



VERGABERICHTLINIEN

für vergünstigtes Bauland der Gemeinde Siegsdorf

vom 29.04.2019

Die Gemeinde Siegsdorf ist bestrebt, bauwilligen Bürgerinnen und Bürgern bezahlbare Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen, die gesondert von der Gemeinde Siegsdorf als solche ausgewiesen werden. Zur Sicherung einer gerechten Vergabe der als Bauland ausgewiesenen Grundstücke stellt der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragssteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragssteller die unter Ziffer 1.1 angeführte Antragsvoraussetzung erfüllt.
- 1.3 Wer das letztverfügbare Durchschnittseinkommen aller Siegsdorfer Bürgerinnen und Bürger laut dem Landesamt für Statistik zzgl. der zwischenzeitlichen Bruttolohnsteigerungen, derzeit 45.000 € bei einem Antragsteller und in Höhe von 90.000 € bei zwei Antragstellern überschreitet ist nicht antragsberechtigt. In jedem Fall gilt aber eine maximale Einkommensgrenze in Höhe von 51.000 € bei einem Antragsteller und in Höhe von 102.000 € bei zwei Antragstellern.
Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. auch bei nachgewiesener Schwangerschaft wird zur Einkommensgrenze ein Betrag von 7.000 € hinzugerechnet.

Maßgeblich ist das zu versteuernde Einkommen des Antragstellers zuzüglich der zu versteuernden Einkommen der im künftigen Haushalt des Antragstellers lebenden Familienmitglieder (Ehegatten, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)). Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor

Antragsstellung. Hinzuzurechnen sind Erträge aus Kapitalvermögen, Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. Geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten – wie z. B. der Grundfreibetrag oder Veranlagungsart – sind für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu erbringen.

- 1.4 Wer die Vermögensgrenze überschreitet ist nicht antragsberechtigt. Die Vermögensgrenze entspricht dem tatsächlichen Verkehrswert (nicht dem vereinbarten Grundstückspreis) des zu erwerbenden Grundstücks. Vorhandener Grund- und Barbesitz muss durch entsprechende Unterlagen nachgewiesen werden. Bei der Bemessung der Vermögensgrenze sind auch die im künftigen Haushalt des Antragstellers lebenden Familienmitglieder (Ehegatten, Lebenspartner, Kind(er), Eltern (-teil), mit einzubeziehen.
- 1.5 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein in künftiger Haushaltsgemeinschaft mit dem Antragsteller lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und die mit ihm in künftiger Haushaltsgemeinschaft lebenden Familienmitglieder gewährleisten.

Angemessene Wohnungsgrößen sind:	Einpersonenhaushalt	50 m ²
	Zweipersonenhaushalt	65 m ²
	Dreipersonenhaushalt	75 m ²
	Vierpersonenhaushalt	90 m ²
	Fünfpersonenhaushalt	105 m ²
	Für jede weitere Person	+ 15 m ²

- 1.6 Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde Siegsdorf erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein in künftiger Haushaltsgemeinschaft mit dem Antragsteller lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er)) in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde Siegsdorf erworben haben.
- 1.7 Ferner fehlt es an der Antragsberechtigung, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Einkommensverhältnisse nicht offengelegt und nachgewiesen werden.

2 Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

- 2.1 Die Grundstücke werden in der Regel an die Antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktezahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigten 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 nach.
- 2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

- 2.2.1 Gemeldeter tatsächlicher und auch früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Siegsdorf (bei zwei Antragstellern werden nur die Jahre der Person gewertet, die ihren Hauptwohnsitz am längsten in der Gemeinde hat):

Für den gemeldeten tatsächlichen und früheren Hauptwohnsitz in Siegsdorf werden maximal 5 Jahre berücksichtigt.

Wohndauer	Hauptwohnsitz in Siegsdorf (Jahreszeiträume)				
	1	2	3	4	5 und mehr
Punktzahl	5	10	15	30	50

- 2.2.2 Bewerber verheiratet oder alleinerziehend, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaft (beide in Kaufvertragsurkunde):

zusätzlich 20 Punkte.

- 2.2.3 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. auch bei nachgewiesener Schwangerschaft:

je Kind 10 Punkte, jedoch maximal 30 Punkte für alle Kinder.

- 2.2.4 Behinderung:

Behinderung des Antragstellers oder eines Familienmitglieds (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)), das seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Antragstellers hat.

<u>Behinderung unbefristet:</u>	
ab 50 %	10 Punkte
ab 80 %	20 Punkte

- 2.2.5 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers oder Ehegatte/Lebenspartner im Gemeindegebiet (z.B. Vorstandschaft eines Vereins, Aktiver der Feuerwehr, Soziales Engagement, Übungsleiter ohne Entschädigung). Es wird die Aktivität im Ehrenamt gewertet und es kommt nur eine Person in die Wertung.

Für mehr als 5 Jahre ehrenamtliche Tätigkeit werden 20 Punkte zuerkannt.

2.2.6 Einkommensverhältnisse:

Grundlage ist das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Jahre.

Wert	bei zwei Antragstellern		Wert	bei einem Antragsteller	
1)	bis 90.000 €	10 Punkte	1)	bis 45.000 €	10 Punkte
2)	bis 80.000 €	15 Punkte	2)	bis 40.000 €	15 Punkte
3)	bis 70.000 €	20 Punkte	3)	bis 35.000 €	20 Punkte
4)	bis 60.000 €	25 Punkte	4)	bis 30.000 €	25 Punkte
5)	bis 50.000 €	30 Punkte			
6)	bis 40.000 €	35 Punkte			

Das Einkommen bei Wert 1) ist das letztverfügbare Durchschnittseinkommen aller Siegsdorfer Bürgerinnen und Bürger laut dem Landesamt für Statistik zzgl. der zwischenzeitlichen Bruttolohnsteigerungen, derzeit 45.000 € bei einem Antragsteller und in Höhe von 90.000 € bei zwei Antragstellern.

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragsstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. bei nachgewiesener Schwangerschaft dort wohnt, wird ein Betrag von 7.000 € vom zu versteuernden Durchschnittseinkommen in Abzug gebracht.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstückes in Betracht, ist die längere Wohndauer in der Gemeinde Siegsdorf im Sinne von Ziffer 2.2.1 für den Zuschlag maßgeblich. Hilfsweise entscheidet das Los.

3 Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragsstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Siegsdorf nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragssteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Siegsdorf unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4 Sonstige Bestimmungen

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung von Grundstücken nach den Vergaberichtlinien für vergünstigtes Bauland der Gemeinde Siegsdorf besteht nicht.
- 4.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.
- 4.3 Ein Finanzierungsnachweis (Formblatt der Gemeinde) ist zwingend erforderlich und bis spätestens zum Ablauf der Bewerbungsfrist mit einzureichen. Ein Antrag kann auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint.
- 4.4 Jeder Antragssteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5 Grundstücksvergabe

Die Beratung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragssteller erfolgt in nicht-öffentlicher Sitzung des Gemeinderates. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderates wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nichtbegünstigten Antragssteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach der schriftlich mitgeteilten Vergabeentscheidung zwei Wochen reserviert. Macht der Berechtigte in dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus.

6 Inhalt des Grundstückskaufvertrages

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragssteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

- 6.1 Die Gemeinde Siegsdorf erhält ein abzusicherndes Rückkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder
 - 6.1.2 der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – den Bau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergang bezugsfertig errichtet oder
 - 6.1.3 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, vermietet oder in sonstiger Weise zur Nutzung überlassen oder
 - 6.1.4 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude.
- 6.2 Der Rückkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Darüber hinaus behält sich die Gemeinde, bei Verstoß gegen die vereinbarten Auflagen, das zwingende Verlangen vor, dass das Grundstück an einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten verkauft werden muss. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Rückkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreis Traunstein oder einen von diesem zu bestimmenden, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter Grundstücke. Die anfallenden Kosten für den Gutachterausschuss bzw. Sachverständige werden vom Käufer getragen.
- 6.3 Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

- 6.4 Die Gemeinde Siegsdorf ist berechtigt, auf die Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu verzichten und dafür vom Erwerber die Zahlung eines Geldbetrages zu fordern. Dieser Geldbetrag entspricht der Differenz zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis für das Vertragsgrundstück zzgl. gezahlter Erschließungskosten und Anliegerbeiträge, ohne Zinsbeilage und dem zum Zeitpunkt des Entstehens dieses Anspruches geltenden Verkehrswert für das Vertragsgrundstück. Der Verkehrswert des Grundstücks ohne Gebäulichkeiten ist in diesem Fall vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein für beide Vertragsteile verbindlich festzustellen. Der Betrag ist innerhalb von 4 (vier) Wochen fällig, nachdem ihn die Gemeinde Siegsdorf angefordert hat. Das Wahlrecht der Gemeinde Siegsdorf, ob sie das Wiederkaufsrecht ausübt oder die Zahlung des vereinbarten Geldbetrages verlangt, besteht solange, bis der geschuldete Betrag gezahlt ist. Nach erfolgter Zahlung ist die Gemeinde Siegsdorf verpflichtet, die Vormerkung auf Kosten des Eigentümers zur Löschung zu bewilligen.

Siegsdorf, 30.04.2019

Gemeinde Siegsdorf

Thomas Kamm
1. Bürgermeister