

Richtlinien

zur Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken

Im Rahmen des „Baulandmodells“ der Gemeinde Edling
gemäß Beschluss des Gemeinderates Edling vom 19.09.2024

Die Gemeinde Edling setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, die hohe Lebensqualität und die geschaffene Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde Edling. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll. Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Art. 10 und 11 der Verfassung des Freistaates Bayern verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Es steht im Ermessen der Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es nicht. Ein solcher kann auch nicht aus dieser Vergaberichtlinie abgeleitet werden. Es besteht vielmehr lediglich ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens stellt die Gemeinde mit dieser Vergaberichtlinie daher Bauplatzvergabekriterien auf, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die im Verhältnis zum Bürger Außenwirkung entfaltet.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde dienen 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Gemeinde Edling berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ – unter Beachtung der Vorgaben der EU-Leitlinien – bei einer Zeitdauer von maximal **fünf** Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Kriterium des Arbeitsplatzes, des Ehrenamts und der Mitgliedschaft in einem ortsansässigen Verein.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Kommune weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage

auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Gemeinde Edling voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Gemeinde dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grundeigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Die Gemeinde unterscheidet somit danach, ob jemand bereits über Eigentum verfügt oder nicht. Ist der Antragsteller bereits im Genuss von Wohn- bzw. Grundeigentum, ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden. Daher sind nur Personen antragsberechtigt, die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Wohnbaugrundstücks sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann, als auch eines Wohnhauses oder vergleichbaren Besitzes (u.a. Eigentumswohnung), welches zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder genutzt werden kann.

Auch die Förderung von Familien mit jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur, bestehend aus Kleinkindbetreuung, Kindergarten und Schule ist in diesem Zusammenhang zu betrachten. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Kommune Edling bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Ehe- und eingetragene Lebenspartnerschaft sowie Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bewertet.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen zum einen Bürger, welche sich in einer Sonderaufgabe beispielsweise in einem eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Organisation, als ehrenamtlich Tätiger in einem kirchlichen Gremium / in einer kirchlichen Gruppierung sowie insbesondere in der freiwilligen Feuerwehr / Blaulichtorganisation in den vergangenen 5 Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Ebenfalls soll das ehrenamtliche Engagement in der Gemeinde ebenso wie ehrenamtliches Engagement außerhalb der Gemeinde besonders positiv bewertet werden – dies in der Erwartung, dass sich diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits außerhalb der Gemeinde ehrenamtlich engagieren, auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiter in der und für die Gemeinde ehrenamtlich engagieren werden. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins / einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehr als zwei Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden nicht addiert. Ferner wird auch die Mitgliedschaft in einem eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Organisation besonders berücksichtigt. Berücksichtigt werden nur Ehrenämter und Mitgliedschaften in Vereinen, die als gemeinnützig im Sinne von § 52 der Abgabenordnung (AO) anerkannt sind.

Unter Berücksichtigung des hohen Stellenwertes, welche die Gemeinde dem Ehrenamt beimisst und mit Blick auf Art. 6 GG werden die Punkte von Paaren bei dem Kriterium des ehrenamtlichen Engagements kumuliert. Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von

Lissabon) hebt 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 hervor. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Edling setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

I. Anwendungsbereich

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Gemeinde stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinien nicht begründet. Die Gemeinde Edling verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. (Ehe-)Paare, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. In begründeten Ausnahmefällen ist auch ein Alleinerwerb durch einen der beiden Antragssteller möglich, worüber die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen, insbesondere unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entscheidet.

II. Verfahrensgrundsätze

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.09.2024 werden die Bauplatzvergaberichtlinien auf der Homepage der Gemeinde Edling und im Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekanntgemacht. Weiterhin werden die Bauplatzvergaberichtlinien, Datenschutzrichtlinien und Unterlagen zum Baugebiet im Rathaus, zu den normalen Öffnungszeiten, zur Einsicht bereitgehalten.

Der Beginn der Ausschreibung der Bauplätze wird im Amtsblatt der Gemeinde sowie auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch einzureichen.

Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in Schriftform möglich und kann in der Gemeinde Edling, Rathausplatz 2, 83533 Edling eingereicht oder an die Gemeinde postalisch per Einschreiben geschickt werden.

Für den Fall der schriftlichen/postalischen Bewerbung sind Bewerbungsformulare bei der Gemeinde anzufordern oder abzuholen. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht werden.

Nähere Informationen erhalten Sie von Frau Sturm unter der Telefonnummer: 08071/9188-18 oder per E-Mail unter: bauamt@edling.de

Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im Baugebiet „Buchenweg“. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Unvollständige Angaben / Bewerbungsunterlagen führen zur Aberkennung der fehlerhaft benannten Punkte. Alle nachweisbaren Angaben müssen auf Verlangen der Gemeinde spätestens innerhalb einer Frist von 14 Tagen nachgewiesen werden.

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Die Gemeinde kann ggf. weitere bzw. ergänzende Nachweise anfordern. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages. Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat festgelegt. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen.

Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Gemeinde Edling“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Gemeinde Edling, dem Gemeinderat, und gegebenenfalls auch an das Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

II.1 Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Erziehungsberechtigte sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Bauträger, Makler, Firmen und andere juristische natürlichen Personen, die Gebäude für Dritte errichten, sind ebenfalls nicht antragsberechtigt.

Antragsberechtigt sind Personen, die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) oder eines unbebauten Wohnbaugrundstücks sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann, sowie eines Wohnhauses oder vergleichbaren (u.a. Eigentumswohnung) das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Eine Ausnahme besteht für Immobilieneigentum außerhalb des gemeindlichen Hoheitsgebiets, dieses wird als Vermögen angerechnet.

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft wird grundsätzlich nur der Ehegatte, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft mit der höheren Punktzahl berücksichtigt. Dies gilt nicht für die Kriterien bei denen die Punkte kumuliert werden können.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist.

II.2 Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

II.2.1 Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückwertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstückes in der Gemeinde Edling sein. Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde Edling wird als Vermögen angerechnet

II.2.2 Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal ein zu versteuerndes Jahreseinkommen in Höhe von 60.500 € haben.
- Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten zu versteuernden Jahreseinkommen die doppelte Einkommensobergrenze, somit 121.000 € nicht überschreiten.
- Zur Obergrenze wird ein doppelter Freibetrag im Sinne des § 32 Abs. 6 Satz 1 EstG von 9.312 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

II.3 Bestimmungen

Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.

Als alleinstehend gelten Bewerber, die ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben. Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt kann die Gemeinde im Zweifelsfall eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts verlangen.

Haushaltsangehörige sind die Personen, die im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich wohnen bzw. nach gesicherter Prognose ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben werden. Bewerber, die bereits früher einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, sind von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen, auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt.

Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern und Paaren tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem eingetragenen oder gleichgestellten Verein sind zusätzlich auf Verlangen der Gemeinde erforderlich:

- Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft: Auszug aus dem Vereinsregister
- Tätigkeit als aktives Mitglied in der freiwilligen Feuerwehr/Blaulichtorganisation: Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z. B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).
- Tätigkeit als satzungsmäßiger Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. Trainer Sportverein, Dirigent Musikverein): Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbstständigen Ortsvereins).

Als Vermögen gelten die Gesamtheit aller geldwerten Güter und Rechte, die einen wirtschaftlichen Wert haben. Somit alle Rechte, Forderungen und Rechtsverhältnisse, die einen in Geld schätzbaren Wert haben. Dazu zählen u. a. Bargeld (größer 10.000 €), Bankguthaben, Forderungen und börsennotierte Wertpapiere wie Aktien oder Anleihen, sowie Realvermögen in Form von Eigentumsrechten an Gütern, Immobilien, nicht börsennotierten Unternehmensbeteiligungen, an Produktionsmitteln oder Rohstoffen, außerdem an Patenten. Hierbei ist immer das Nettovermögen, somit das Bruttovermögen abzüglich bestehender Verbindlichkeiten anzusetzen. Bei Paaren ist das Vermögen zu kumulieren. Der Bewerber hat eine Darlegungs- und Nachweispflicht gegenüber der Gemeinde Edling.

Als Einkommen sind sämtliche dem Jahreseinkommen positiv beeinflussende Zugänge nachzuweisen. Dies beinhaltet u. a. Lohn, Mieten, Pachten und Vergleichbares. Hierbei sind der Gemeindeverwaltung die Einkommensteuerbescheide der letzten 3 Jahre (2021, 2022, 2023) vorzulegen. Liegen diese nicht vor, so kann ein beglaubigter Nachweis durch einen Steuerberater erfolgen. Eine Verschleierung der Einkommenstatsachen führen zum Ausschluss vom Bewerbungsverfahren.

Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Bewerbern (z. B. Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren), die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund der Kumulierung von Punktzahlen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben. Die Gemeinde behält sich vor, im Einzelfall im Rahmen der Ermessensausübung Abweichungen zu treffen.

III. Grundstücksvergabe

III.1 Bewerbungsphase

Alle Interessenten können sich innerhalb des Bewerbungszeitraums auf das Baugebiet bewerben. Die elektronischen und schriftlichen Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesichtet. Den formellen Richtlinien entsprechende Bewerbungen werden von der Gemeinde angenommen. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt. Die inhaltliche Prüfung erfolgt nach Ende der Bewerbungsfrist.

Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los über die Rangfolge dieser Bewerber.

Die Bewerbungsphase beträgt 3 Monate.

III.2 Priorisierungsphase

Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Der erstplatzierte Bewerber gibt also eine Priorität ab, der zweitplatzierte zwei Prioritäten usw.

Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

III.3 Zuteilungsphase

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Gemeinde.

Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von **14 Tagen** ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Nach Kaufabsichtsäußerung haben die Bewerber zudem binnen **14 Tagen** an die Gemeinde Edling eine Reservierungskautions für den Fall eines Rücktritts von der Kaufzusage in Höhe von 1.500 EUR zu zahlen.

Diese ist auf folgendes Konto zu überweisen:

IBAN: DE09 7116 0000 0003 2750 00

BIC: GENODEF1VRR

Meine Volksbank-Raiffeisenbank Chiemsee eG

Erfolgt die Zahlung verspätet oder gar nicht, gilt der Listenplatz als aufgegeben und der Bewerber wird vom Verfahren ausgeschlossen.

Wird das Grundstück erworben, so wird die Reservierungskautions mit dem Kaufpreis verrechnet (Vorauszahlung). Kommt es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, werden 250 EUR für den bei der Gemeinde entstandenen Aufwand einbehalten, der restliche Betrag wird erstattet. Der Gemeinde bleibt es vorbehalten, auch einen höheren Aufwand als Schaden nachzuweisen und geltend zu machen. Dem Bewerber bleibt es vorbehalten nachzuweisen, dass der tatsächliche Aufwand der Gemeinde geringer ist.

III.4 Nachfolgerphase

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle Bewerber, denen zunächst kein Grundstück zugeteilt werden konnte (Nachfolger), in eine Nachfolgerliste aufgenommen. Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet.

Hierbei wird einer Anzahl an in der Rangliste nachfolgenden Bewerbern Grundstücke angeboten, die der Anzahl der frei gewordenen Grundstücke entspricht. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachfolger mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

IV. Vergabekriterien

Nr.	Kriterien	Punkte
1.	Finanzielle Kriterien	
1.1	Einkommen Paar	
	Bis 60.500 €	20
	Bis 85.000 €	15
	Bis 100.000 €	10
	Bis 121.000 €	5
	Hinweis: siehe Einkommensgrenze II.3.1	
	<i>Nachweis:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Einkommenssteuerbescheide der letzten 3 Jahre (2021, 2022, 2023), liegen diese nicht vor, ist ein entsprechender beglaubigter Nachweis durch einen Steuerberater vorzulegen.</i> 	Max. 20
1.2	Vermögen	
	Bis 35 Prozent des Grundstückswertes	20
	Bis 55 Prozent des Grundstückswertes	15
	Bis 75 Prozent des Grundstückswertes	10
	Bis 90 Prozent des Grundstückswertes	5
	<i>Nachweis:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Entsprechende Vermögenswerte sind der Gemeinde vorzulegen.</i> 	Max. 20

Nr.	Kriterien	Punkte
2.	Soziale Kriterien	
2.1	Familienstand	
	Alleinstehend	10
	Alleinerziehende mit mind. einem im Haushalt (Hauptwohnsitz) gemeldeten minderjährigen Kind	20
	Paare mit gemeinsamer Meldeadresse, Verheiratete oder Personen mit eingetragener Lebensgemeinschaft n. LPartG	20
	<i>Nachweis:</i> • <i>Meldebescheinigung</i>	Max. 20
2.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlichen wohnenden minderjährigen Kinder	
	Für jedes Kind bis einschließlich dem 10. Lebensjahr	10
	Für jedes Kind ab dem 11. Lebensjahr und vor der Vollendung des 18. Lebensjahres	5
	Hinweis: Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind bis einschließlich dem 10. Lebensjahr gewertet	
	<i>Nachweis:</i> • <i>Meldebescheinigung</i> • <i>Ärztliche Bescheinigung</i>	Max. 20
2.3	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung mind. 50 % oder des Pflegegrades 1, 2 oder 3	5
	Grad der Behinderung mind. 80 % oder des Pflegegrades 4 oder 5	10
	<i>Nachweis:</i> • <i>Meldebescheinigung</i> • <i>Nachweis über den Grad der Behinderung und/oder Nachweis Pflegegrad</i>	Max. 10
2.4	Ehrenamtliches Engagement mind. 5-jährige ehrenamtliche Tätigkeit vor Ablauf der Bewerbungsfrist	
	Aktives Mitglied der FFW/ Blaulichtorganisation	10
	Ehrenamtliche Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein	5
	Ehrenamtliche Tätigkeit in einer sozial-karitativen Einrichtung	5
	<i>Nachweis:</i> • <i>Bescheinigung über aktive Mitgliedschaft des Vereins</i>	Max. 10

Nr.	Kriterien	Punkte
3.	Ortsbezogene Kriterien	
3.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	
	Der Bewerber erhält je vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde während der letzten 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist jeweils 4 Punkte.	4
	Hinweis: Fand eine Unterbrechung des Zeitraumes mit Hauptwohnsitz aufgrund Studiums oder Berufsausbildung statt, werden diese der Ermittlung zur Punktezahl hinzuaddiert. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen Kalenderjahren von Ehegatten, Lebenspartnern oder Partnern werden kumuliert berücksichtigt.	
	<i>Nachweis:</i> • <i>Meldebescheinigung</i>	Max. 20
3.2	Zeitdauer der Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde	
	Der Bewerber erhält für eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellter, Beamter, Gewerbebetreibender, Freiberufler, Selbständiger oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet für jedes vollendete Kalenderjahr innerhalb der vergangenen 5 Jahre 4 Punkte	4
	Hinweis: Ehegatten, Lebenspartner oder Paare werden kumuliert berücksichtigt. Bei Teilzeitbeschäftigung mit max. 20 Wochenstunden werden nur 1,5 Punkte je vollendeten Kalenderjahr angegeben.	
	<i>Nachweis:</i> • <i>Bescheinigung des Arbeitgebers</i>	Max. 20
3.3	Aktive Mitgliedschaft in ortsansässigen Verein	
	Der Bewerber erhält für eine aktive Mitgliedschaft in einem im Gemeindegebiet eingetragenen Verein je volles Kalenderjahr innerhalb der vergangenen 5 Jahre 4 Punkt	4
	Hinweis: Ehegatten, Lebenspartner oder Paare werden kumuliert berücksichtigt. Mehrere aktive Mitgliedschaften werden summiert, bis zur Maximalen Punktzahl	
	<i>Nachweis:</i> • <i>Bescheinigung über aktive Mitgliedschaft des Vereins</i>	Max. 20

4.0	<ul style="list-style-type: none"> • Bei den finanziellen Kriterien kann eine maximale Punktezahl von <u>40 Punkten</u> erreicht werden • Bei den sozialen Kriterien kann eine maximale Punktezahl von <u>60 Punkten</u> erreicht werden • Bei den ortsgebundenen Kriterien kann eine maximale Punktezahl von <u>60 Punkten</u> erreicht werden
------------	--

5.0	Punktegleichstand	
	Soweit die Bewerber Punktegleichheit erzielen, findet ein Losverfahren statt, in dem der/die Bewerber nach Ihrer Reihenfolge zum Zug kommen.	

V. Vertragsbedingungen

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind u.a. folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

V.1 Bauverpflichtung

Der Bewerber geht mit dem Kaufvertragsabschluss eine Bauverpflichtung ein. Er verpflichtet sich, auf dem Vertragsgegenstand binnen 5 Jahren, gerechnet ab Beurkundung, ein baubehördlich genehmigtes oder baurechtlich zulässiges Wohnhaus zu erstellen und zwar so, dass mindestens eine Wohnung innerhalb dieser Frist bezugsfertig ist.

V.2 Wiederkaufsrecht

Der Bauplatz kann ohne Zustimmung der Gemeinde bis 15 Jahre nach Bezugsfertigstellung nicht weiterveräußert werden. Innerhalb dieser 15 Jahre hat die Gemeinde ein Recht auf Ausübung eines Rückkaufsrechts, wenn:

- Der Erwerber im Vergabeverfahren unrichtige Angaben oder Tatsachen verschwiegen hat, oder
- sich herausstellt, dass der Erwerber das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben hat, oder
- der Erwerber hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus V.2 ergebenden 15-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist.

Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:

- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Bestellung von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Abgabe eines Angebots das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehenden gleichgestellten Rechten (Erbbaurecht oder Recht nach dem Wohnungseigentumsgesetz) herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme; oder
- wenn eine von der Gemeinde nicht genehmigte Nutzung oder Vermietung getätigt wurde, oder
- die Bezugsfertigkeit nicht innerhalb der in Nummer V.1 genannten Frist erfolgt ist, oder
- der Erwerber hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus V.2 ergebenden 15-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den

Lebenspartner, den die Abkömmlinge oder die Eltern ist unter der Voraussetzung der Zustimmung des Gemeinderates zulässig; oder

- der Erwerber stirbt nach Abschluss der Beurkundung und vor Ablauf der sich aus V.2 ergebenden 15-Jahres-Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt/diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.

Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Erwerber das Grundstück erworben hat. Vom Erwerber für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganzen 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 Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim oder durch einen vom Amtsgericht Rosenheim zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

Die Gemeinde Edling kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei durch den Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim oder durch einen vom Amtsgericht Rosenheim zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Edling vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Edling zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne dieser Richtlinie ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer IV zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehendem Absatz ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

VI Zuständigkeit der Vergabe

Die Festlegung der jeweiligen Verkaufspreise und die Vergabe an die einzelnen Bewerber erfolgt durch die Gemeindeverwaltung. Der Kaufpreis ist nach Eintragung der Auflassungsvormerkung in einer Summe zu zahlen. Die Nebenkosten des Kaufvertrages und die Grunderwerbssteuer sind zusätzlich zum Kaufpreis vom Erwerber zu zahlen.

VII Finanzierung

Der Bewerber ist für seine Finanzierung selbst verantwortlich. Diese Finanzierung muss gesichert sein. Der Gemeinde ist bei Antragstellung ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

VIII Begründeter Einzelfall

Der Bewerber kann eines begründeten Einzelfalls zur Grundstücksvergabe außerhalb der unter Ziffer IV benannten Vergabekriterien angeben, diese ist zu begründen und als separate Anlage einzureichen. Die Entscheidung über dessen Bewertung im Verfahren trifft die Gemeindeverwaltung.

IX Rechtsanspruch

Der Bewerber hat keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes durch die Gemeinde Edling. Die Gemeindevertretung behält sich vor, bestimmte Parzellen aus dem Verteilerkopf herauszunehmen und/oder die Quadratmeterpreise für die einzelnen Parzellen unterschiedlich festzusetzen. Mit der Beteiligung am Auswahlverfahren erklären sich die Interessenten einverstanden, dass eine gerichtliche Nachprüfung ausgeschlossen ist.

X Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinie der Gemeinde Edling wurde im Gemeinderat am 19.09.2024 beschlossen und tritt am 01.10.2024 in Kraft.

Gemeinde Edling den

Matthias Schnetzer
1. Bürgermeister



Datenschutzhinweise

Die folgenden Erläuterungen geben Ihnen einen Überblick darüber, wie wir diesen Schutz sicherstellen und welche Daten wir im Rahmen der Durchführung von Bauplatzvergabeverfahren zu welchem Zweck verarbeiten.

1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen und der Datenschutzbeauftragten
Verantwortlich für die Verarbeitung Ihrer Daten ist die Gemeinde Edling, Rathausplatz 2 in 83533 Edling. Den behördlichen Datenschutzbeauftragten der Gemeinde erreichen Sie unter der E-Mail-Adresse: christian.spoetzl@edling.de
2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung
2.1 Zwecke der Verarbeitung: Sämtliche personenbezogenen Daten werden zum Zweck erhoben, um die Vergabe von gemeindlichen Grundstücken in der Gemeinde Edling durchführen zu können. Sollte nach der Bewerbung und Zuteilung ein Vertrag abgeschlossen werden, werden die Daten für die Vertragsabwicklung weiterverarbeitet. Die Datenverarbeitung ist somit für die Auswahl der Bewerber, zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen und gegebenenfalls zur Erfüllung eines Vertrags erforderlich.
2.2 Rechtsgrundlagen der Verarbeitung Sämtliche personenbezogenen Daten, werden auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. b) DSGVO erhoben, da diese für die Begründung und Durchführung der Bauplatzvergabe erforderlich sind. Soweit eine Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten erteilt wurde, ist die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung dieser Daten die von Ihnen erteilte Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 Buchst. a) DSGVO – Verarbeitung aufgrund einer Einwilligung). Ebenfalls ist die Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte zur Wahrnehmung berechtigter Interessen der Gemeinde erforderlich (Art. 6 Abs. 1 Buchst. f) DSGVO).
3. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten
- Dienstleistungsunternehmen/Auftragsverarbeiter die von der Gemeinde beauftragt wurden - Mitarbeiter der Kommune bzw. Bevollmächtigte - Gemeinderat der Gemeinde Edling - Notar, Grundbuchamt, Finanzamt (Weitergabe im Falle eines Vertragsabschlusses)
4. Art der personenbezogenen Daten und der Datenverarbeitung
Welche personenbezogenen Daten die Gemeinde erhebt, ergeben sich aus den Bewerbungsunterlagen. Im weitgehend manuellen Verfahren werden die personenbezogenen Daten gespeichert. Die Gemeinde setzt dabei technische und organisatorische Sicherheitsmaßnahmen ein, um die personenbezogenen Daten gegen unbeabsichtigte oder unrechtmäßige Vernichtung, Verlust oder Veränderung sowie gegen unbefugte Offenlegung oder unbefugten Zugang zu schützen
5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten
Ihre Daten werden nach der Erhebung so lange gespeichert, wie dies für die jeweilige Aufgabenerfüllung erforderlich ist, in der Regel bis zum Abschluss des Bauplatzvergabeverfahrens
7. Widerrufsrecht bei Einwilligung
Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird dadurch nicht berührt.