Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen

Für die Mitgliedsgemeinde Oberbergkirchen Az.:

Beschlussvorlage

für die Gemeinderatssitzung am 18. Oktober 2018, Nr. 09/2018

NICHTÖFFENTLICHER TEIL

	TOP 9	
Grundstücksangelegenheit;		
Vergabe der Parzelle 18		

Herr Matthias Lenz hat zusammen mit seinem Bruder Interesse an der Parzelle 18 im Baugebiet Am Hang zur Errichtung eines Zweifamilienhauses.

Wiederum weist die Verwaltung auf die fehlenden Vergaberichtlinien nach EU-Recht hin. Das Risiko einer rechtlich fehlerhaften Vergabe ist somit nicht auszuschließen.

Es wird deshalb von der Verwaltung empfohlen, Vergaberichtlinien festzulegen.

Eine Vergabe nach den neuen "EU-Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells" muss keine Anwendung finden, da die Gemeinde die Baugrundstücke nicht zu unterschiedlichen (vergünstigten) Preisen veräußert.

Es wird vom Bayerischen Gemeindetag empfohlen, eine Mindestpunktzahl festzulegen. Erreicht ein Bewerber die Mindestpunktzahl, dann erhält er ein Grundstück. Allerdings muss die Mindestpunktzahl so gestaltet sein, dass auch ein Auswärtiger diese Mindestpunktzahl erreichen kann und nicht nur der Einheimische.

Beträgt die Maximalpunktzahl 100 Punkte, dann dürfen für den Einheimischen max. 50 Punkte gegeben werden, diese wiederum für max. 5 Jahre Wohnsitz in der Gemeinde, der aber auch in früheren Zeiten liegen kann, z.B. bereits vor 20 Jahren. Anbieten würden sich z.B. 10 Punkte je Jahr des Wohnsitzes.

Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen. Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern.

Die Mindestpunktzahl, nach der ein Bewerber ein Grundstück erhält, muss demnach unter 50 Punkten liegen, z.B. bei 45 oder 40, wenn die Gemeinde erreichen will, dass ein Einheimischer Bewerber ein Grundstück erhalten kann, ohne weitere Bedingungen zu erfüllen.

Die übrigen 50 Punkte werden nach Nr. 2 der EU-Leitlinien vergeben:

Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nummer 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z. B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.

Problematisch, so Hr. Simon, ist die vergünstigte Abgabe der Grundstücke, wenn sie auch mit Auflagen wie Bauzwang und Verkaufsverbot verbunden ist, da bei einer vergünstigten Abgabe die Einkommens- und Vermögensgrenzen zu beachten sind:

Etwas anderes könnte gelten, wenn Vergünstigung und Verpflichtung sich die Waage halten (in der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen wird davon ausgegangen).

Dies ist aber gerichtlich nachprüfbar, also mit einem gewissen Risiko verbunden (die jetzige Vorgehensweise der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen ist demnach aber nicht offenkundig rechtswidrig).

Möglich wäre die Vergabe der Grundstücke z. B. unter Berücksichtigung der Kriterien nach dem Beispiel aus der Gemeinde Lengdorf im Landkreis Erding. Bei der Erstellung hat ein Rechtsanwalt mitgewirkt nach Aussage der Gemeinde Lengdorf (Unterlagen wurden bereits in der letzten Gemeinderatssitzung ausgehändigt).

Die Gemeinde Zangberg (Rechtssicherheit kann aus den Zangberger Kriterien nicht sicher abgeleitet werden) hat nach folgenden Kriterien vergeben:

Eigennutzung: 30 Punkte

Kinder: 0-3 J. 8 Punkte, 4 – 6 J. 5 Punkte, 7 – 18 Jahre 2 Punkte

Ehrenamt: 5 – 10 Punkte (je nach Intensität)

Schwerbehinderung: 5 Punkte Ortsbezug: 5 Punkte

Einkommensverhältnisse finden in Zangberg keine Berücksichtigung. Dafür wurde im Gegensatz zu Lengdorf die Eigennutzung bepunktet (in Lengdorf ist dies generell vorgeschrieben – 5 Jahre Eigennutzung). Der Ortsbezug wird derzeit in Zangberg mit lediglich 5 Punkten bewertet. Die Mindestpunkteanzahl liegt bei 40.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Einkommensverhältnisse nicht bewertet werden *müssen*. Eine rechtssichere Aussage darüber liegt aber nicht vor. Sollten Einkommens- und Vermögensverhältnisse berücksichtigt werden, wird dies einen erhöhten Arbeitsaufwand durch die Beibringung und Überprüfung der Nachweise mit sich bringen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt für die Vergabe von Grundstücken ab sofort folgende Vergaberichtlinien:

Die Gemeinde Oberbergkirchen hat ein starkes Interesse, den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie ein aktives Gemeindeleben und den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde sicherzustellen.

Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe bei Wohnbaugrundstücken stellt der Gemeinderat der Gemeinde Oberbergkirchen die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht. Die Richtlinien werden künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

- 1. Antragsberechtigter Personenkreis:
- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen

neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigen Bewerber vergeben, die eine Mindestpunktezahl von 40 erreichen, in der Reihenfolge beginnend bei der höchsten Punktezahl. 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 Punktzahl nach.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich.

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5.

Paare und Familien

bis 70.000,00 €: 15 Punkte

zwischen 70.000,01 € und 80.000,00 €: 10 Punkte zwischen 80.000,01 € und 90.000,00 €: 5 Punkte

Alleinstehende

bis 35.000,00 €: 15 Punkte zwischen 35.000,01 € und 40.000,00 €: 10 Punkte zwischen 40.000,01 € und 45.000,00 €: 5 Punkte

2.2.2 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

0 – 10 Jahre 10 Punkte 10 – 18 Jahre 5 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind (0-10 Jahre) angerechnet.

2.2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Schwerbehinderung (ab 50%)

Schwerbehinderung (ab 80%)

10 Punkte
15 Punkte
15 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Pflegebedürftigkeit (ab Pflegegrad 2)

10 Punkte
Pflegebedürftigkeit (ab Pflegegrad 4)

15 Punkte
Je pflegebedürftiger Person

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

2.2.4 Örtlicher Bezug

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) des Antragstellers in der Gemeinde Oberbergkirchen (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: iedoch maximal 50 Punkte

10 Punkte

Sofern keine oder keine vollen fünf Jahre Hauptwohnsitz in der Gemeinde Oberbergkirchen gemeldet ist/war: Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz (It. Einwohnermeldedaten) des Antragstellers in einer der anderen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:

5 Punkte

jedoch maximal 25 Punkte

Insgesamt werden nicht mehr als 5 Jahre Hauptwohnsitz in Oberbergkirchen und den weiteren Mitgliedsgemeinden anerkannt (z. B. 3 Jahre HWS Oberbergkirchen 30 Punkte, 3 Jahre HWS Mitgliedsgemeinde lediglich 2 x 5 Punkte).

2.2.5 Ehrenamt in der Gemeinde Oberbergkirchen

Je nach Intensität (z. B. Inhaber einer Ehrenamtskarte, wenn die ehrenamtliche Tätigkeit nachweislich bei einem Verein oder einer Organisation innerhalb der Gemeinde ausgeübt wird, jeweils Einzelfallentscheidung)

5 - 15 Punkte

- (z. B. wird nicht berücksichtigt die reine Mitgliedschaft in einem Oberbergkirchner Verein oder der Besuch von Vereinsveranstaltungen; die Tätigkeit als Vorstandsmitglied mit mehreren damit verbundenen Terminen jährlich oder sogar monatlich/wöchentlich wird hingegen mit höherer bzw. max. Punktezahl bewertet werden)
- 2.2.6 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung bei einem Arbeitgeber innerhalb des Gemeindegebiets:

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:

5 Punkte

Jedoch maximal 25 Punkte

2.3 Punktegleichstand

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 1. die größere Anzahl an haushaltsangehörigen kindergeldberechtigten Kindern im Sinne Ziffer 2.2.2 vorweist,
- 2. die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne Ziffer 2.2.3 vorweist.
- 3. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen im Sinne Ziffer 1.5 vorweist,
- 4. der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

3. Bewertungszeitpunkt:

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

4. Sonstige Bestimmungen:

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
- 4.2 Die Gemeinde Oberbergkirchen behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.
- 4.3 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

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

- 5.1 Die Gemeinde Oberbergkirchen erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
- 5.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder 5.1.2 der Käufer hat Baureife vorausgesetzt das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
- 5.1.4 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Kaufvertragsabschluss ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung zulässig.
- 5.2 Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. 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 Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 5.3 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrecht kann die Gemeinde Oberbergkirchen vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Oberbergkirchen zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 5.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 5.4 Die Gemeinde Oberbergkirchen 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, derzeit angenommen 20 Euro. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 5.5 Die Gemeinde Oberbergkirchen behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

6. Schlussbestimmungen:

6.1 Rechtsausschluss:

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

6.2 Inkrafttreten:

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am ??? beschlossen, Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Beschlussvorschlag

Als Einheimischer kommt Herr Matthias Lenz mit Hauptwohnsitz länger als 5 Jahre auf eine Punktzahl von mind. 50. Der Vergabe der Parzelle 18 an Herrn Matthias Lenz wird deshalb zugestimmt.