

Richtlinien der Stadt Marktoberdorf für die Vergabe städtischer Wohnbauplätze

auf Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2020

Präambel:

Bei der Zuteilung eines Wohnbaugrundstückes sollen Ortsansässigkeit und soziale Verhältnisse gleichermaßen Berücksichtigung finden. Zur Sicherstellung dieses Ziels stellt die Stadt Marktoberdorf die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf.

Jede/r Bewerber/in bzw. jedes Paar kann nur ein Grundstück nach diesen Richtlinien erwerben.

Diese Richtlinien gelten für Wohnbaugrundstücke, welche nach Beschluss des Stadtrates durch die Stadt Marktoberdorf nach diesen Richtlinien zur Bebauung vergeben werden. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstückes ergibt sich daraus nicht.

I.) Antragsberechtigter Personenkreis:

1. Bewerber/innen müssen volljährig und geschäftsfähig sein. Bei der Bewerbung durch ein Paar müssen diese beiden Voraussetzungen mindestens von einer der beiden Personen erfüllt werden.
2. Bewerbungen von Ehepaaren und eingetragenen Lebenspartner/innen im Sinne des Gesetzes über eingetragene Lebenspartnerschaft gelten als eine gemeinsame Bewerbung, auch wenn sich beide Partner/innen jeweils eigenständig oder nur eine/r alleine bewerben. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden. Unverheiratete Paare können nur zu jeweils 50 % ein städtisches Baugrundstück erwerben.
3. Ein Baugrundstück können nur Bewerber/innen erwerben, die weder gemeinsam noch einzeln
 - 3.1. ein zu Wohnzwecken bebaubares Grundstück im Stadtgebiet Marktoberdorf in ihrem Eigentum haben oder
 - 3.2. ein Wohnhaus im Stadtgebiet in ihrem Eigentum haben oder
 - 3.3. zu einem früheren Zeitpunkt schon einmal ein städtisches Wohnbaugrundstück erworben haben.
4. Ein Baugrundstück können nur Bewerber/innen erwerben, die weder gemeinsam noch einzeln eine Einkommensobergrenze in Höhe von 52.803 EUR (eine Person) bzw. 105.606 EUR (zwei Personen) zu versteuerndes Einkommen laut Steuerbescheid im Durchschnitt der letzten drei Jahre vor dem Vorjahr der Vergabeentscheidung zuzüglich eines Erhöhungsbetrages pro kindergeldberechtigtem Kind in Höhe des im Jahr der Vergabeentscheidung gültigen gesetzlichen Kinderfreibetrages inkl. Freibetrag für Betreuung, Erziehung und Ausbildung (z. B. 2021: 8.388 EUR) überschreiten.
5. Ein Baugrundstück können nur Bewerber/innen erwerben, die weder gemeinsam noch einzeln eine Vermögensobergrenze in Höhe des Grundstückswertes überschreiten. Diese Vermögensobergrenze wird vom Stadtrat bzw. einem beschließenden 12er-Ausschuss im Rahmen der Entscheidung über den jeweiligen Verkaufspreis für das/die betreffende/n Baugrundstück/e festgelegt. Zum Vermögen zählen insbesondere Immobilien, Guthaben bei Banken und Bausparkassen, Barvermögen und Wertpapiere aller im künftigen Haushalt lebenden Personen.

II.) Vergabe nach Punktekatalog

1. Die Vergabe der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke unter allen Bewerber/innen, welche die unter I.) genannten Voraussetzungen erfüllen, erfolgt nach folgendem Punktekatalog (Stichtag = Ende der Bewerbungsfrist):

<u>Sozialkriterien</u>	<u>Punkte</u>	<u>Ortsbezugskriterien</u>	<u>Punkte</u>
Einkommen < 80% EOG <i>< 42.242 EUR für eine/n Bewerber/in</i> <i>< 84.485 EUR für Paare</i> <i>zuzüglich 80% des aktuellen Kinderfreibetrags pro Kind mit Kindergeldanspr.</i>	5	Hauptwohnsitz (auch früherer) in Marktoberdorf* <i>(5 Punkte pro volles Jahr, gültig für den/die Bewerber/in mit längerem Zeitraum)</i>	25
Familienstand <i>verheiratet, in eingetragener Lebenspartnerschaft, als unverheiratetes Paar in einem gemeinsamen Hausstand lebend oder alleinerziehend</i>	10	Arbeitsort innerhalb der letzten 5 Jahre in Marktoberdorf* <i>(1 Punkt pro volles Jahr, gültig für den/die Bewerber/in mit längerem Zeitraum)</i>	5
Pflegebedürftigkeit nach SGB XII <i>Antragsteller/in, Ehepartner/in und/oder Kind</i>	5	Ehrenamtliche Tätigkeit innerhalb der letzten 5 Jahre als aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr in Marktoberdorf* oder als aktive Rettungskraft des BRK in Marktoberdorf* <i>(1 Punkt pro volles Jahr, gültig für den/die Bewerber/in mit längerem Zeitraum)</i>	5
Kinder mit Kindergeldanspruch <i>1 Kind unter 18 Jahre</i> <i>2 oder mehr Kinder unter 18 Jahren</i>	10 15	* = komplettes Stadtgebiet	
=> max. Punktzahl Soziales:	35	=> max. Punktzahl Ortsbezug:	35

2. Bei Punktgleichheit erfolgt die Zuteilung der zu vergebenden Baugrundstücke nach folgenden Kriterien in dieser Reihenfolge:
- 2.1 aktueller Wohnort in der Gemarkung des Baugebietes
 - 2.2 größere Anzahl der Kinder unter 18 Jahre mit Kindergeldanspruch
 - 2.3 Losentscheid

III.) Verfahren

1. Sobald in einem Baugebiet städtische Wohnbauplätze zu vergeben sind, schreibt die Stadtverwaltung dies mit Fristsetzung (mindestens 4 Wochen) zur Einreichung neuer Bewerbungen bzw. zur Aktualisierung bereits zu einem früheren Zeitpunkt eingereichter Bewerbungen um einen Bauplatz aus (Tageszeitung, Homepage, Aushang, Anschreiben der bisherigen Bewerber/innen).
2. Bewerber/innen können nur mittels des auf der Homepage der Stadt Marktoberdorf zum Download bereitgestellten Formulars Anträge auf Zuteilung eines Bauplatzes stellen. Die Anträge sind schriftlich an die Stadt Marktoberdorf, Finanzverwaltung, Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktoberdorf oder elektronisch an finanzen@marktoberdorf.de einzureichen. Dem Antragsformular sind alle zur Prüfung der Antragsberechtigung sowie für die Punktevergabe notwendigen Unterlagen beizufügen. Alle Bewerber/innen erhalten nach Eingang ihrer Unterlagen eine schriftliche oder elektronische Eingangsbestätigung.
3. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist noch unvollständige oder verspätet eingegangene Anträge werden bei der Vergabeentscheidung nicht berücksichtigt.
4. Alle fristgerecht eingegangenen Anträge werden von der Stadtverwaltung auf Vollständigkeit und Erfüllung der Antragsberechtigung (siehe 1.) geprüft. Die Stadtverwaltung kann bis zum Ende der Bewerbungsfrist in angemessenem Umfang weitere Unterlagen bzw. Erklärungen nachfordern. Bei allen antragsberechtigten Bewerbern/innen ermittelt die Stadtverwaltung anschließend die erreichte Punktezahl aufgrund des o. g. Punktekatalogs, erstellt eine Rangliste nach erreichter Punktezahl und legt diese Liste dem nächsten unter Berücksichtigung der Ladungsfrist tagenden Gremium (Stadtrat oder 12er-Ausschuss) zur Vergabeentscheidung vor.
5. Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ende der Bewerbungsfrist Umstände (z. B. pers. Verhältnisse, Kinderzahl, etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, so ist der/die Bewerber/in berechtigt bzw. verpflichtet, diese unverzüglich schriftlich an die Stadt Marktoberdorf, Finanzverwaltung, Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktoberdorf oder elektronisch an finanzen@marktoberdorf.de mitzuteilen.
6. Bewerber/innen können einen Antrag auf Zuteilung eines städtischen Wohnbaugrundstückes jederzeit zurücknehmen.
7. Das Gremium entscheidet über die Zuteilung der zu vergebenden Baugrundstücke an die Bewerber/innen entsprechend der erzielten Punkte. Bei Punktgleichheit mehrerer Bewerbungen erfolgt die Zuteilung der zu vergebenden Baugrundstücke nach den unter II.2 festgelegten Kriterien.
8. Bewerber/innen, denen ein Bauplatz zugeteilt wird, können in der nach dem Punktekatalog (siehe II.) ermittelten Rangfolge unter den zu vergebenden Bauplätzen auswählen.

IV.) Vertragsgestaltung

1. Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht

- 1.1. Der/Die Käufer/in verpflichtet sich gegenüber der Stadt Marktoberdorf, innerhalb von zwei Jahren nach dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages auf dem Vertragsgrundstück ein Wohnhaus im Rohbau **und** innerhalb von vier Jahren nach dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages auf dem Grundstück ein Wohnhaus bezugsfertig herzustellen und zu beziehen. Ab Bezug hat der/die Käufer/in das Wohnhaus mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz).
- 1.2. Die Stadt Marktoberdorf ist berechtigt, das Vertragsgrundstück gemäß §§ 456 ff BGB wieder zu kaufen, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages auf dem Grundstück ein Wohnhausrohbaus errichtet worden ist.

Dieses Wiederkaufsrecht gilt auch, wenn

- a) nicht innerhalb von vier Jahren nach dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages auf dem Grundstück ein Wohnhaus bezugsfertig hergestellt und vom Käufer/von der Käuferin bezogen wurde und er/sie seinen/ihren ersten Wohnsitz auf dem Vertragsbesitz nicht mindestens 10 Jahre innehat

oder

- b) das Grundstück weiterverkauft oder veräußert wird oder über das Grundstück zugunsten eines Dritten in einer Weise verfügt wird, nach der dieser zum Besitz berechtigt ist. Bei einer Veräußerung oder Verfügung in vorgenannter Weise an bzw. zugunsten des/der Partners/in gem. Punkt I.2 oder deren Kinder kann das Wiederkaufsrecht nicht ausgeübt werden, wenn der Erwerber die Verpflichtungen des Wiederkaufsrechts aus dieser Urkunde samt Vormerkung übernimmt.

oder

- c) in das Grundstück die Zwangsvollstreckung durch einen Dritten oder einen Miteigentümer (einschließlich Teilungsversteigerung) betrieben wird.

- 1.3. Der/Die Käufer/in verpflichtet sich für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgrundstücks, der Stadt Marktoberdorf unverzüglich schriftlich Mitteilung zu machen, wenn die in den vorstehenden Abschnitten 1.1 oder 1.2 genannten Wiederkaufsvoraussetzungen eintreten.

Die Stadt hat sich binnen sechs Monaten nach Zugang der Mitteilung gegenüber dem/der Käufer/in bzw. Rechtsnachfolger/in zu erklären, ob sie von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch macht, im Falle eines nicht errichteten Wohnhausrohbaus binnen sechs Monaten nach Ablauf der zwei Jahre.

- 1.4. Für den bei Ausübung des Wiederkaufsrechts zu zahlenden Kaufpreis gilt folgendes:
 - a) als Wiederkaufpreis für das Grundstück ist der notariell beurkundete Kaufpreis maßgeblich zuzüglich Erschließungskosten und Nachfolgelasten, soweit vom Käufer/von der Käuferin bezahlt.

- b) Sollten sich bei Ausübung des Wiederkaufsrechts auf dem Kaufgrundstück Gebäulichkeiten befinden, so ist der Wert dieser Gebäulichkeiten zum Verkehrswert zu entschädigen. Dieser Wert wird vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Ostallgäu für beide Vertragsteile verbindlich festgesetzt.
 - c) Eine Verzinsung des Kaufpreises erfolgt nicht.
 - d) Der Wiederkaufpreis ist innerhalb von zwei Monaten nach Beurkundung der Rückauflassung zur Zahlung fällig, Lastenfreistellung vorausgesetzt, es sei denn, die Stadt Marktoberdorf übernimmt Grundpfandrechte in Anrechnung auf den Wiederkaufpreis.
- 1.5. Besitz, Nutzen und Lasten gehen mit Zahlung des Wiederkaufpreises auf die Stadt Marktoberdorf über.
- 1.6. Die Kosten, die durch den Wiederkauf entstehen, insbesondere bei Notar, Grundbuchamt, Wertermittlung durch den Gutachterausschuss, Grunderwerbsteuer, Lastenfreistellung usw. hat der/die Käufer/in bzw. sein(e)/ihr(e) Rechtsnachfolger/in zu tragen.
- 1.7. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Marktoberdorf auf Übertragung des Eigentums am Kaufgrundstück im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts muss der Käufer/die Käuferin am Kaufgrundstück zugunsten der Stadt Marktoberdorf eine Vormerkung gemäß § 883 BGB bestellen. Die Eintragung dieser Vormerkung am Kaufgrundstück mit Vollzug der Auflassung ist im Gleichrang mit der in der Kaufurkunde bewilligten Sicherungshypothek, aber im Rang nach der in der Urkunde bestellten Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) zugunsten der Stadt Marktoberdorf zu bewilligen und zu beantragen.
- 1.8. Der/Die Käufer/in hat auf die Zeitdauer von 10 Jahren nach Baufertigstellung einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in im Eigentum des Grundstücks alle Verpflichtungen der Kaufurkunde vertraglich aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass weitere Erwerber während dieses Zeitraumes entsprechend zu binden sind. Die Stadt Marktoberdorf verpflichtet sich, nach vollständiger bezugsfertiger Herstellung des Gebäudes die Vormerkung auf Verlangen und Kosten des Eigentümers zu löschen.

2. Bedingte Zahlungsverpflichtung

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts ist die Stadt Marktoberdorf berechtigt, bei Vorliegen einer der Wiederkaufsvoraussetzungen eine Aufzahlung in Höhe von 30 % des Grundstückspreises (ohne Erschließungskosten) zu verlangen. Wird von der Stadt Marktoberdorf anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Aufzahlung verlangt, ist diese innerhalb von vier Wochen nach ihrer Geltendmachung zu zahlen. Bis zur Fälligkeit ist die Aufzahlung nicht zu verzinsen. Der Aufzahlungsbetrag reduziert sich für jedes volle Jahr, in dem das Grundstück selbst bewohnt wurde, um 10 % des Aufzahlungsbetrags.

Zur Sicherung des vorstehenden Anspruchs der Stadt Marktoberdorf bestellt der Käufer zu deren Gunsten am Vertragsobjekt eine Hypothek ohne Brief in Höhe von 30 % des Grundstückspreises (ohne Erschließungskosten) und unterwirft sich wegen der bestellten Buchhypothek der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Kaufurkunde und zwar in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll und **bewilligt**

und **beantragt** die Eintragung dieses Rechts samt Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Grundbuch mit Vollzug der Auflassung, und zwar im Gleichrang mit der in der Kaufurkunde bewilligten Vormerkung, aber im Rang nach der bestellten Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) zugunsten der Stadt Marktoberdorf.

3. Folgen bei unrichtigen Angaben

Stellt sich nach der Beurkundung des Kaufes heraus, dass ein/eine Bewerber/in aufgrund falscher Angaben ein Bauplatz zugeteilt wurde, steht der Stadt Marktoberdorf wahlweise das Recht auf Wiederkauf oder eine Aufzahlung i. H. v. 50 % des ursprünglichen Grundstückskaufpreises zu.

Diese Richtlinien treten ab 01.11.2020 in Kraft. Das bisher angewandte Vergabesystem für städtische Wohnbauplätze vom 27.04.2015 tritt zum 31.10.2020 außer Kraft.