



Vergabekriterien für Bauland in der Gemeinde Bergkirchen



Die Gemeinde Bergkirchen ist bestrebt, bauwilligen Personen bezahlbare Wohnbaugrundstücke bzw. Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken zur Verfügung zu stellen, die gesondert von der Gemeinde Bergkirchen als solche ausgewiesen werden. Zur Sicherstellung einer gerechten Grundstücksvergabe stellt der Gemeinderat der Gemeinde Bergkirchen die nachfolgenden Vergabekriterien auf. Die Vergabe der ausgewiesenen Grundstücke erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller/in nur einmalig ein Baugrundstück bzw. Miteigentumsanteile an einem Wohnbaugrundstück erhalten kann.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Antragsberechtigt sind lediglich Personen, deren durchschnittliches Jahreseinkommen die Einkommensgrenzen nicht übersteigt.
Die Einkommensgrenze liegt für Paare bei 104.000 € und für Singles bei 52.000 €. Für jedes kindergeldberechtigte Kind wird ein Kinderfreibetrag in Höhe von 7.428 € hinzugerechnet.
Maßgeblich ist das zu versteuernde Einkommen des/r Antragstellers/Antragstellerin zuzüglich der zu versteuernden Einkommen der im künftigen Haushalt des/r Antragstellers/Antragstellerin lebenden Familienmitglieder (Ehegatte/in, Lebenspartner/in, Eltern(teil)). Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten - wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart - sind für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu erbringen.
- 1.3 Des Weiteren dürfen Antragsteller/innen maximal über ein Vermögen in Höhe des Verkehrswertes des zu vergebenden Grundstückes bzw. der Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken verfügen. Zum Vermögen zählen Grundstücks- und Wohneigentum, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen.
- 1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die bzw. das nicht mehr als 75 km von dem Gemeindegebiet Bergkirchen entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebens(gemeinschafts)-partnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)-partner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die bzw. das nicht mehr als 75 km von dem Gemeindegebiet Bergkirchen entfernt ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten.

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;

- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m² beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert (mind. GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mind. Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwerbehinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten mit einem erträglichen finanziellen Aufwand machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

- 1.5 Vorhandenes Wohneigentum oder bebaubare Grundstücke außerhalb dieser 75 km-Zone werden zum Vermögenswert hinzugerechnet.
- 1.6 Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück oder einen Miteigentumsanteil an einem Wohnbaugrundstück im Rahmen eines vergünstigten Baulands der Gemeinde Bergkirchen erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte eine in künftiger Haushaltsgemeinschaft mit dem Antragsteller/in lebende Person (Ehegatte/in, Lebenspartner/in, Kind, Elternteil) in der Vergangenheit ein Baugrundstück oder einen Miteigentumsanteil an einem Wohnbaugrundstück im Rahmen eines vergünstigten Baulands der Gemeinde Bergkirchen erworben haben.
- 1.7 Ferner fehlt es an der Antragsberechtigung, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Einkommensverhältnisse/Vermögensverhältnisse nicht offengelegt und nachgewiesen werden.
- 1.8 Eine vorläufige Finanzierungsbestätigung für das Grundstück inklusive Haus bzw. für die Miteigentumsanteile an einem Wohnbaugrundstück inklusive Wohnung ist bereits bei Antragstellung vorzulegen.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

- 2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigten Antragsteller/innen vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktezah erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Antragsteller/innen in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein/e Antragsteller/in vor der notariellen Beurkundung seinen/ihren Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der/die Antragsteller/in mit der höchsten Punktzahl nach.

- 2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

Ortsbezugskriterien (der 5-Jahreszeitraum muss von einem Antragsteller erfüllt werden und kann nicht auf die Haushaltsgemeinschaft gesplittet werden):

- 2.2.1 Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bergkirchen:

aktuell seit mind. 5 zusammenhängenden Jahren,
oder während der letzten 15 Jahre vor Antragstellung

mind. 5 zusammenhängende Jahre: 100 Punkte

2.2.2 Arbeitnehmer/innen, Selbständige/r und Gewerbetreibende/r, die aktuell in der Gemeinde Bergkirchen ihrem Hauptberuf nachgehen:

seit mind. 5 zusammenhängenden Jahren: 50 Punkte

Es sind wahlweise die Punkte für den 5-Jahreszeitraum des Wohnortes oder die Punkte für den 5-Jahreszeitraum Berufstätigkeit in einem zusammenhängenden Zeitraum zu bepunkten. Die höhere Punktezahl ist maßgeblich.

Sozialkriterien

2.2.3 Kind(er):

je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des/der Antragsteller/in mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des/der Antragsteller/in haben wird:

je Kind 10 Punkte
max. 30 Punkte

2.2.4 Behinderung (ab einem GdB von 50%):

Behinderung des/r Antragsteller/in oder eines Familienmitglieds (Ehegatte/in, Lebenspartner/in, Kind, Elternteil), das seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des/r Antragsteller/in hat bzw. nach gesicherter Prognose dort haben wird:

GdB	50 % = 10 Punkte
GdB	60 % = 11 Punkte
GdB	70 % = 12 Punkte
GdB	80 % = 13 Punkte
GdB	90 % = 14 Punkte
GdB	100 % = 15 Punkte

2.2.5 Pflegebedürftigkeit (ab Pflegegrad 2):

Pflegebedürftigkeit des/r Antragsteller/in oder eines Familienmitglieds (Ehegatte/in, Lebenspartner/in, Kind, Elternteil), das seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des/r Antragsteller/in hat bzw. nach gesicherter Prognose dort haben wird:

Pflegegrad 2 = 12 Punkte
Pflegegrad 3 = 13 Punkte
Pflegegrad 4 = 14 Punkte
Pflegegrad 5 = 15 Punkte

2.2.6 Einkommensverhältnisse:

Maßgeblich ist das zu versteuernden Einkommen des/r Antragsteller/in zuzüglich der zu versteuernden Einkommen der künftig im Haushalt des/r Antragsteller/in lebenden Familienmitglieder (Ehegatte/in, Lebenspartner/in, Eltern(teil)). Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten - wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart - sind für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch

entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu erbringen.

Folgende Punkte werden vergeben:

104.000 € bis 94.000 € Einkommen:	5 Punkte
93.999 € bis 84.000 € Einkommen:	10 Punkte
83.999 € bis 74.000 € Einkommen:	15 Punkte
73.999 € bis 64.000 € Einkommen:	20 Punkte
63.999 € bis 54.000 € Einkommen:	25 Punkte

Eine Bepunktung unter 54.000 € erfolgt nur bei Vorlage eines positiven Finanzierungsnachweises.

2.2.7 Vermögen

Antragsteller/innen dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe des Verkehrswertes des zu vergebenden Grundstückes bzw. der Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken verfügen. Zum Vermögen zählen Grundstücks- und Wohneigentum, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen. Vorhandenes Wohneigentum oder bebaubare Grundstücke außerhalb der 75 km-Zone um das Gemeindegebiet Bergkirchen werden zum Vermögenswert hinzugerechnet.

Folgende Punkte werden vergeben:

bis 20% des Verkehrswertes des Grundstückes bzw. Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken	21 Punkte
bis 30% des Verkehrswertes des Grundstückes bzw. Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken	18 Punkte
bis 40% des Verkehrswertes des Grundstückes bzw. Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken	15 Punkte
bis 50% des Verkehrswertes des Grundstückes bzw. Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken	12 Punkte
bis 60% des Verkehrswertes des Grundstückes bzw. Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken	9 Punkte
bis 70% des Verkehrswertes des Grundstückes bzw. Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken	6 Punkte
bis 80% des Verkehrswertes des Grundstückes bzw. Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken	3 Punkte

2.2.8 Ehrenamtliche Tätigkeit: 10 Punkte

Antragsteller bzw. deren Haushaltsangehörige, die aktuell seit mindestens 5 zusammenhängenden Jahren in einem aktiven Ehrenamt Aufgaben übernommen haben, erhalten ab dem 6. Jahr pauschal 10 Punkte.

Das Ehrenamt wird nicht auf eine ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde Bergkirchen beschränkt. Es werden auch Ehrenämter außerhalb der Gemeinde, d.h. weltweit berücksichtigt.

Als aktive Ehrenämter gelten unentgeltliche Vorstandsämter, Übungsleiterähnliche Positionen (Platzwart, Trainer, Übungsleiter, Maschinisten, Gerätewart etc.), gemeinschaftsdienliche Tätigkeiten (Schulweghelfer, Gemeindebüchereihelfer etc.), soziales und kirchliches Engagement (aktive Rot-Kreuz-Helfer, aktive Caritas-Helfer, aktive Feuerwehrleute, Personen, die eine definierte Position im kirchlichen Bereich bekleiden etc.) sowie den genannten Tätigkeiten gleichgestellte Positionen.

Als weltweites Ehrenamt wird z.B. die aktive Mitgliedschaft beifolgenden Organisationen angesehen: Ärzte ohne Grenzen, WWF Global, Caritas International etc.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Antragsteller/innen aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, entscheidet der Gemeinderat der Gemeinde Bergkirchen aufgrund der vorliegenden Sozialkriterien in der Reihenfolge nach Punkt 2.2.3 bis 2.2.5 über die Zuteilung.

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Bergkirchen nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der/die Antragsteller/in hat solche Veränderungen der Gemeinde Bergkirchen unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

4. Sonstige Bestimmungen:

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung eines Grundstückes oder Miteigentumsanteilen an einem Wohnbaugrundstück im Rahmen der vergünstigten Baulandvergabe besteht nicht.

4.2 Jede/r Antragsteller/in kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücksvergabe:

5.1 Die Beratung über die Vergabe der Grundstücke an den/die Antragsteller/in erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich und unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller/innen werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

5.2 Annahme des Baugrundstücks

Das Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der/die Erwerber/in die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Vergabekriterien für Bauland“ der Gemeinde Bergkirchen in allen Teilen verbindlich an.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Gemeinde Bergkirchen verkauft das Grundstück bzw. die Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken an den/die Antragsteller/in zu den nachfolgend angeführten Bedingungen, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer/Die Käuferin hat sich gegenüber der Gemeinde Bergkirchen zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäuseranlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Nutzung

Der Käufer/Die Käuferin hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 20 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer/der Käuferin gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 20 Jahren (Bindungsfrist), gerechnet ab Bezugsfertigkeit, zurück zu erwerben, wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer/die Käuferin an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll
- der Grundbesitz entgegen Buchstabe b) vom dem Käufer/der Käuferin oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- der Käufer/die Käuferin vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren
- der Käufer/die Käuferin Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück bzw. die Miteigentumsanteile an Wohnbaugrundstücken nicht an ihn/sie verkauft worden wäre oder
- der Käufer/die Käuferin gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.
- in die vertragsgegenständliche Wohnung werden Zwangsvollstreckungs- oder Teilungsversteigerungsmaßnahmen eingeleitet und nicht innerhalb von vier

- Wochen wieder aufgehoben oder über das Vermögen des Käufers/der Käuferin wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt.
- der Käufer/die Käuferin verstirbt und der/die Erben treten nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Todesfall in alle Verpflichtungen des Käufers/der Käuferin aus diesem Vertrag in gleicher Weise wie der Erblasser für sich selbst ein.

Die Gemeindeverwaltung informiert den Gemeinderat schnellstmöglich über das auslösende Ereignis. Dieser entscheidet innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage eines Wertgutachtens über die Ausübung des Wiederkaufsrechts. Diese Frist gilt ausdrücklich nicht für den weiteren Verfahrensverlauf des Wiederkaufs.

d) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Als Wiederkaufspreis hat der Verkäufer den heute vereinbarten Kaufpreis samt Erschließungskosten und die vom Käufer eventuell noch zusätzlich zum Kaufpreis nachträglich entrichteten Erschließungs- und Herstellungsbeiträge einschließlich der Hausanschlusskosten zu bezahlen. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude oder eine weitere Bebauung, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Notar, Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer (heutige Käufer) zu tragen.

Können sich die Parteien nicht über den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Dachau oder einem von den Parteien zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

e) Verzicht auf Wiederkaufsrecht und nachträgliche Kaufpreiserhöhung (Nachschlag)

Die Gemeinde Bergkirchen kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages (Nachschlages) verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstückes zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreises. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösebetrages (Nachschlages) verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Dachau oder einem von den Parteien zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

f) Wahlrecht

Klargestellt wird, dass die Gemeinde Bergkirchen frei entscheiden kann, für welche der Alternativen (Wiederkaufsrecht oder Ablösebetrag (Nachschlag) sie sich entscheidet.

g) Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die

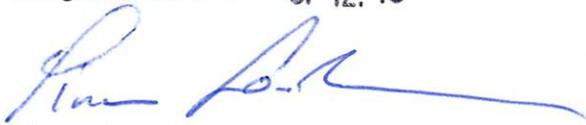
dem Erwerb und der Bebauung des Grundstückes dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

7. Die Gemeinde Bergkirchen behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

8. Inkrafttreten:

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Bergkirchen wurden im Gemeinderat am 26.11.2019 beschlossen und treten am 01.12.2019 in Kraft. Gleichzeitig treten die am 23.10.2018 beschlossenen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Bergkirchen, den - 5. 12. 19



Simon Landmann
Erster Bürgermeister