



## ***Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Baugebiet „Wirtskellerweg/Wegäcker“ in der Gemeinde Bodenwöhr***

### **1. Vergabeverfahren**

Bei Veröffentlichung der Bauplatzvergabe (Ausschreibung der 15 Parzellen) durch die Gemeinde Bodenwöhr wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt. Das Interesse muss der Gemeinde Bodenwöhr schriftlich bis zum Ende der Bewerbungsfrist (vier Wochen) mitgeteilt werden.

Alle an einer Bauparzelle interessierten Bewerber erhalten von der Gemeindeverwaltung einen Fragebogen zugesandt. Dieser ist zusammen mit den angeforderten Unterlagen, innerhalb der genannten Frist, bei der Gemeinde Bodenwöhr abzugeben.

Die Interessenten willigen mit Rückgabe des Fragebogens ein, dass neben der Gemeindeverwaltung auch der Gemeinderat Bodenwöhr Kenntnis über die abgegebenen Daten erhält und dass die personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, übermittelt und gespeichert werden dürfen. Dies schließt die Überprüfung von Angaben bei Dritten ein.

Die Gemeinde Bodenwöhr ermittelt anhand der Angaben und vorgelegten Nachweise den Punktwert des jeweiligen Bewerbers und erstellt eine Rangliste der Bewerbungen.

Derjenige Bewerber mit dem höchsten Punktwert erhält das Erstauswahlrecht. Erreichen mehrere Bewerber den gleichen Punktwert entscheidet die größere Zahl an haushaltsangehörigen, kindergeldberechtigten Kindern. Bei gleicher Anzahl kindergeldberechtigter Kinder entscheidet das Los über die Reihenfolge.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Antragsfrist. Bis dahin eintretende Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung können natürlich noch berücksichtigt werden.

Sollten im Vergabeverfahren nicht alle Bauplätze vergeben werden können, ist die Gemeinde Bodenwöhr berechtigt, einen bedingungsfreien Verkauf der restlichen Parzellen vorzunehmen.

### **2. Antragsberechtigung**

Antragsberechtigt ist nur, wer folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt:

Bewerben können sich nur natürliche Personen, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und voll geschäftsfähig sind. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen „Lebens(gemeinschafts-) partner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen.

Bei zwei gemeinsamen Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktezahl erzielt.

### **Wohneigentum:**

Der / die Antragsteller / in dürfen kein zu Wohnzwecken bebaubares Grundstück bzw. ein bebautes Grundstück als Alleineigentümer innerhalb des Gemeindegebietes besitzen.

Bauplatzbewerber deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthält, werden vom Zuschlag ausgeschlossen.

### **3. Punktekatalog – Reihenfolge und Vergabekriterien**

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit einer höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.

Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtlinie. Ein Rechtsanspruch auf Grundstückserwerb kann daraus nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich dessen müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Nr. 2 erfüllt haben.

Da die Bauplätze nach dem Verkehrswert veräußert werden, kann bei den Bauplatzvergaberichtlinien, als Voraussetzung für die Bewerbung, auf die Einhaltung der Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden. Die Ausgangsvoraussetzung ist, dass 50 % der Punkte nach sozialen Kriterien vergeben werden müssen. Es ist nicht möglich, für den Bereich Wohnsituation und ehrenamtliches Engagement mehr als 50 % der Punkte zu erheben. Die Höchstzahl der zu erreichenden Punkte liegt bei 320.

## **Festgesetzter Punktekatalog:**

### **1. Soziale Kriterien:**

#### **1.1. Familiäre Verhältnisse**

##### Alleinerziehend

(mit Sorgerecht, auch mit gemeinsamem Sorgerecht). Der Erstwohnsitz von Antragsteller und Kind muss zum Stichtag identisch sein). 20 Punkte

##### Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft /

Paare mit gleicher Wohnanschrift 20 Punkte

Ledig: 10 Punkte

**Maximal 20 Punkte erreichbar.**

#### **1.2. Kinder**

Je Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und für welches der Antragsteller oder Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts-) partner des Antragstellers tatsächlich Kindergeld bezieht:

Für das erste Kind: 10 Punkte

Für das zweite und jedes weitere Kind 20 Punkte

(Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet)

**Maximal 90 Punkte erreichbar.**

#### **1.3. Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit**

des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind, Ehe- und Lebenspartner, Elternteil)

(Nachzuweisen durch Schwerbehindertenausweis oder Nachweis des Pflegegrades)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1,2, oder 3 20 Punkte

Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 30 Punkte

**Maximal 50 Punkte erreichbar.**

**Maximale Punktezahl für soziale Kriterien:**

**160 Punkte**

## **2. Wohnsituation und Ehrenamt**

### **2.1. Hauptwohnsitz**

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers im Gemeindegebiet Bodenwöhr innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt).

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:

10 Punkte

**Maximal 100 Punkte erreichbar.**

### **2.2. Ehrenamtliche Betätigung > 1 Jahr**

1. Aktive Ausübung eines Ehrenamtes, in einem Bodenwöhrer Verein/in einer Bodenwöhrer Einrichtung, dessen Engagement in öffentlichen Funktionen durch eine Wahl nach Satzung oder Richtlinien legitimiert ist (z.B. Wahl eines Vorstandes)
2. Aktive Mitglieder, die in einem Bodenwöhrer Verein/ in einer Bodenwöhrer Einrichtung ehrenamtlich als Übungsleiter, Gruppenleiter, Abteilungsleiter oder Trainer tätig sind.
3. Aktiver, ehrenamtlicher Dienst in einer Hilfsorganisation, wie z.B. Freiwillige Feuerwehr, Bay. Rotes Kreuz, Wasserwacht, Bergrettung oder THW

**Pro Tätigkeit je 15 Punkte**

4. Wahlhelfer bei mindestens drei Wahlen (Mitwirkung bei Wahlen als Mitglied des Wahlvorstandes) innerhalb der letzten 5 Jahre

Pauschal 6 Punkte

(Ein Nachweis über die Tätigkeiten ist zu erbringen)

**Maximal 60 Punkte erreichbar.**

**Maximale Punktezahl Wohnsituation und Ehrenamt:**

**160 Punkte**

#### **4. Sonstige Bestimmungen**

Die Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch eines Bewerbers auf Ankauf eines Grundstücks von der Gemeinde Bodenwöhr.

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

#### **5. Verkaufsbedingungen / Bau- und Eigennutzungsverpflichtung – Wiederkaufsrecht**

- 1) Der Grundstückskäufer verpflichtet sich hiermit dem Verkäufer gegenüber, das Grundstück innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab heute mit einem baurechtlich zulässigen Wohnhaus zu bebauen („Bauverpflichtung“) und dieses oder jedenfalls mehr als die Hälfte der Wohnfläche des Wohnhauses innerhalb von einem Jahr ab Bezugsfertigkeit für einen Zeitraum von 5 – fünf – Jahren selbst und/oder durch seinen Ehegatten, seine Eltern, seine Abkömmlinge und oder Ehegatten seiner Abkömmlinge (privilegierte Personen) zu bewohnen („Eigennutzungsverpflichtung“). Die Frist für die Bebauung gilt als gewahrt, wenn das Wohngebäude bezugsfertig errichtet ist.
- 2) Der Veräußerer behält sich das folgende Wiederkaufsrecht am Kaufgrundbesitz vor:
  - a) Das Wiederkaufsrecht kann jedoch nur ausgeübt werden,
    - Wenn der Erwerber bzw. der Eigentümer (bei mehreren einer von Ihnen) gegen die Bauverpflichtung oder die Eigennutzungsverpflichtung nach Abs. 1) verstößt, oder
    - Wenn der Erwerber bzw. der Eigentümer (bei mehreren einer von ihnen) das Vertragsgrundstück vor Erfüllung der Bauverpflichtung und der Eigennutzungsverpflichtung gemäß Abs. 1) ohne Zustimmung der Veräußerers ganz oder teilweise unbebaut oder bebaut verkauft oder sonst veräußert, mit einem Erbbaurecht, einem Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht oder einem ähnlichen Nutzungsrecht belastet, ausgenommen ist eine Veräußerung oder Belastung etc. an eine oder mehrere privilegierte Person, wenn diese die Verpflichtungen für die Restlaufzeit übernehmen.
    - Bei vorsätzlich falschen Angaben oder Verschweigen von Tatsachen des Erwerbers (bei mehreren einer von ihnen) in dem Bewerbungsbogen oder sonst zu im Rahmen der Vergabe des Grundstücks relevanten Fragen.
    - Oder wenn ein Eigentümer in Insolvenz fällt oder wenn gegen das Vertragsgrundstück die Zwangsvollstreckung durch einen Dritten oder einen Miteigentümer (Teilungsversteigerung) betrieben wird, gleichgültig ob das Vertragsgrundstück schon bebaut ist oder nicht.

- b) Die Ausübung des Wiederkaufs muss schriftlich erklärt werden. Sie kann nur binnen eines Jahres erfolgen, nachdem die Gemeinde Bodenwöhr von den das betreffende Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen Kenntnis erlangt. Hat der Eigentümer die (erfolgte oder beabsichtigte) Veräußerung, Belastung etc. der Gemeinde angezeigt, so beträgt die Frist sechs Monate nach Zugang der Mitteilung. Das Wiederkaufsrecht wegen Verstoß gegen die Baupflicht oder die Pflicht zur Eigennutzung ist unbefristet, solange der Verstoß noch fortbesteht.

Mit Erfüllung der Bauverpflichtung und der Eigennutzungsverpflichtung gemäß Abs. 1) erlischt das Wiederkaufsrecht für alle vorgenannten Fälle.

- c) Der Wiederkaufspreis besteht aus der Summe folgender Beträge:

- Dem heute vereinbarten Kaufpreis und den bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts bezahlten etwaigen weiteren Erschließungskosten und Anliegerbeiträgen, abzüglich etwa erstatteter Herstellungsbeiträge, jeweils ohne Beilage von Zinsen;
- Dem Ersatz der vom Erwerber auf das Kaufgrundstück gemachten Aufwendungen mit dem zu dem Zeitpunkt des Wiederkaufs festgestellten Verkehrswert für genehmigte bzw. zulässige Anlagen, soweit die Aufwendungen den Wert der Grundstücksfläche zu diesem Zeitpunkt noch objektiv und nachhaltig erhöhen; im Streitfall ist der durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Schwandorf oder einem von diesem bestimmter Sachverständiger als Schiedsgutachter festzustellende Verkehrswert maßgebend (§ 317 BGB); der Rechtsweg ist bis auf eine Anfechtung nach §§ 318, 319 BGB (insbesondere bei offenkundiger Unbilligkeit) ausgeschlossen. Die Kosten des Schätzgutachtens sowie alle Kosten und Steuern sowie eine etwaige Grunderwerbssteuer, die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehen, trägt der heutige Erwerber. Vor Gutachtenauftrag muss der Erwerber für die Kosten Vorschuss leisten.

Der Wiederkaufspreis ist innerhalb eines Monats nach Beurkundung der Rückauflassung zur Zahlung fällig. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts sind vom heutigen Erwerber bzw. seinem Rechtsnachfolger Belastungen am Vertragsbesitz auf dessen Kosten zur Löschung zu bringen. Die Gemeinde kann sie auch in Anrechnung auf den Kaufpreis ablösen oder übernehmen.

- d) Zur Sicherung des bedingten Anspruchs des Veräußerers auf Rücküberweisung des Vertragsgrundstücks bestellen die Vertragsteile zugunsten des Veräußerers am Vertragsgrundstück eine Vormerkung gemäß § 883 BGB.

Der Erwerber bewilligt deren Eintragung im Grundbuch an dem jeweiligen Grundbesitz; der Veräußerer beantragt die Eintragung Zug um Zug mit Vollzug der Auflassung. Die Vormerkung ist mit Erfüllung der Bauverpflichtung und der

Eigennutzungsverpflichtung gemäß Abs. 1) im Grundbuch zu löschen. Die Löschungskosten zahlt der heutige Erwerber.

Der Veräußerer ist verpflichtet, mit der vorgenannten Auflassungsvormerkung im Range hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Erwerber entweder zur Finanzierung des Kaufpreises oder zur Finanzierung des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Gebäudes bestellt. Die vorstehende Zweckbestimmung ist dem Veräußerer auf Verlangen durch eine entsprechende Bestätigung des fraglichen Kreditinstitutes nachzuweisen. Die Kosten des Rangrücktritts zahlt der heutige Erwerber.

### **Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Vereinbarungen festgehalten:**

Das Grundstück muss innerhalb von fünf Jahren ab dem Kaufdatum (Notarvertrag) mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut und selbst bezogen werden. Im vorgenannten Zeitraum muss die Anmeldung des Erstwohnsitzes an der erworbenen Adresse bei der Gemeinde Bodenwöhr erfolgt sein und für weitere fünf Jahre fortbestehen (Bauverpflichtung und Eigennutzungspflicht).

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Bodenwöhr, das Vertragsgrundstück in unbebauten Zustand nicht zu veräußern. Als unbebaut gilt das Grundstück, solange es nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut ist. Mit Fertigstellung des bezugsfertigen Wohnhauses gilt auch die Bauverpflichtung als erfüllt.

Das Grundstück darf vor Ablauf einer 5-jährigen Frist ab Bezugsfertigstellung nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Bodenwöhr weiterveräußert (auch nicht in Teilen) oder vermietet werden (ausgenommen sind Mehrfamilienhäuser und Einliegerwohnungen).

Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe bestehen und diese erforderlichenfalls nachgewiesen werden. Der Gemeinderat behält sich in diesem Fall eine Einzelfallentscheidung vor.

Im Falle der Zuwiderhandlung gegen eine dieser Verpflichtungen, kann die Gemeinde die Rückübertragung des Vertragsgrundstückes auf sich verlangen.

Eine Verpflichtung zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs besteht für die Gemeinde Bodenwöhr nicht.

Alle für die Rückübertragung und bis dahin angefallenen Kosten, Steuern und Gebühren hat dabei der Erwerber zu tragen, ohne dass hierfür Wertersatz zu leisten ist. Als Rückübertragungswert gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis, eine Verzinsung erfolgt nicht.

Ein Rückübertragungsanspruch der Gemeinde besteht ebenfalls, wenn innerhalb von fünf Jahren ab Antragstellung herauskommt, dass bei der Antragstellung falsche Angaben gemacht wurden.

Der Rückübertragungsanspruch der Gemeinde Bodenwöhr ist durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht jedoch selbstredend hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

Der Bauplatzerwerber wird im Falle einer vertragswidrigen Weiterveräußerung des (unbebauten oder bebauten) Grundstücks zur Abführung des von ihm erzielten Gewinns auf Grund und Boden an die Gemeinde Bodenwöhr verpflichtet. Die Geltendmachung liegt im Ermessen der Gemeinde Bodenwöhr.

## **6. Schlussbestimmungen**

Die Verwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Die Vergabeentscheidung wird dem Begünstigten schriftlich mitgeteilt.

Der Erwerber bestätigt, dass er Kenntnis von den Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze im Baugebiet „Wirtskellerweg – Wegäcker“ der Gemeinde Bodenwöhr vom 28.10.2021 genommen hat.

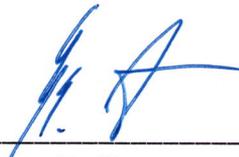
Die verbindliche Grundstücksreservierung wird wirksam, durch den Erhalt des Zusageschreibens der Gemeinde Bodenwöhr i.V.m. der Zahlung des Erwerbers in Höhe von 5.000,00 € in einer angemessenen Zahlungsfrist. Diese Zahlung ist auf den späteren Grunderwerb anzurechnen.

Grundstücksbewerber die nicht berücksichtigt werden konnten, sind schriftlich über das Ergebnis zu informieren.

## **7. Inkrafttreten**

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Bodenwöhr wurden in der Sitzung des Gemeinderates Bodenwöhr vom 28.10.21 beschlossen und treten ab sofort in Kraft.

Bodenwöhr, den 28.10.2021

  
\_\_\_\_\_  
Georg Hoffmann, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Bodenwöhr

### **Bekanntmachungsvermerk:**

An die Amtstafeln

a) gleichzeitig angeschlagen am: \_\_\_\_\_

b) abgenommen am: \_\_\_\_\_

c) auf der Homepage veröffentlicht

d) im RTA veröffentlicht