

Richtlinien der Stadt Maxhütte-Haidhof
für die nicht subventionierte Vergabe stadteigener Wohnbaugrundstücke
im Baugebiet „Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße“

I. Vorbemerkungen

Mit diesen Vergaberichtlinien wird der Rahmen für die Veräußerung städtischer Wohnbaugrundstücke im Bereich des Baugebiets „Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße“ in Maxhütte-Haidhof festgelegt.

Obwohl kommunale Grundstücksgeschäfte ohne Beschaffungsbezug grundsätzlich nicht den Vorschriften des Vergaberechts unterliegen, soll mit diesen Vergaberichtlinien eine transparente und diskriminierungsfreie Grundstücksvergabe sichergestellt werden. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass das eingeschränkte Angebot an Wohnbaugrundstücken für private Bauvorhaben zur Eigennutzung regelmäßig hinter dem tatsächlichen Bedarf bzw. diesbezüglichen Nachfragen zurückbleibt.

Mit diesen Vergaberichtlinien verfolgt die Stadt Maxhütte-Haidhof (nachfolgend auch „Stadt“ genannt) insbesondere die Zielsetzung, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsener Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln, den sozialen Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft im Stadtgebiet zu festigen und hierbei auch der ortsverbundenen und ortsansässigen Bevölkerung den Erwerb von Grundbesitz zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Bei der Grundstücksvergabe sind neben ortsbezogenen Kriterien soziale Faktoren von wesentlicher Bedeutung.

Diese Vergaberichtlinien dienen vor allem der Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und sollen ein ausreichendes Wohnangebot auch für weniger begüterte Personen schaffen.

Angesichts der beabsichtigten nicht subventionierten Veräußerung der städtischen Baugrundstücke bestehen keine bestimmten Vermögens- und Einkommensobergrenzen als Zugangsvoraussetzung für eine Bewerbung.

Diese Vergaberichtlinien sind keine allgemeingültigen Rahmenbedingungen für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet, beschränken sich vielmehr auf die Vergabe städtischer Grundstücke im Baugebiet „Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße“.

Neben den Rahmenbedingungen des Vergabeverfahrens umfassen die Vergaberichtlinien auch Regelungen zu den Vertragsbedingungen im Falle einer Zuteilung und einer sich daran anschließenden Beurkundung des Grunderwerbs.

II. Bewerbungsverfahren

Die Stadt bestimmt die zu vergebenden Baugrundstücke (Anzahl, Lage etc.), den Grundstücksverkaufspreis sowie den Beginn und das Ende des entsprechenden Bewerbungsverfahrens (Bewerbungsfrist) in öffentlicher Sitzung. Die diesbezügliche Veröffentlichung erfolgt insbesondere auf der städtischen Homepage.

Die Antragstellung muss schriftlich erfolgen unter Verwendung des auf der Homepage www.maxhuetten-haidhof.de verfügbaren Antragsformulars. Dieses ist vollständig auszufüllen und innerhalb der laufenden Bewerbungsfrist bei der Stadt einzureichen.

Mit der Unterschrift auf dem Antragsformular bestätigt der Antragsteller, dass er die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß getätigt hat. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu deren Aufhebung führen.

Änderungen der für die Beurteilung des Antrags relevanten Umstände nach Antragstellung sind der Stadt unverzüglich in Textform mitzuteilen.

Der Antragsteller kann den Antrag jederzeit zurückziehen.

Mit der Antragstellung anerkennt der Bewerber die für die Vergabe gültigen Richtlinien. Ein Anspruch gegen die Stadt, Grundstücke zu beschaffen, bereit zu stellen oder zu vergeben, besteht nicht.

Die Stadt kann bei Bedarf weitere Unterlagen und Erklärungen vom Antragsteller anfordern, sofern diese für die Vergabeentscheidung von Bedeutung sein können. Diesbezügliche wie auch sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Antragstellung begründen keine Erstattungspflichten gegenüber der Stadt.

III. Antragsberechtigung

1.

Antragsberechtigt sind nur volljährige und geschäftsfähige natürliche Personen.

2.

Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften gelten als ein Antragsteller. Deren jeweilige Mitglieder werden nachfolgend auch als „Partner“ oder „Paar“ bezeichnet.

Als nichteheliche Lebensgemeinschaft im Sinne dieser Vergaberichtlinien gilt eine auf längere Zeit und Dauer angelegte Beziehung zwischen Mann und Frau oder gleichgeschlechtlichen Partnern, die über eine normale Wohngemeinschaft hinausgeht.

Mindestens einer der Partner muss antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziff. 1. sein.

3.

Antragsteller sowie zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende Kinder (leibliche oder adoptierte Abkömmlinge oder Pflegekinder) dürfen kein Wohnungseigentum im Stadtgebiet haben und nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren, zu Wohnzwecken geeigneten Grundeigentums und kein Wohnungseigentum im Stadtgebiet sein. Dies gilt nicht bei Belastungen mit einem Nießbrauchsrecht zugunsten Dritter.

IV. Auswahlkriterien

Die Auswahl unter mehreren nach diesen Richtlinien berechtigten Antragstellern erfolgt nach Maßgabe der folgenden Auswahlkriterien.

Es sind jeweils die Umstände maßgeblich, die zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen.

1. Familienverhältnisse

Alleinstehend 25 Punkte

Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder
nichteheliche Lebensgemeinschaft (Letztere bei gemeinsamem Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren 50 Punkte

Alleinerziehend
(bei alleinigem oder gemeinsamem Sorgerecht und identischem Erstwohnsitz von Kind und Antragsteller) 50 Punkte

Die maximale diesbezügliche Punktzahl ist auf 50 begrenzt.

2. Einkommenssituation

Maßgeblich ist die Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen, wobei nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart zugrunde gelegt werden dürfen, ausgleichsfähige negative Einkünfte damit unberücksichtigt bleiben.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Steuerbescheid vor, kann ersatzweise auf den letzten Einkommensteuerbescheid vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden sind die Einkünfte in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmen-

/Überschussrechnung einschließlich der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachzuweisen.

Bei einem Gesamtbetrag der Einkünfte von bis zu 45.000,00 € (Einzelperson) bzw. 90.000,00 € (Paar) werden 50 Punkte vergeben. Bei Überschreitung dieser Beträge um jeweils bis zu 1.000,00 € (Einzelperson) bzw. 2.000,00 € (Paar) wird jeweils 1 Punkt abgezogen.

3. Kinder

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers lebt und dort mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist, werden 20 Punkte berücksichtigt.

Die maximale diesbezügliche Punktzahl ist auf 60 begrenzt.

4. Pflegebedürftigkeit, Behinderung

Die nachstehende Punktevergabe erfolgt entweder für die Pflegebedürftigkeit oder die Behinderung; eine kumulative Berücksichtigung ist nicht möglich.

Nachgewiesene Behinderung oder Pflegebedürftigkeit je behinderter oder pflegebedürftiger Person, die im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers lebt und dort mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist, werden wie folgt bewertet:

Grad der Behinderung mindestens 50% oder Pflegegrad 2 oder 3	20 Punkte
Grad der Behinderung mindestens 80% oder Pflegegrad 4 oder 5	30 Punkte

Die maximale diesbezügliche Punktzahl ist auf 60 begrenzt.

5. Ortsansässigkeit / Erwerbstätigkeit

Bei Antragstellern mit einem entsprechend gemeldeten und auch tatsächlichen Hauptwohnsitz im Stadtgebiet wird dies wie folgt berücksichtigt:

bis zu 1 Jahr	60 Punkte
bis zu 2 Jahre	80 Punkte
bis zu 3 Jahre	100 Punkte
bis zu 4 Jahre	120 Punkte
über 4 Jahre	140 Punkte

Bei Paaren zählt nur der Partner mit der höheren Punktzahl.

Frühere im Stadtgebiet in vorstehendem Sinne bestehende Hauptwohnsitzzeiten werden nur angerechnet, soweit diese nicht länger als 10 Jahre vor der Antragstellung zurückliegen.

Alternativ zur Berücksichtigung der Ortsansässigkeit in vorstehendem Sinne werden Zeiten des Antragstellers für die Ausübung einer Erwerbstätigkeit im Stadtgebiet berücksichtigt. Voraussetzung ist eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, hauptberufliche Selbständigkeit oder sonstige vergleichbare Tätigkeit, die zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen muss und gegebenenfalls wie folgt berücksichtigt wird:

bis zu 1 Jahr	60 Punkte
bis zu 2 Jahre	80 Punkte
bis zu 3 Jahre	100 Punkte
bis zu 4 Jahre	120 Punkte
über 4 Jahre	140 Punkte

Bei Paaren zählt nur der Partner mit der höheren Punktzahl

Angerechnet werden auch diesbezügliche Ausbildungszeiten. Maßgeblich ist jeweils die entsprechende Ausübung im Stadtgebiet.

6. Ehrenamt

Ehrenamtliche Tätigkeiten (mehrere Ehrenämter zählen als ein Ehrenamt) des Antragstellers oder des im gemeinsamen Haushalt lebenden Partners seit mindestens 3 Jahren mit einem Aufwand von durchschnittlich mindestens wöchentlich zwei Arbeitsstunden im Stadtgebiet für eine juristische Person des öffentlichen

Rechts oder einen eingetragenen Verein werden mit 80 Punkten pro Antragsteller bewertet.

Ein nach diesen Auswahlkriterien berücksichtigungsfähiges Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird.

Die jeweilige ehrenamtliche Tätigkeit ist unter Vorlage einer Bestätigung der juristischen Person des öffentlichen Rechts bzw. des eingetragenen Vereins unter Angabe des regelmäßigen Arbeitsaufwandes und der Aufwandsentschädigung nachzuweisen.

V. Vergabeentscheidung

Die Vergabe erfolgt an die Antragsteller mit der jeweils höchsten Punktzahl. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Die Verteilung der einzelnen Grundstücke auf die zuschlagsberechtigten Antragsteller bleibt der Stadt überlassen. Diesbezügliche Wünsche der Antragsteller werden – soweit möglich – berücksichtigt. Es besteht indes weder ein grundsätzlicher noch ein Zuteilungsanspruch hinsichtlich eines bestimmten Grundstücks.

Die Vergabeentscheidung wird den jeweiligen Antragstellern unter Angabe des ausgewählten Grundstücks in Textform mitgeteilt. Der jeweilige Antragsteller kann diese Zuteilung innerhalb von zwei Monaten nach Zugang dieser Mitteilung durch Erklärung gegenüber der Stadt in Textform annehmen. Erfolgt dies nicht, wird sein Antrag ausgeschlossen.

Binnen drei Monaten nach Mitteilung der Vergabeentscheidung hat der jeweilige Antragsteller der Stadt einen geeigneten Nachweis zur Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs zu erbringen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden dementsprechend informiert.

VI. Verkaufsbedingungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele sind im Rahmen der entsprechenden notariellen Kaufverträge insbesondere folgende Regelungen zu beachten:

1.

Der Erwerber hat sich gegenüber der Stadt zu verpflichten,

- a. auf der Vertragsfläche innerhalb von fünf Jahren ab Besitzübergang ein baurechtlich genehmigtes bzw. freigestelltes Wohngebäude bezugsfertig mit Außenputz zu errichten.
- b. das Wohngebäude selbst zu beziehen und auf die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen, es sei denn, dass dies dem Erwerber bei Vorliegen eines von ihm geeignet nachzuweisenden Härtefalls unzumutbar ist, und
- c. die Vertragsfläche in bebautem oder unbebautem Zustand innerhalb von zehn Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht zu veräußern.

2.

Für den Fall des Verstoßes gegen eine der vorstehenden Verpflichtungen wird der Stadt ein Wiederkaufsrecht eingeräumt, das mit einer entsprechenden Auflassungsvormerkung abzusichern ist.

Das Wiederkaufsrecht kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab dem Tag ausgeübt werden, an dem die Stadt von dem das Wiederkaufsrecht auslösenden Ereignis Kenntnis erlangt hat. Die schriftliche Ausübungserklärung muss dem Erwerber innerhalb dieser Frist zugehen.

Der Wiederkaufspreis entspricht dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis. Zusätzlich sind dem Erwerber die für die Vertragsfläche von ihm entrichteten Beiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) zu erstatten. Eine Verzinsung des Kaufpreises und weiterer Kosten wird auf die Dauer von sechs Jahren ab Kaufvertragsabschluss ausgeschlossen. Ab Beginn des siebten Jahres ab Kaufvertragsabschluss sind die entsprechenden Beträge bis zur

Beurkundung der Auflassung mit jährlich 2% über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Der sich errechnende Gesamtwiederkaufspreis ist innerhalb von vier Wochen nach Erklärung der Auflassung zur Zahlung fällig.

Hat der Erwerber bereits Gebäude oder Gebäudeteile auf der Vertragsfläche errichtet, ist deren Wert dem Erwerber zu erstatten, soweit dadurch der Wert des Grundstücks bei Ausübung des Wiederkaufsrechts erhöht ist. Falls zwischen den Beteiligten über den Wert der Gebäude oder Gebäudeteile keine Einigung erzielt wird, wird deren Wert auf Antrag eines der Vertragsteile für beide Vertragsteile verbindlich durch den Gutachterausschuss des Landkreises Schwandorf oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke festgelegt. Der für die Gebäude oder Gebäudeteile zu entrichtende Betrag ist innerhalb von vier Wochen nach endgültiger Wertfestlegung zu bezahlen, vorausgesetzt, dass die Auflassung beurkundet ist.

Auf den Wiederkaufspreis sind die durch Grundpfandrechte auf der Vertragsfläche gesicherten Verbindlichkeiten in der noch bestehenden Höhe anzurechnen, soweit die Grundpfandrechte Rang vor der Vormerkung der Stadt haben. Im Übrigen kann die Stadt die Löschung der Grundpfandrechte auf Kosten des Erwerbers verlangen. Dies gilt auch ohne Rücksicht auf den Rang der Grundpfandrechte insoweit, als die gesamten Verbindlichkeiten den Wiederkaufspreis übersteigen.

Das Wiederkaufsrecht besteht nicht bei einer Veräußerung der Vertragsfläche an den Ehegatten, an Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft und/oder an Verwandte in gerader Linie, sofern im jeweiligen Veräußerungsvertrag der künftige Erwerber die Verpflichtungen des Erwerbers übernimmt.

Alle Kosten und etwaige Steuern im Zusammenhang mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts einschließlich einer eventuellen Wertermittlung in vorstehendem Sinne gehen zu Lasten des Erwerbers, der im Übrigen auf Ersatz aller ihm ansonsten entstandener Unkosten und Auslagen verzichtet.

Die Stadt verpflichtet sich bezüglich der Auflassungsvormerkung zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens auf der Vertragsfläche dienen. Die Stadt kann die Erklärung des Rangrücktritts davon abhängig machen, dass der Erwerber nachweist, dass die Darlehensbeträge für den Neubau eines Wohngebäudes auf der Vertragsfläche verwendet werden.

3.

Das vorstehende Wiederkaufsrecht besteht auch in Fällen, in denen der Erwerber als Antragsteller im Rahmen des Vergabeverfahrens unrichtige Angaben gemacht hat, bei deren Kenntnis er bei der Zuteilung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre.

VII. Schlussbestimmungen

1.

Die städtische Verwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Vergaberichtlinien beauftragt.

2.

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

3.

Diese Vergaberichtlinien wurden vom Stadtrat der Stadt Maxhütte-Haidhof anlässlich der Sitzung am 05.10.2023 beschlossen und sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Maxhütte-Haidhof, den 6. Oktober 2023


.....
Rudolf Seidl, Erster Bürgermeister

