

Vergaberichtlinien der Gemeinde Ried von Wohnbaugrundstücken im „Besonderen Bedarf Modell“

zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten

Die Gemeinde Ried vergibt Wohnbaugrundstücke zur Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Die Gemeinde Ried behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Bewerber bzw. Erwerber sind über die anhängigen Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission informiert. Schadenersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde, im Falle einer Europarechtswidrigkeit des Vergabemodells, werden vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt auf eigenes Risiko.

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die Gemeinde Ried verfolgt mit der Aufstellung der Vergaberichtlinien das Ziel, junge Familien und in der Gemeinde Ried wohnenden bzw. aufgewachsenen Personen Bauland zur Verfügung zu stellen und auch Neubürger zu gewinnen. 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. Zudem können in der Gemeinde wohnende, bzw. aufgewachsene Personen Grundstücke erwerben, um Ihnen die Möglichkeit der Nähe zur Familie zu ermöglichen, bzw. das persönlich aufgebaute Netzwerk aufrecht zu erhalten. Derzeit herrscht auch in dieser Region (zwischen Augsburg und München) Baulandknappheit. Die Gemeinde bietet aufgrund des sehr begrenzten Angebotes, zu sozialverträglichen Preisen Bauland an, damit dies vom in Rede stehenden Personenkreis erworben werden kann. Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt der Gemeinderat für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Die Gemeinde vergibt Bauplätze in vier Modellen. Im „freien Modell“ werden Grundstücke im Verkehrswert erworben. Im „besonderen Bedarf Modell“ werden Grundstücke zu vergünstigte Grundstückspreise erworben. Im „Wohnungsbau-Modell“ erfolgt die Vergabe nach linearen Interpolationskriterien. Im „Bieter-Modell“ werden Grundstücke an die in einem vom Gemeinderat jeweils festgelegten Zeitraum an den Meistbietenden vergeben.

Die Vergabe erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

I. Antragsberechtigter Personenkreis:

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

- a) Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare (nichteheliche Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften) gelten als gemeinsamer Antragsteller. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten Baugrundstück muss der Antragsteller selbst wohnen.
- b) Die antragsberechtigte Person und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig in deren Haushalt lebenden Angehörigen (Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner-/in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und deren Kinder sowie die aufzunehmenden Elternteile) dürfen keinen bebauten oder einen mit einem Wohngebäude bebaubaren Bauplatz besitzen. Besitzt ein Antragsteller oder die zum Zeitpunkt der Bewerbung ständig in seinem Haushalt lebenden Angehörigen (siehe vorstehender Absatz) einen bebauten oder bebaubaren Bauplatz, kann er als Antragsteller zugelassen werden, wenn er den Besitz zum Zwecke des Erwerbs innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung, veräußert. Der Antragsteller muss sich in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes zu verkaufen, sonst erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages, bzw. eine Kaufpreisauflage. Unberücksichtigt bleibt ein Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf dessen Lebenszeit belastet ist. Unberücksichtigt bleibt auch eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage, die nicht vom Antragsteller aufgrund der persönlichen Lebenssituation (z. B. Größe des Hausstandes) bewohnbar ist. Gleichwohl ist die Eigentumswohnung bei der Vermögensprüfung zu berücksichtigen (Ziffer 1.4.2).
- c) Eine Finanzierungsbestätigung der Hausbank ist vorzulegen.
- d) Jede antragsberechtigte Person kann nur einen Bauplatz erwerben. Personen die bereits einen Bauplatz von der Gemeinde Ried erworben haben, scheiden von der Vergabe aus.
- e) Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.

II. Reihenfolge der Bewerber im „besonderen Bedarf Modell“

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezah sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezah eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezah dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Die letztendliche Entscheidung behält sich der Gemeinderat vor.

Die Gemeinde Ried geht von folgenden Mindestvoraussetzungen aus:

A Bedürftigkeit nach sozialen Kriterien

1. Familiäre Situation

- 1.1 verheiratet, alleinerziehend oder in eheähnlicher Gemeinschaft, bzw Lebenspartnerschaft 5 Punkte
- 1.2 Kinder: (die in der Familie des Antragstellers bzw. des allein erziehenden Elternteils leben, lt. Einwohnermeldeamt) pro Kind bis zum 18. Lebensjahr 10 Punkte
- 1.3 Schwerbehinderte und Pflegebedürftige (max. 10 Punkte erreichbar) (lt. Schwerbehindertenausweis bzw. lt. festgestellter Pflegegrad) pro pflegebedürftige Person, pro Pflegegrad: 1 Punkt
pro schwerbehinderte Person ab Schwerbehinderungsgrad 50 %: 10 Punkte

Es werden lediglich pflegebedürftige und/oder schwerbehinderte Personen berücksichtigt, die bereits bisher und/oder die voraussichtlich auch in Zukunft im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz leben werden.

1.4 Bedürftigkeit nach Einkommen und Vermögen

Von allen berechtigten Antragstellern sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu berücksichtigen und zu gewichten.

1.4.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte der im Haushalt des Antragsstellers lebenden Personen, im Durchschnitt der letzten drei Jahre (Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheide) zum Zeitpunkt der Antragstellung. Ausbildungsvergütungen werden nicht berücksichtigt.

Das Brutto-Familieneinkommen darf einen Betrag von 100.000,- € / Jahr nicht überschreiten. Bei alleinstehenden Bewerbern darf das Bruttoeinkommen in Höhe von 50.000,- € / Jahr nicht überschritten werden. Für jedes unterhaltspflichtige Kind wird ein Freibetrag von 7.000,- € / Jahr angerechnet.

1.4.2 Vermögen

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe von 250.000,- € (kalkulierter Baulandpreis x Durchschnitt Grundstücksgröße) verfügen. In diesem Höchstbetrag sind sämtliche Vermögen enthalten, zum Beispiel in Form von:

- Immobilien
- Aktien
- Anleihen
- Festgeld
- Bargeld
- Firmenbeteiligungen
- Edelmetalle
- bewegliches Anlagegut (Fahrzeuge, Boote, Gemälde, Kunstgegenstände)
- dinglich gesicherte Rechte an Immobilienwerten (z. B. Schenkung- oder Erbschaftseintragungen)

B: Ortsbezug und ehrenamtliches Engagement

1. Wohnsitz in der Gemeinde

- 1.1 Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt) in der Gemeinde Ried
jedes vollendete Jahr je 1 Punkt
mehr als 30 Jahre (pauschal) 30 Punkte
- 1.2. Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Ried
mindestens 5 Jahre in der Gemeinde wohnhaft
je vollendetes Jahr 1 Punkt, max. 30 Punkte
1.1 und 1.2 kann insgesamt nicht mehr als 30 Punkte erhalten.
- 1.3 Berufstätigkeit in der Gemeinde Ried
hauptberufstätig, Berufsausbildung, freiberufliche Tätigkeit
Selbständigkeit (gewerbesteuerpflichtig und hauptberuflich)
geringfügige Beschäftigungen gelten nicht als Berufstätigkeit
in diesem Sinne
- | | |
|----------------|-----------|
| 0 bis 5 Jahre | 5 Punkte |
| 5 bis 10 Jahre | 8 Punkte |
| ab 10 Jahre | 10 Punkte |
-

2. Ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen

- Vorstandsmitglieder (Vorstand, Kassier, Schriftführer, usw.) (in der Gemeinde) **10 Punkte**
Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte, (außerhalb der Gemeinde) **5 Punkte**
Abteilungsleiter, usw.,
aktive Mitglieder der Feuerwehr mit Sonderaufgaben
(Nachweis vom Verein erforderlich)
- Sonstiges Ehrenamt (Nachweis vom Verein erforderlich) (in der Gemeinde) **4 Punkte**
z. B. aktives Mitglied einer Feuerwehr) (außerhalb der Gemeinde) **2 Punkte**

Die Bewerber können maximal 20 Punkte erwerben. Die Punkte werden nur berücksichtigt, wenn die ehrenamtliche Tätigkeit seit mindestens 3 Jahren besteht.

III. Vergabemodus

- Die Bewerbung muss fristgerecht eingereicht werden. Die Ausschreibung sowie die Bewerbung erfolgt über das von der Gemeinde erworbene Onlineportal. Bewerber die keinen Onlinezugang haben erhalten ausnahmsweise die Möglichkeit, die Bewerbungen in schriftlich gedruckter Form einzureichen. Bewerbungen die außerhalb der vom Gemeinderat jeweils festgelegten Frist eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt.
- Für den Einkommensnachweis sind die Steuerbescheide der letzten 3 Jahre vorzulegen. Sollte eine Steuererklärungspflicht nicht vorliegen, sind die Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Jahre vorzulegen.
- Für den Vermögensnachweis sind Nachweise und Bestätigungen von sämtlichen Geldinstituten sowie, bei vorhanden Immobilien, ein Grundbuchauszug vorzulegen.

- Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach dem vorstehenden Punktekatalog entsprechend die Punkte vergeben.
- Nach Auswertung der Punkte werden die Bewerbungen in eine Reihenfolge gebracht, wobei die Bewerbung mit den meisten Punkten die Platzziffer 1 erhält.
- Die Grundstücke werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los. Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung werden bis zum Abschluss des Kaufvertrags, für die Bewertung bis zur Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Gemeinde jeweils unverzüglich in Textform mitzuteilen hat.
- Der Gemeinderat kann die Vergabemodalitäten durch Gemeinderatsbeschluss verändern, wenn die Vergabe der Grundstücke aufgeteilt werden soll (Bewerber mit einheimischen Bezug und Bewerber ohne Bezug zur Gemeinde, Plätze zur Vergabe im freien Modell und Plätze zur Vergabe im besonderen Bedarf Modell).

Durch Gemeinderatsbeschluss wird festgelegt, wie viele Grundstück im jeweiligen Baugebiet an Bewerber vergeben werden unter Berücksichtigung der verschiedenen Modelle und Einheimischenbezug.

IV. Vertragliche Regelungen

1. Das Bindungsrecht gemäß dieser Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Mit dem Bau des Gebäudes ist innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen. Bei einem Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstückes verlangen
3. Der Gemeinde Ried steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls
 - a) im Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden, oder
 - b) Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist, oder
 - c) das auf dem Vertragsgrundstück zu errichtende Gebäude in den nächsten 10 Jahren ab Beurkundung gerechnet, räumlich überwiegend nicht vom Käufer und seinen Familienangehörigen gemäß des Antrags bewohnt wird, oder
 - d) das Kaufobjekt innerhalb von 10 Jahren, ab Beurkundung gerechnet, ohne Zustimmung der Gemeinde Ried ganz oder auch teilweise weiterveräußert wird oder das Eigentum hieran sonst wie z. B. auch durch Erbfolge auf andere übergeht; der Übergang an gesetzliche Erben erster und zweiter Ordnung ist hiervon jedoch ausgenommen.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist für die Gemeinde kostenfrei. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Gemeinde Ried erworben hat (Preis aus Notarurkunde und Kostenerstattungsvertrag), wobei zwischenzeitlich eingetretene Verkehrswertänderungen zu berücksichtigen sind. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlage einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschusses des Landkreises Aichach-Friedberg oder

einem von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

Die Gemeinde Ried kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages in Form einer Vertragsstrafe in Höhe von 180,- €/m² der Grundstücksfläche verlangen.

Die Absicherung dieses Wiederkaufsrechtes erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

Mit dem Erwerber werden für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge (Straßenerschließung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Grundstücksanschluss) Ablöseverträge geschlossen. Diese werden als Nachweis der Notarurkunde beigefügt.

Ried, 12.08.2022

Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister