



Leitlinien zur Grundstücksvergabe im Baugebiet „Schlosswiesen“ in Blaibach

Präambel

Die Gemeinde Blaibach schafft mit dem Baugebiet „Schlosswiesen“, welches sich im Anschluss an das Baugebiet „Schlossleiten“ befindet, ein Baugebiet an der östlichen Siedlungsgrenze von Blaibach mit 15 Bauparzellen. Die zu beiden Seiten der geplanten Erschließungsstraße liegenden Bauparzellen erreichen eine Größe von ca. 740 – 960 m².

Um eine zeitnahe Bebauung der Parzellen des neuen Baugebietes „Schlosswiesen“ zu gewährleisten, werden die zukünftigen Eigentümer der ausgewiesenen Bauflächen durch ein Baugebot gem. § 176 BauGB zur Umsetzung verpflichtet.

Die Bereitschaft von Eigentümern, bebaubare Grundstücke dem Markt zur Verfügung zu stellen, erweist sich als eingeschränkt und Verkaufsbereitschaft besteht nur in Ausnahmefällen. Daher sind Interessenten weitestgehend auf die Bereitschaft der Gemeinde angewiesen, bebaubare Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Blaibach ist bestrebt, Personen der örtlichen Bevölkerung mit Lebensmittelpunkt in Blaibach, den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit Kindern ein Wohnbaugrundstück erhalten, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes im Gemeindebereich sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besondere Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus soll den seit längerer Zeit im Gemeindegebiet wohnenden Bürgern sowie ehemals lange im Ort wohnenden Bürgern, die z.B. wegen ihrer Ausbildung oder aus beruflichen Gründen aus dem Gemeindegebiet fortgezogen sind und z.B. im Hinblick auf die Nähe zu Eltern und/oder Großeltern bzw. Verwandten zurückkehren wollen, die Möglichkeit gegeben werden, von der Gemeinde entsprechende Baugrundstücke zu erwerben.

Der örtliche Bezug durch ein Engagement im Gemeindegebiet wird gesondert berücksichtigt. Ebenfalls wird der Umstand extra berücksichtigt, wenn Eltern in Blaibach wohnen. Dadurch sollen die Familien unterstützt werden und vor allem bei der Pflege im Alter oder in der Betreuung der Kinder durch die Großeltern das gesellschaftliche Zusammenleben stärken.

Für den Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen, zur Aufrechterhaltung eines lebendigen Vereinslebens sowie zur Gewährleistung eines aktiven Miteinanders ist es notwendig, dass sich Menschen dort niederlassen können, wo sie aufgewachsen und verwurzelt sind.

Die Gemeinde Blaibach stellt daher die nachfolgenden Leitlinien auf.



I. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Ehegatten und Lebensgemeinschaftspartner können einen gemeinsamen Antrag stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1. angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt.
3. Die Bewerber müssen einen entsprechenden Eigenbedarf mit Hauptwohnsitz und ständigem Lebensmittelpunkt in Blaibach geltend machen. Ein Erwerb zum Zweck der ausschließlichen Vermietung ist nicht zulässig.
4. Jeder Bewerber kann nur für ein Grundstück den Zuschlag erhalten.

II. Rangfolge innerhalb des antragberechtigten Personenkreises

1. Die Grundstücke werden an die antragberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste PunktezahI erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. Bei Punktgleichheit wird nach der Reihenfolge der erzielten Punkte in den Vergabekriterien 3.1 Lebensmittelpunkt mit Hauptwohnsitz und sodann 2.2 Kinder mit der höheren PunktezahI ermittelt. Ist auch nach diesem Vergleich der Punktestand noch gleich, so entscheidet das Los.
2. 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 zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten PunktezahI für das freigewordene Grundstück nach.
3. Jeder Bewerber muss die Grundstücke, für die er sich bewirbt, priorisieren. Die Vergabe erfolgt nach Punkterang und Grundstückspriorisierung.

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 25.04.2024 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Blaibach öffentlich bekanntgemacht.
2. Bis zum Bewerbungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung, Kirchplatz 6, 93476 Blaibach eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung der Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert und erhalten von der Gemeinde die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Prioritätenliste für Grundstücke, Leitlinien zur Grundstücksvergabe, ggf. Unterlagen zum Baugebiet mit Lageplan). Auch Bewerber, die bislang nicht auf der Interessentenliste aufgenommen wurden, können sich bewerben.



3. Alle Bewerber können sich bis zum 16.06.2024 bei der Gemeinde Blaibach um eine Bauparzelle bewerben. Dies kann sowohl per Mail als auch auf postalischem Wege geschehen. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung bestätigt. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet und die Gemeinde vergibt die Bauplätze nach dem hier beschriebenen Punktesystem.

5. Die Bauplatzvergabe erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderats in nichtöffentlicher Sitzung.

6. Die Bewerber, die den Zuschlag für einen Bauplatz erhalten haben, werden informiert. Innerhalb von zwei Wochen ist dann ein Betrag von 1.000 € auf das Konto der Gemeinde zu überweisen. Damit signalisieren die Bewerber ihre Ernsthaftigkeit und reservieren gleichzeitig das zugeteilte Grundstück für zwei Monate. Die Gebühr wird beim Kauf des Grundstücks als Anzahlung auf den Kaufpreis verrechnet. Wird der Betrag nicht überwiesen, verfällt die Grundstückszuteilung. Kommt es bis zum Ablauf der Reservierungszeit nicht zu einem Kauf, dann erlischt die Reservierung und die Gebühr verbleibt als Entschädigung für den Verwaltungsaufwand bei der Gemeinde.

7. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde und die den Anzahlungsbetrag von 1.000 € geleistet haben, Notartermine zur Unterzeichnung der Verträge.



IV. Vergabekriterien

Innerhalb der einzelnen Kriterien wird die Punkteverteilung wie folgt geregelt:

1. Immobilieneigentum

1. Eigentum (max. 20 Punkte)

Der/die Bewerber besitzt/besitzen eine eigene, familiengeeignete Wohnimmobilie oder ein entsprechend bebaubares Grundstück	0 Punkte
Der/die Bewerber besitzt/besitzen keine eigene Wohnimmobilie und kein bebaubares Grundstück	20 Punkte

Nicht familiengeeignete Wohnimmobilien (kleine Eigentumswohnungen z.B. mit einer Wohnfläche unter 60 m², 1,5 – 2 Zimmer etc.) werden bei der Beurteilung dieses Kriteriums nicht berücksichtigt. Als entsprechend bebaubares Grundstück gilt ein Grundstück mit Baurecht für ein familiengeeignetes Wohngebäude nach Baugesetzbuch (§§ 30/31, 34 und ggfs. 35 BauGB).

Auch Wohnimmobilien bzw. Baugrundstücke von Ehepartnern, Lebenspartnern u.ä., die nicht selbst Bewerber sind, werden hierbei berücksichtigt, wenn die Lebensgemeinschaft weiterhin besteht.

2. Soziale Kriterien

2.1 Familienverhältnisse (max. 20 Punkte)

Alleiniger Einzug	0 Punkte
Verheiratet/eingetragene Lebensgemeinschaft/Alleinerziehend/mit Partner einziehend	10 Punkte
Schwerbehinderung/Pflegebedürftigkeit Antragsteller oder im Haushalt lebender Angehöriger (Kind/Elternteil)	pro pflegebedürftiger Person 10 Punkte
Anzahl von älteren Verwandten ersten Grades im Gemeindegebiet (über 50. Lebensjahr)	pro Person 5 Punkte

Paare müssen nicht zwangsläufig eine Ehe oder eingetragene Lebenspartnerschaft nachweisen. Es reicht, wenn bei Paaren beide Eigentümer des Grundstücks werden sollen.



2.2 Kinder (max. 30 Punkte)

1 Kind	10 Punkte
2 Kinder	20 Punkte
3 und mehr Kinder	30 Punkte

Berücksichtigt wird jedes minderjährige Kind, das im Haushalt eines Bewerbers lebt und für das der Bewerber / die Bewerber noch Kindergeld erhält / erhalten.

2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit (max. 10 Punkte)

GdB > 50% oder Pflegegrad 1-5	10 Punkte
-------------------------------	-----------

Berücksichtigt wird hierbei eine Behinderung/Pflegebedürftigkeit des Bewerbers selbst, seines Lebenspartners, seiner leiblichen Kinder oder seiner Eltern, soweit diese mit dem Bewerber in Haushaltsgemeinschaft leben und leben werden.

3. Ortsbezogene Kriterien

3.1 Lebensmittelpunkt mit Hauptwohnsitz (max. 40 Punkte)

	Ab 2 Jahre	5 - 10 Jahre	10 - 20 Jahre
in Blaibach	20 Punkte	30 Punkte	40 Punkte
im Landkreis Cham oder einem Nachbarlandkreis (Regen, Schwandorf, Regensburg, Straubing)	5 Punkte	10 Punkte	15 Punkte

Gezählt werden die vollen Jahre, in denen der oder die Bewerber den Hauptwohnsitz gemeldet hatten (lt. Einwohnermeldeamt).
Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz, können die Punkte nur für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten für mehrere Personen ist unzulässig.



3.2 Berufstätigkeit (max. 10 Punkte)

Bewerber hat hauptberuflich ein zeitlich unbefristetes Arbeitsverhältnis	<p>Ort der Tätigkeit befindet sich in Blaibach: 10 Punkte</p> <p>Ort der Tätigkeit befindet sich nicht in Blaibach: 5 Punkte</p>
Bewerber befindet sich in einer Berufsausbildung	
Bewerber übt hauptberuflich eine freiberufliche Tätigkeit aus	
Bewerber übt hauptberuflich eine gewerbesteuerpflichtige Tätigkeit aus	
Bewerber im Ruhestand übte mehr als 20 Jahre eine berufliche Tätigkeit aus	<p>Ort der Tätigkeit war in Blaibach: 3 Punkte</p>

Geringfügige Beschäftigungen gelten nicht als Berufstätigkeit in diesem Sinne.

Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz, können die Punkte nur für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten für mehrere Personen ist unzulässig.

3.3 Ehrenamtliche Tätigkeiten (max. 10 Punkte)

Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren Mitglied in einem (eingetragenen) Verein/Ehrenamt in Blaibach sind (Ausnahme: Parteien, politische Vereine/Vereinigungen)	Passives Mitglied:	5 Punkte
	Aktives Mitglied	10 Punkte
Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren Mitglied in einem (eingetragenen) Verein/Ehrenamt sind - Ortsunabhängig (Ausnahme: Parteien, politische Vereine/Vereinigungen)	Passives Mitglied:	3 Punkte
	Aktives Mitglied	5 Punkte

Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz, können die Punkte nur für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten für mehrere Personen ist unzulässig.

Hinweis zu den Vergabekriterien:

Nachweise müssen vorab nicht erbracht werden.

Die Gemeinde Blaibach behält sich vor, diese nachzufordern.



V. Verkaufsbedingungen

1. Verkaufspreis

Der vertragliche Kaufpreis für eine Bauparzelle wird vom Gemeinderat auf 129 € pro Quadratmeter festgelegt. Im Kaufpreis sind die Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung und für die öffentliche Entwässerungsanlage bis zur maximal zulässigen Geschossfläche, die im Bebauungsplan festgesetzt ist, enthalten.

Verbesserungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung und für die Entwässerungsanlage, z. B. Generalsanierung der Kläranlage, sind jedoch nicht im Kaufpreis enthalten.

2. Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück binnen fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrags, ein Wohngebäude im Rohbau zu erstellen.

3. Selbstbezug

Der Selbstbezug der errichteten Wohnimmobilie ist Grundvoraussetzung zum Grunderwerb.

4. Wiederkaufsrecht

- a) Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 5 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben (**Alternative A**) oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten, erwerben zu lassen (**Alternative B**), wenn
 - der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
 - entgegen V. Nr. 3 vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
 - der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
 - Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
 - der Käufer gegen die Bauverpflichtung nach V. Nr. 2 verstößt.
- b) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde (**Alternative A**): Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert des Gutachterausschusses abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.



- c) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (**Alternative B**): Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich prozentuale Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG). Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragsstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

5. Rechtsanspruch

Rechtsansprüche oder Schadensersatzansprüche auf Ausweisung und Zuteilung von Wohnbaugrundstücken bestehen nicht.

Die Gemeinde Blaibach behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den Vergabekriterien zu entscheiden.

6. Datenschutz

Die Bewerber werden darauf hingewiesen, dass sie der Speicherung ihrer personenbezogenen Daten widersprechen können. Die Bewerber werden gebeten, die Gemeinde Blaibach zu informieren, sollten sie von diesem Recht Gebrauch machen wollen.

7. Inkrafttreten

Diese Leitlinien treten laut Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Blaibach am 25. April 2024 in Kraft.

Blaibach, den 25. April 2024


Monika Bergmann
Erste Bürgermeisterin