

## Vergaberichtlinien Gemeinde Leidersbach

### Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Grundstücken zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums im Gebiet der Gemeinde Leidersbach



Vom 05.03.2024

#### Präambel

Die Gemeinde Leidersbach (Gemeinde) verfolgt mit den Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums im Gebiet der Gemeinde Leidersbach die kommunalpolitische und infrastrukturelle Zielsetzung, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger zu stärken und zu festigen.

Die Vergaberichtlinien bieten für einen großen Teil der in der Gemeinde ansässigen Bürgerinnen und Bürger die Chance und Möglichkeit, selbst Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben, die Baugrundstücke mit selbst genutztem Wohneigentum zu bebauen und das Wohnbauvorhaben zu finanzieren. Das Modell dient dazu, eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen; diese stärkt die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich - gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft können von diesem Modell profitieren, um die hohe Wohnqualität in Leidersbach nutzen zu können.

Im Vertrag von Lissabon, der von den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union am 13. Dezember 2007 unterzeichnet wurde und am 01. Dezember 2009 in Kraft getreten ist, werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Leidersbach hat deshalb in seiner Sitzung vom 05.03.2024 beschlossen, zukünftig - zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für die örtliche Bevölkerung - gemeindeeigene Baugrundstücke auf Grundlage der nachfolgenden Richtlinien zu vergeben. Die Richtlinien stellen die Grundlage für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken dar.

#### A.

##### Antragsteller und Antragsberechtigung Antragsverfahren

1. Anträge auf käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Grundstücks zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums können von allen natürlichen, volljährigen und voll geschäftsfähigen Personen (Antragsteller) gestellt werden.

Ehepaare und in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Paare gelten als ein Antragsteller; dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in einem Haushalt leben oder gemeinsam in dem neu zu bildenden Haushalt leben werden.

2. Personen, die selbst Wohneigentum, zu Wohnzwecken genutztes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken genutztes Grundeigentum oder unbebaute, wohnbaulich bebaubare oder nutzbare Grundstücke – im nachstehenden kurz „Grundbesitz“ genannt – besitzen sind nur dann antragsberechtigt, wenn Sie Ihr Eigentum veräußern.

3. Anträge auf käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Grundstücks zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums sind schriftlich und innerhalb einer von der Gemeinde für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke festgelegten und bekanntzugebenden Frist (Antragsfrist) einzureichen. Die Antragsfrist gilt mit der Veröffentlichung der Ausschreibung im Internet auf der Homepage der Gemeinde <https://www.leidersbach.de/> als bekanntgegeben. Die Ausschreibung wird zusätzlich informativ im gemeindlichen Amts- und Mitteilungsblatt veröffentlicht.

Der Antragsteller hat für die Antragstellung das von der Gemeinde erstellte Antragsformular zu verwenden und dieses vollständig (einschließlich erforderlicher Nachweise und sonstiger Unterlagen) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb der Antragsfrist einzureichen. Das Antragsformular ist im Internet auf der Homepage der Gemeinde <https://www.leidersbach.de/> veröffentlicht. Das Antragsformular wird zusätzlich in der Gemeindeverwaltung hinterlegt.

Als Nachweis zur Wahrung der Antragsfrist gilt das Datum des Eingangs des Antrags bei der Gemeinde (Eingangsstempel der zentralen Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrags das Datum des Eingangs der E-Mail (Eingangsdatum bei der im Antragformular angegebenen zentralen Email-Adresse).

Der Antragsteller muss im Antrag Angaben sowohl zu sich selbst als insbesondere auch zu allen weiteren Personen machen, die zukünftig in dem auf dem Baugrundstück zu errichtendem Gebäude wohnen werden.

Die Gemeinde kann vom Antragsteller jederzeit in angemessener Art und angemessenem Umfang weitere Erklärungen, Nachweise und sonstige weitere Unterlagen sowie die Erstellung eventuell notwendiger (Verkehrswert-)Gutachten auf dessen Kosten verlangen.

Falls sich nach Abgabe des Antrags, aber noch vor Ablauf der Antragsfrist Tatsachen und Umstände, beispielsweise in den persönlichen Verhältnissen, ändern, die Auswirkungen auf die Beurteilung und Bewertung des Antrags haben, so ist der Antragsteller verpflichtet, diese der Gemeinde schriftlich (auf dem Postweg oder per E-Mail) mitzuteilen.

Der Antragsteller kann einen Antrag jederzeit und ohne Angabe von Gründen zurückziehen.

Ein Antrag ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums im Gebiet der Gemeinde Leidersbach (Vergaberichtlinien Gemeinde Leidersbach) nicht anerkennt, Erklärungen, Nachweise oder sonstige weitere Unterlagen vom Antragsteller nicht oder nicht fristgerecht abgegeben werden oder der Antragsteller vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder Tatsachen verschwiegen hat.

## B.

### Punktesystem

Reihenfolge der sich bewerbenden Personen

1. Die Gemeinde legt bei der Ausschreibung von gemeindeeigenen Grundstücken zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums einen Stichtag (Bewertungsstichtag) fest.

Dieser Bewertungsstichtag ist der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung und Bewertung der form- und fristgerecht eingereichten Anträge.

Die Prüfung und Bewertung der Anträge erfolgt nach Maßgabe des im nachfolgenden dargestellten Punktesystems.

Bei der Punktvergabe nach dem Punktesystem wird auf die Person des Antragstellers abgestellt, sofern und soweit in diesen Richtlinien nichts Abweichendes oder Besonderes geregelt ist; maßgeblich für die Punktvergabe sind die zum Zeitpunkt des festgelegten Bewertungsstichtags vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse.

2. Die Prüfung und Bewertung der Anträge erfolgt über ein Punktesystem. Im Punktesystem werden sowohl Punkte für „Ortsbezugs-kriterien“ als auch für „Sozialkriterien“ vergeben.

3. Die Auswahl bzw. die Reihenfolge der sich um ein gemeindeeigenes Baugrundstück bewerbenden Personen erfolgt nach der auf Grundlage des Punktesystems erzielten Gesamtpunktzahl.

Antragsteller, die eine höhere Gesamtpunktzahl erzielen, haben Vorrang vor sich bewerbenden Antragstellern mit einer niedrigeren Gesamtpunktzahl und können ein gemeindeeigenes Baugrundstück aussuchen. Dabei wird ein Entscheidungszeitraum von zwei Wochen nach Mitteilung der Gemeinde an den Bewerber festgesetzt. Falls bewerbende Personen die gleiche Gesamtpunktzahl, erhält der Antragsteller bei der Auswahl bzw. in der Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren erfolgreich ist.

#### 4. Punktesystem

##### 4.1. Ortsbezugs-kriterien

##### 4.1.1.Ortsansässigkeit

Aktueller oder früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Leidersbach (nur ein Partner zählt)

Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des Einwohnermeldeamtes.

Antragsteller/in:

ab 20 Jahre: 41 Punkte

ab 15 Jahre: 36 Punkte

ab 10 Jahre: 31 Punkte

ab 5 Jahre: 26 Punkte

##### 4.1.2. ehrenamtliches Engagement

Aktives ehrenamtliches Engagement in einem örtlichen Verein oder einer sonstigen örtlichen Organisation/Gruppierungen mit kulturellen, sportlichen, sozialen, kirchlichen oder anderen gemeinnützigen Zielen werden bepunktet. Bei anerkannten Hilfsorganisationen, wie z.B. der Freiwilligen Feuerwehr, dem Bayerischen Roten Kreuz und der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk, wird auch die aktive ehrenamtliche Dienst-tätigkeit in externen Kommunen gewertet.

Dies gilt für max. 2 Vereinen/Organisationen/Gruppierungen pro Familienmitglied und einer Zugehörigkeit von jeweils mind. 5 Jahren (aktuell oder früher, wobei in diesem Fall die Mitgliedschaft noch aktiv sein muss).

Der Nachweis erfolgt über eine Bestätigung des Vereins/der Organisation.

Personen, die in einem als gemeinnützig anerkannten Verein oder einer sonstigen Organisation ehrenamtlich aktiv tätig sind: 5 Punkte

Personen, die in einem als gemeinnützig anerkannten Hilfsorganisation (auch externe) ehrenamtlich aktiv tätig sind: 10 Punkte

Personen, die in der Vorstandschaft ehrenamtlich tätig sind oder Sonderaufgaben ehrenamtlich wahrnehmen: 10 Punkte

## 4.2. Sozialkriterien

### 4.2.1. Familienverhältnisse

Junge Familien (nur jüngster Partner zählt)

Bis 30 Jahre: 30 Punkte

Bis 31 Jahre: 29 Punkte absteigend bis

40 Jahre je 1 Punkt weniger

Ab 40 Jahre generell: 20 Punkte

Antragsteller/in Ehe / Lebenspartnerschaft: 8 Punkte

### Haushaltsangehörige Kinder

Je minderjährige/s und/oder kindergeldberechtigte/s, zum Haushalt des Antragstellers gehörende/s, Kind/er

Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des Einwohnermeldeamtes.

22 Punkte / Kind (bis zum vollendeten 3. Lebensjahr) (Hinweis: Eine Schwangerschaft wird nicht berücksichtigt).

17 Punkte / Kind (bis zum vollendeten 6. Lebensjahr)

12 Punkte / Kind (bis zum vollendeten 10. Lebensjahr)

7 Punkte / Kind (bis zum vollendeten 18. Lebensjahr)

### 4.2.2. Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

Behinderung oder Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines zum Haushalt des Antragstellers gehörenden Familienmitglieds

Der Nachweis erfolgt über einen aktuell gültigen Schwerbehindertenausweis oder eine aktuelle Bescheinigung der Pflegekasse.

Person mit nachgewiesener Behinderung od. Pflegebedürftigkeit:

20 Punkte / pro Person

5. Die sich nach dem Punktesystem ergebende Gesamtpunktzahl dient der Gemeinde bzw. dem Gemeinderat der Gemeinde Leidersbach als Leitlinie bei der Auswahlentscheidung für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken.

6. Unabhängig davon kann/können jede berechnigte/n Person/en vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens die Bewerbung zurücknehmen; mit Zurücknahme der Bewerbung scheiden diese aus dem Vergabeverfahren aus.

### C.

#### Abschluss und Inhalt von Kaufverträgen

1. Der Abschluss und der Inhalt von Kaufverträgen zum käuflichen Erwerb gemeindeeigener Baugrundstücke erfolgt bzw. bestimmt sich nach Maßgabe von gemeindlichen Musterkaufverträgen.

In die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Punkten aufgenommen:

1.1. Bauverpflichtung des Käufers/der Käufer innerhalb von 5 Jahren

1.2. selbst genutzte Wohnung durch den Käufer/die Käufer

1.3. Rükckerwerbsrecht zu Gunsten der Gemeinde Leidersbach

1.3.1. Ausübung des Rükckerwerbsrechts durch die Gemeinde Leidersbach (Alternative A)

1.3.2. Verzicht auf die Ausübung des Rükckkaufsrechts durch die Gemeinde Leidersbach (Alternative B)

1.4. (Rechts-)Folgen bei Vertragsverletzungen durch den Käufer/die Käufer

1.5. Vorlage eines Finanzierungsnachweises durch den Käufer/die Käufer

1.6. Einbehalt einer Sicherungs-Kautiön während der Bauphase durch die Gemeinde

1.7. Einhaltung aller Festsetzungen des entspr. Bebauungsplanes durch den Käufer/die Käufer

1.8. Gewährung eines Kinderbonus durch die Gemeinde Leidersbach

2. Die Gemeinde behält sich vor, die gemeindlichen Musterkaufverträge an neue Erkenntnisse, neue Sach- und Rechtslagen oder geänderte bzw. veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen konkreten Einzelfall abgeschlossene und notariell beurkundete Kaufvertrag.

### D.

#### Kaufpreis

1. Der Kaufpreis für die gemeindeeigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums (Kaufpreis €/m<sup>2</sup> voll erschlossenes Grundstück) wird vom Gemeinderat der Gemeinde Leidersbach individuell, anhand der zum Zeitpunkt der Ausschreibung aktuellen Bodenrichtwerte des Ausschreibungsgebietes, festgelegt.

2. Das Recht und die Möglichkeit der Gemeinde Leidersbach, in der Zukunft nach Maßgabe des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und des einschlägigen gemeindlichen Satzungsrechts Kostenersatz sowie Beiträge für die Erneuerung oder Verbesserung ihrer leitungsgebundenen öffentlichen Einrichtungen zu erheben, bleibt hiervon unberührt.

E.

#### Schlussbestimmungen

1. Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Leidersbach in der Sitzung vom 05.03.2024 erlassen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt, erstmalig für die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke im Areal „In den Stauden“ anzuwenden. Alle eventuellen sonstigen gemeindlichen Richtlinien und Maßgaben für die Vergabe gemeindeeigener Grundstücke treten gleichzeitig außer Kraft.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Leidersbach entscheidet über die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums und legt den Kaufpreis für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke fest. Die Gemeindeverwaltung wird mit Durchführung der Verfahren zur Ausschreibung und Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke nach Maßgabe dieser Richtlinien beauftragt; gleichzeitig wird die Gemeindeverwaltung beauftragt und ermächtigt, den gemeindlichen Musterkaufvertrag an neue Erkenntnisse, neue Sach- und Rechtslagen oder geänderte bzw. veränderte Rechtsprechung anzupassen.

3. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe oder den käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Baugrundstücks durch die Gemeinde besteht nicht und kann auch nicht aus diesen Richtlinien begründet oder geltend gemacht werden.

Leidersbach, den 06.03.2024

Gemeinde Leidersbach

  
Michael Schüßler

1. Bürgermeister

