbebaut gilt das Grundstück, solange es nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut ist. Mit Fertigstellung des bezugsfertigen Wohnhauses gilt auch die Bauverpflichtung als erfüllt.
- Das Grundstück darf vor Ablauf einer 10-jährigen Frist **ab Bezugsfertigstellung** nicht ohne Zustimmung des Marktes Lupburg weiterveräußert (auch nicht in Teilen) oder vermietet werden. Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe bestehen und erforderlichenfalls nachgewiesen werden. Der Marktgemeinderat behält sich in diesem Fall eine Entscheidung vor.
- Im Falle der Zuwiderhandlung gegen eine dieser Verpflichtungen, kann der Markt die Rückübertragung des Vertragsgrundstückes auf sich verlangen. Eine Verpflichtung zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruches besteht für den Markt nicht. Alle für die Rückübertragung und bis dahin entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren hat dabei der Erwerber zu tragen, ohne dass hierfür ein Wertersatz zu leisten ist. Als Rückübertragungswert gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis, eine Verzinsung erfolgt nicht.
- Ein Rückübertragungsanspruch für den Markt Lupburg besteht ebenfalls, wenn sich innerhalb von fünf Jahren ab Antragstellung herausstellt, dass bei der Bewerbung falsche Angaben gemacht wurden.
- Der Rückübertragungsanspruch wird durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Der Markt Lupburg wird jedoch mit ihrem Recht selbstredend hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierungen halten.
- Der Bauplatzerwerber wird im Falle einer vertragswidrigen Weiterveräußerung des (bebauten oder unbebauten) Grundstücks zur Abführung des von ihm erzielten Gewinns auf Grund und Boden an den Markt Lupburg verpflichtet. Die Geltendmachung liegt im Ermessen des Marktes Lupburg.

## 6. Schlussbestimmungen

- Das Vergabeverfahren wird ab 01.11.2021 durch eine ortsübliche Bekanntmachung eingeleitet. In der Zeit von 01.11. – 15.11.2021 kann das Interesse an der Teilnahme dem Markt Lupburg gegenüber schriftlich oder per E-Mail ([rathaus@lupburg.de](mailto:rathaus@lupburg.de)) mitgeteilt werden. Alle Bewerber erhalten anschließend einen Fragebogen zugesandt, der **bis spätestens 15.12.2021** mit den erforderlichen Unterlagen wieder beim Markt Lupburg eingereicht werden muss.
- Die Verwaltung wird mit der Ermittlung der Punktzahlen der einzelnen Bewerber nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Die Rangliste sowie die Ersatzbewerberliste werden dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.
- Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Bewerber werden ebenfalls schriftlich informiert.

## 7. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien des Marktes Lupburg wurden am 07.10.2021 im Marktgemeinderat beschlossen und treten zum 01.11.2021 in Kraft.

Lupburg, 08.10.2021

  
Manfred Hauser  
Erster Bürgermeister

