Gemeinde Memmingerberg

Richtlinien der Gemeinde Memmingerberg zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet

Die Gemeinde Memmingerberg vergibt Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Der Gemeinderat behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Zur Prüfung der Vergabevoraussetzungen gemäß den nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner oder Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde Memmingerberg mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger in der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergaberichtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft und dem Willen zu dauerhafter Sesshaftigkeit sind auf örtlich verfügbares Bauland angewiesen, um auch künftig in der Gemeinde Memmingerberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).
Die örtliche Gemeinschaft wird zudem geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich im Ort engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien in besonderer Weise positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in den vergangenen Jahren in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz hat, sowie in den örtlichen Blaulichtorganisationen verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei insbesondere Tätigkeiten In der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Eine einfache Vereinsmitgliedschaft von mindestens einem Jahr soll ebenfalls Berücksichtigung finden. Positiv berücksichtigt werden soll auch das „aktive Ehrenamt“ außerhalb der Gemeinde.
Der Verkauf der Grundstücke ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Es besteht kein subjektiv öffentliches Recht auf Zuteilung eines Grundstücks. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern. Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche werden vorsorglich ausgeschlossen.

Bei der folgenden Richtlinie handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV. **Die Auswahlkriterien und der jeweilige Bewertungsmaßstab werden vorab vollständig bekannt gemacht, während des laufenden Verfahrens nicht geändert und die Entscheidungsfindung wird nachvollziehbar dokumentiert. Die Summer aller Ortsbezugskriterien (Erstwohnsitz/Arbeitsplatz) darf höchstens 50% der erreichbaren Gesamtpunktzahl ausmachen.**

I. Antragsberechtigung:

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

a.) Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften gelten als ein Antragsteller.

b.) Der Antragsteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig in seinem Haushalt lebenden Angehörigen (Ehegatte, Eingetragene Lebenspartner, Partner/-in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft) dürfen keinen bebauten oder unbebauten bebaubaren Grundbesitz, keine Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht (in Memmingerberg oder der näheren Umgebung) besitzen.
Besitzt ein Antragsteller oder die zum Zeitpunkt der Bewerbung ständig in seinem Haushalt lebenden Angehörigen (siehe vorstehender Absatz) einen bebauten oder unbebauten bebaubaren Grundbesitz, eine Eigentumswohnung, ein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht (in Memmingerberg oder der näheren Umgebung), kann er als Antragsteller zugelassen werden, wenn er den Besitz zum Zwecke des Erwerbs innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung veräußert. **Die Frist kann auf Antrag aus wichtigem Grund angemessen verlängert werden (Härtefallklausel).**

c.) Eine Finanzierungsbestätigung der Hausbank ist auf Anforderung vorzulegen.

d.) Jeder Antragsteller kann nur einen Bauplatz erwerben.
Personen die bereits einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben scheiden von der Vergabe aus.

e.) Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt

Persönliche Daten: *(bitte ausfüllen)*

Antragssteller:

Name, Vorname		
Geb. am		
Wohnadresse		
Beruf/beschäftigt/selbstst.*		
E-Mail/ Telefon		

Ehepartner/Lebenspartner:

Name, Vorname		
Geb. am		
Wohnadresse		
Beruf/beschäftigt/selbstst.*		
E-Mail/ Telefon		

* Auf Anforderung ist gegebenenfalls eine Bestätigung des Arbeitsgebers bzw. eine Kopie der Gewerbeanmeldung vorzulegen.

Kinder, die in der Familie/ im Haushalt des Antragsstellers leben:

Name, Vorname	Geb. am	Kind/Schüler/berufstätig

Sonstige Personen, die in der Familie/ im Haushalt des Antragsstellers leben:

Name, Vorname	Verwandtschaftsgrad	pflegebedürftig ja/nein

Sind Sie Eigentümer(in) eines bebaubaren Grundstücks, eines Wohngebäudes oder einer Wohnung (in Memmingerberg oder der näheren Umgebung)?

☐ **nein**
☐ **ja,** falls ja: Lage-/ Objektbeschreibung:

_____
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort (ggf. Fl.-Nr.)

_____

Wohnfläche in m²: _____

Sind Sie (Antragssteller) in der Gemeinde ehrenamtlich aktiv?

☐ **nein**
☐ **ja,** falls ja: in welcher Organisation (Verein, Verband, Kirche etc.) und in welcher Funktion:

_____
Organisation Funktion seit

_____

_____

Ich / Wir interessieren uns für:

☐ Grundstück für Einfamilienhaus
☐ Grundstück für Doppelhaushälfte

_____
Ort, Datum Unterschrift Antragssteller

_____
Unterschrift Ehepartner/ Lebenspartner

II. Reihenfolge der Bewerber

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass sich der Bewerber mit der höheren Punktzahl vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktzahl eine Parzelle aussuchen darf. **Die festgelegten Kriterien und Gewichtungen gelten abschließend für das jeweilige Verfahren. Nachträgliche Änderungen während eines laufenden Verfahrens sind ausgeschlossen.**

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

1. Wohnsitz/ Arbeitsplatz (max. 30 Punkte)

1.1 Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt) im Gemeindegebiet Memmingerberg seit *

☐ mind. **5** Jahren (30 Pkt.) Pkt.:
☐ mind. **3** Jahren (20 Pkt.)
☐ mind. **1** Jahr (10 Pkt.) ……..

1.2 Arbeitsplatz im Gemeindegebiet Memmingerberg *

☐ mind. **10** Jahre (15 Pkt.)
☐ mind. **7** Jahre (10 Pkt.)
☐ mind. **5** Jahre (5 Pkt.) ……..

* Punkte für den Hauptwohnsitz und den Arbeitsplatz in Memmingerberg werden nicht addiert. Es wird nur das für den Antragssteller günstigere Kriterium herangezogen.

2. Familiäre Situation (max. 36 Pkt.)

2.1 Verheiratet, in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder alleinerziehend (5 Pkt.) ……..

2.2 Verheiratet, in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder alleinerziehend (falls beide Partner nicht älter sind als 40 Jahre (10 Pkt.) ……..

2.3 Kinder* (die lt. Einwohnermeldeamt in der Familie/ im Haushalt des Antragsstellers leben – in der Zeit vom …… bis zur notariellen Beurkundung)

- Pro Kind unter 10 Jahren: 4 Pkt. (max. 16 Pkt.)
- Pro Kind zw. 11 und 18 Jahren: 3 Pkt. (max. 12 Pkt.) ……..

2.4 Schwerbehinderte und Pflegebedürftige* (max. 10 Punkte)
(lt. Schwerbehindertenausweis bzw. festgestellter Pflegestufe)

- Pro pflegebedürftiger Person: 5 Pkt.
- Pro schwerbehinderter Person ab Schwerbehinderungsgrad 50%: 5 Pkt. ……..

* Eine durch ärztliches Attest nachgewiesene Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche wird bepunktet. Kinder getrenntlebender Paare werden voll angerechnet, wenn sie im Haushalt des Antragstellers wohnen, ansonsten zu 50%, soweit sie regelmäßig zu Besuch sind und ein gesetzliches Sorgerecht vorliegt. Für dauerhaft in der Familie lebende Pflegekinder gilt die gleiche Bewertung, wie für eigene Kinder.
* Es werden lediglich pflegebedürftige und/ oder schwerbehinderte Personen berücksichtigt, die bereits bisher und/ oder voraussichtlich auch in Zukunft im Haushalt des Antragsstellers mit Hauptwohnsitz leben werden.

3. Ehrenamtliche aktive Tätigkeit in Vereinen und Organisationen in der Gemeinde (max. 15 Pkt.)

Der Gemeinderat hält sich die Einzelfallprüfung vor. Multiple Nennungen sind nur möglich, sofern sie sich in den verschiedenen Unterkategorien 1- 6 befinden. Mehrfachauswahl innerhalb einer Kategorie wird nicht gewertet.

1. Vorstandsmitglieder, Vorstände, Kassierer, Schriftführer, Jugendleiter, Feuerwehrkommandanten, Vorsitzende kirchliche Gremien etc. in Memmingerberg
   (10 Pkt.) ……..

2. Stellv. Jugendleiter, Beisitzer, Platzwarte, Materialwarte, Abteilungsleiter, Jugendgruppenleiter, Pfarrgemeinderäte, Gemeinderäte etc. in Memmingerberg
   (8 Pkt.) ……..

3. Aktives Engagement im Blaulichtbereich
   (8 Pkt.) ……..

4. Sonstiges Ehrenamt (Nachweis erforderlich) in Memmingerberg
   (3 Pkt.) ……..

5. Mitglied eines eingetragenen Memmingerberger Vereins (Mitgliedschaft für mind. 1 Jahr)
   (2 Pkt.) ……..

6. Aktives Ehrenamt außerhalb von Memmingerberg
   (6 Pkt.) ……..

Gesamtzahl der erreichten Punkte
(bei gleicher Punkteanzahl von mehreren Bewerbern entscheidet das Los.) ……..

III. Vertragliche Regelungen

1. Es wird eine grundbuchrechtliche gesicherte Baupflicht vereinbart. Mit dem Bau des Gebäudes ist innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung zu beginnen und es ist innerhalb von 4 Jahren fertigzustellen (mit Aufbringen des Außenputzes). Bei objektiven Hinderungsgründen kann die Frist auf Antrag angemessen verlängert werden. Bei einem schuldhaften Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstücks verlangen.
2. Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, das errichtete Gebäude mindestens 5 Jahre selbst zu beziehen. Die Bezugsfertigkeit ist der Verwaltung mitzuteilen. Ausnahmen aus wichtigem Grund (z.B. beruflicher Ortswechsel, schwere Erkrankung) sind auf Antrag genehmigungsfähig.
3. Eine Vermietung, auch eine vorübergehende, ist der Gemeinde Memmingerberg innerhalb der ersten 5 Jahre nach Selbstbezug des Hauses anzuzeigen und ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist bei Vorliegen wichtiger Gründe zu erteilen, Auflagen zur Sicherung des Zwecks sind zulässig.
4. Eine Weiterveräußerung oder Vermietung innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Kauf ist nur mit Zustimmung der Gemeinde Memmingerberg gestattet. Härtefälle sind angemessen zu berücksichtigen.
5. Die Gemeinde Memmingerberg lässt sich ein Wiederkaufsrecht für einen Verstoß gegen den Bauzwang und den Selbstbezug einräumen (§ 456 BGB). Die Gemeinde Memmingerberg übt das Wiederkaufsrecht zum Verkaufspreis ohne Erstattung der Erwerbsnebenkosten inklusive Herstellungs- und Erschließungsbeiträgen und ohne eine Verzinsung aus. Rückabwicklungskosten (Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, eventuell anfallende Lastenfreistellungskosten etc.) sind vom Erwerber zu tragen.
6. Das Wiederkaufsrecht ist durch Rückauflassungsvormerkung Im Grundbuch zu sichern. Die Gemeinde Memmingerberg verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.
7. Die Veräußerung (Nr. I. b.) ist der Gemeinde Memmingerberg nachzuweisen. Wird das Eigentum innerhalb von 3 Jahren nach der Beurkundung nicht veräußert, kann eine Nachzahlung in Höhe von 10% des Nettobaulandpreises je vollem Jahr der Überschreitung, maximal 30%, erhoben werden. In begründeten Härtefällen kann hiervon abgesehen werden.

IV. Sonstiges

1. Der Antragsteller erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Gemeinderat gesetzt hat, ausdrücklich durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche über der Gemeinde Memmingerberg, insbesondere auf Zuteilung eines Grundstücks, sind ausgeschlossen. Die Gemeinde macht die Auswahlkriterien und deren Gewichtung vorab vollständig bekannt und dokumentiert das Vergabeverfahren einschließlich der Bewertungsentscheidung.
2. Der Antragsteller erklärt durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiven rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.

V. Inkrafttreten

Der Gemeinderat der Gemeinde Memmingerberg hat die Vergaberichtlinien für die gemeindlichen Baugrundstücke der Gemeinde Memmingerberg in seiner Sitzung am …….. beschlossen.

Sie treten am …… in Kraft.