

# Gemeinde Rohrenfels



## **Richtlinien zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Ergertshausen im „Freien Modell“ (Vergaberichtlinie „Frei“ für Baugrundstücke)**

Der Gemeinderat Rohrenfels als zuständiges Gremium der Gemeinde Rohrenfels erlässt die nachfolgende Vergaberichtlinien für die Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke im Baugebiet „Ergertshausen Nord“ im Rahmen des „Freien Modells“.

Die Gemeinde Rohrenfels vergibt Bauplätze im „Freien Modell“ zu den nachstehenden Richtlinien.

Die Gemeinde Rohrenfels verfolgt mit dem „Freien Modell“ das Ziel, jungen Familien und jungen Leuten, unabhängig von der Vermögenssituation ein Baugrundstück zu Verfügung zu stellen. 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. Gerade für junge Familien ist es in der Region 10 sehr schwer, Bauland, aufgrund des sehr begrenzten Angebotes, Bauland zu erwerben. Soziale Kriterien zu Familie, Pflege und Behinderung werden deshalb im Vergabeverfahren positiv bewertet.

Die Gemeinde Rohrenfels möchte mit dem Verkauf von Bauplätzen im „Freien Modell“ die Bindung stärken und die vorhandene Infrastruktur in der Gemeinde aufrechterhalten und einem gesunden Wachstum unterwerfen.

Die angeführten Formulierungen/Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter (m/w/d).

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abgestellt, sofern die Richtlinien nichts anderes vorsehen. Sollte die Bewerbung als Paar erfolgen, werden die Punkte des Bewerbers gewertet, welcher die höhere Punktzahl erreicht. Der Partner ist berechtigt einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die nachstehende Richtlinie hat den Charakter einer ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift. Sie führt zur Selbstbindung der Gemeinde Rohrenfels und dessen Verwaltung. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt in pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Regelungen des Art. 3 Grundgesetz und Art. 118 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung.

## **Abschnitt A**

### **Kontingente und Preisfestsetzung**

Die Gemeinde Rohrenfels ist nicht verpflichtet, alle zur Verfügung stehenden Baugrundstücke auf einmal oder innerhalb eines zeitlich begrenzten Zeitraumes zu veräußern.

Die Gemeinde Rohrenfels legt für die Veräußerung eines Baugrundstückes im Baugebiet „Ergertshausen Nord“ im „Freien Modell“ einen Kaufpreis von 140,00 €/m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten fest. Die Gemeinde Rohrenfels behält sich vor, den Verkehrspreis zu jeder Zeit den jeweils aktuellen Verhältnissen (Art. 75 GO) anzupassen. Die Erschließungskosten werden nach tatsächlichen Kosten mit einer Vorauszahlung in Höhe von 160 €/m<sup>2</sup> erhoben.

Hinsichtlich der Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch sowie der Beiträge für Investitionsaufwand und Grundstücksanschlüsse nach dem Bayerischen Kommunalabgabengesetz erklärt die Gemeinde Rohrenfels, dass für den Vertragsgegenstand für Erschließungsanlagen, die nach dem heute verbindlichen Planungsstand zu schaffen sind, keine weiteren Erschließungskosten mehr anfallen. Unberührt bleiben Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge für Anlagen, die aufgrund einer späteren Planung der Gemeinde geschaffen werden, sowie Herstellungsbeiträge für die Abwasserbeseitigungsanlagen für eine Bebauung mit einer angenommenen Geschossfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> durch den Eigentümer.

Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Erschließung durch andere Versorgungsträger wie z.B. Telekom oder Stromversorgung.

## **Abschnitt B**

### **Vergabegrundsätze**

Die Gemeinde Rohrenfels macht die Vergaberichtlinien rechtzeitig ortsüblich bekannt. Die Veröffentlichung erfolgt auf der Web-Seite der Gemeinde Rohrenfels.

Die Gemeinde Rohrenfels setzt eine Bewerbungsfrist. Alle Bewerber haben die Möglichkeit, den Bewerbungsbogen innerhalb der Bewerbungsfrist abzugeben. Der Bewerbungsbogen kann online, per E-Mail oder im Rathaus bezogen werden. Ein postalischer Versand an Bewerber ist nicht vorgesehen.

Anträge, die nach Ende der Bewerbungsfrist eingehen, finden keine Berücksichtigung. Es zählt das Datum des Eingangs bei der VG Neuburg, Tilly Park 1 a , 86633 Neuburg a.d. Donau.

Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge des in Abschnitt **D** dargestellten Punktesystems.

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Bauplatzes kann nicht abgeleitet werden.

Bewerber mit der höheren Punktzahl können ein Baugrundstück vor einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl auswählen. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Sind die im Bewerbungsbogen angegebenen Bauplätze bereits vergeben, hat der Antragssteller 10 Tage Zeit sich für einen alternativen Bauplatz zu entscheiden. Verstreicht diese Frist ohne Nennung einer Alternative, fällt der Antrag aus der Wertung.

Treten nach Abgabe der Bewerbung Änderungen ein, die Auswirkungen auf die Vergabe haben, sind diese unverzüglich anzuzeigen.

Änderungen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages sind vergabeunschädlich.

## **Abschnitt C**

### **Antragsberechtigung, Vergabebeschränkung, Ausschluss**

Antragsberechtigt ist eine volljährige und voll geschäftsfähige Person. Bewerber unter 18 Jahren werden ausgeschlossen.

Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften und sonstige Paare gelten als ein Antragssteller, auch wenn nur eine Person als Erwerber auftritt.

**Antragssteller** und die zum Zeitpunkt der Antragsstellung im Haushalt lebenden Personen dürfen über **keinen bebauten oder zur Bebauung geeigneten Grundbesitz verfügen**.

Jeder Antragssteller kann nur einen Bauplatz erwerben.

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Bauplatzes vom der Gemeinde Rohrenfels kann nicht abgeleitet werden. Das Recht für die Vergabe eines Bauplatzes liegt ausschließlich beim Gemeinderat Rohrenfels.

## **Abschnitt D**

### **Punktevergabe**

#### **Einheimischen-Kriterien**

Die maximal zu erreichende Punktezahl in dieser Kategorie beträgt 50 Punkte.

#### **Wohnsitz**

Antragssteller, die bis zum Bewerbungsstichtag mit dem Hauptwohnsitz i.S. des Meldegesetzes in der Gemeinde Rohrenfels gemeldet sind, erhalten die nachfolgenden Punktwerte:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Pro Jahr werden 7 Punkte vergeben                                 | maximal 35 Punkte |
| Bewerber die aus dem Ortsteil des Baugebietes erhalten zusätzlich | 5 Punkte          |

Es zählen nur volle Jahre. Bei Paaren die das Grundstück gemeinsam erwerben wollen, ist es ausreichend, wenn ein Teil die Voraussetzungen erfüllt. Für Antragssteller, die früher ihren Wohnsitz in der Gemeinde Rohrenfels hatten, gelten die obenstehenden Vorgaben analog.

## **Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde Rohrenfels**

Als ehrenamtliche Tätigkeiten werden gewertet:

- Vorstand (Vorstandsvorsitzender, Schriftführer, Kassierer)
- Trainer/Ausbilder
- Aktive Mitglieder in Feuerwehr oder Wasserwacht, THW oder Rettungsdienst
- Abteilungs- / Spartenleiter
- Kirchliche und Karitative Tätigkeiten

Voraussetzung der Wertung:

- mindestens drei Jahre Ausübung des Amtes
- immer noch aktiv

Pro Jahr der Ausübung eines Ehrenamts 5 Punkte

maximal 15 Punkte

Es ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

## **Soziale Kriterien**

Die maximal zu erreichende Punktezahl in dieser Kategorie beträgt 60 Punkte.

### **Familiäre Situation**

Alleinstehend 5 Punkte

Paar 10 Punkte

Je Kind das in der Familie des Antragsstellers lebt

Kinder unter 10 Jahren 15 Punkte

Kinder von 10 bis 18 Jahre 10 Punkte

### **Schwerbehinderteneigenschaft**

Schwerbehinderte Person im Haushalt  
(Behinderungsgrad mind. 50%) 10 Punkte

Pflegebedürftige Person im Haushalt ab Pflegegrad 3 10 Punkte

Es sind entsprechende Nachweise bei der Bewerbung mit vorzulegen.

## **Abschnitt E**

# Vertragsbedingungen

## Finanzierungsbestätigung

Der Gemeinde Rohrenfels ist eine Finanzierungsbestätigung, ausgestellt durch ein Kreditinstitut vorzulegen.

## Bebauungsplan

Die Antragssteller haben Kenntnis von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Gemeinde Rohrenfels ist nicht verpflichtet, abweichenden Bauplänen durch die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Genehmigung durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu verhelfen.

## Bauzwang

Auf dem Grundstück ist binnen 5 Jahren ein zu Wohnzwecken nutzbares Gebäude zu errichten und zu beziehen. Bei Käufern unter 25 Jahren wird der Bauzwang auf 7 Jahre verlängert. Die Frist beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung der Kaufurkunde.

## Eigennutzung

Das Wohngebäude ist 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit überwiegend selbst (zeitlich und räumlich) mit Erstwohnsitz zu nutzen. Es gelten die melderechtlichen Vorschriften. Während der Zeit der Eigennutzung darf das Grundstück und das Gebäude nicht verkauft werden. Eine Nutzung des Gebäudes oder der Hauptwohnung durch andere ist in dieser Zeit untersagt. Dem Erwerber sind die Folgen eines Verstoßes bekannt. In Einzelfällen kann der Gemeinderat Rohrenfels per Beschluss von dieser Handhabung abweichen.

## Einliegerwohnung

Der Errichtung einer Einliegerwohnung stimmt die Gemeinde Rohrenfels zu. Die Größe der Einliegerwohnung darf 30 % der gesamten Wohnfläche nicht übersteigen.

Für die Errichtung eines Doppelhauses sind die Teilung des Baugrundstückes und zwei eigenständige Antragssteller erforderlich. Es gelten die gleichen Regelungen für die Eigennutzung.

## Übertragung auf andere Personen

Der Übertrag des Grundstückes auf andere Personen während der Bindungsfrist ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Übertragung auf Personen, die bereits im Kaufvertrag als Erwerber eines Teileigentums aufgeführt sind. Im Falle der Zustimmung zur Übertragung sind die Verpflichtungen, Bestimmungen und Fristen des Kaufvertrages unverändert zu übernehmen. Die festgelegten Fristen laufen weiter.

## Wiederkaufsrecht der Gemeinde Rohrenfels

Bei einem Verstoß des Erwerbers mit oder ohne Verschulden gegen die Vorgaben zu Bauzwang, Eigennutzung, Vermietung und Übergabe kann der Gemeinde Rohrenfels ein Wiederkaufsrecht geltend machen. Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde Rohrenfels wird durch eine Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch dinglich gesichert. Beim Wiederkauf wird ein etwaiger Geldwertverfall nicht ausgeglichen.

## Ausübung Wiederkaufsrecht

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, werden vom der Gemeinde Rohrenfels der gezahlte Grundstückspreis sowie die bisher gezahlten Erschließungskosten erstattet. Der Verkehrswert bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes wird erstattet. Besteht Uneinigkeit über den Wert, wird ein öffentlich bestellter Sachverständigen mit der Wertermittlung beauftragt. Alle Kosten die anlässlich der

Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallen, gehen zu Lasten der jetzigen Erwerber. Die Gemeinde Rohrenfels kann das Wiederkaufsrecht nur 2 Jahre nach dessen Kenntnisnahme ausüben. Die Frist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem Kenntnis erlangt wurde.

### **Aufzahlungsverpflichtung**

Statt das Wiederkaufsrecht auszuüben, steht es der Gemeinde Rohrenfels frei, eine Aufzahlung zu verlangen. Die Aufzahlung bemisst sich aus der Differenz zwischen Kaufpreis und des geltenden Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts des Baugrundstückes. Ergeben sich negative Beträge, werden diese nicht zurückgezahlt.

### **Weitere Vereinbarungen**

Die Antragssteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Baugrundstücke in der Gemeinde durch Ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen ausdrücklich an. Rechtsansprüche gegen die Gemeinde Rohrenfels, insbesondere auf Zuteilung eines Baugrundstückes, sind ausgeschlossen. Die Frist für die Annahme des Angebotes der Gemeinde Rohrenfels beträgt 2 Wochen nach Datum der Mitteilung durch die Gemeinde Rohrenfels. Zieht ein Antragsteller seine Bewerbung zurück, scheidet er aus und kann keine Wiedereinsetzung verlangen. An seiner Stelle rückt der punktbeste nicht erfolgreiche Bewerber nach. Die Antragssteller erklären, dass die Angabe aller Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche und unvollständige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.

### **Rangrücktritt**

Für Grundpfandrechte zur Sicherung der Finanzierung des Grundstückskaufs, des Gebäudebaus einschl. der Nebengebäude sowie der Erschließungskosten, tritt die Gemeinde Rohrenfels auf Verlangen/Antrag im Rang zurück.

### **Weitere Kosten**

Alle Kosten des Grundstücksverkehrs trägt der Erwerber.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die Kosten für die Erschließung mit Strom, Telefon etc. nicht im Kaufpreis enthalten sind und den jeweiligen Unternehmen direkt erhoben werden. Ebenso nicht enthalten sind die Kosten für die Einmessung des errichteten Gebäudes.