

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den „Krötenhecken II“ für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Gebiet der Stadt Erlenbach a. Main (Vergaberichtlinien der Stadt Erlenbach)



Mit dieser Richtlinie regelt die Stadt Erlenbach a.Main die Vergabe städtischer Grundstücke zum Bau von selbstgenutztem Wohneigentum unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben aus europäischem und bundesdeutschen Recht, bzw. der Rechtsprechung.

Die Stadt Erlenbach a.Main beruft sich hierbei auf das im Vertrag von Lissabon der Europäischen Union (In Kraft seit 1.12.2009) anerkannte kommunale Selbstverwaltungsrecht und die damit verbundene Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, der Regionen und der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Richtlinie wird auch künftig unter Beachtung des europäischen und deutschen Rechtes fortgeschrieben.

Kommunalpolitisches Ziel der Richtlinie ist die Schaffung, bzw. der Erhalt einer städtischen Infrastruktur, die ein gemeinsames Miteinander und den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Bevölkerung gewährleistet. Hierzu bedarf es einer ausgewogenen und stabilen Bevölkerungsstruktur. Hierfür stellt die Stadt Erlenbach a.Main ihre stadt eigenen Baugrundstücke zum Zwecke der selbstgenutzten Wohnbebauung zur Verfügung.

Die Richtlinie eröffnet einem großen Teil der in der Stadt ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit, Wohnbaugrundstücke zu erwerben, diese zu zur Eigennutzung zu bebauen, zu finanzieren und ermöglicht somit eine dauerhafte und langfristige Sesshaftigkeit. Dies stärkt die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich. Vor allem und gerade die jungen Familien mit langjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft, Menschen mit einer Behinderung oder pflegebedürftige Menschen sind auf ihr soziales Umfeld besonders angewiesen und sollen hier besonders gefördert werden. Mit den Richtlinien soll jedoch auch der Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung gefördert werden.

Die Ausübung eines Ehrenamts dient gleichfalls der Festigung der sozialen Gemeinschaft und ein ortsnaher Arbeitsplatz stärkt nicht nur die familiäre Bindung, sondern auch den regionalen Wirtschaftsraum. Sie sind somit weitere Punkte, die im Zuge der Vergabe von Wohnbaugrundstücken mit einfließen.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

Die Stadt Erlenbach a.Main bietet keine verbilligten Bauplätze an. Eine Bewertung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Bewerber wird deshalb seitens der Stadt Erlenbach nicht vorgenommen, da bedingt durch den normalen ortsüblichen Marktpreis ein gewisses Einkommen angenommen werden muss, sonst wäre das Vorhaben „Erwerb und Bau einer Immobilie“ nicht finanzierbar.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Richtlinie die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

A. Antragsverfahren

Anträge auf käuflichen Erwerb eines stadt eigenen Grundstücks zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums sind schriftlich und innerhalb einer von der Stadt Erlenbach a.Main für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke festgelegten und bekanntzugebenden Frist (Antragsfrist) einzureichen.

Die Antragsfrist gilt mit der Veröffentlichung der Ausschreibung im Internet auf der Homepage der Stadt www.stadt-erlenbach.de als bekanntgegeben. Die Ausschreibung wird zusätzlich informativ im städtischen Amts- und Mitteilungsblatt (Stadtinfo) veröffentlicht.

Der Antragsteller hat für die Antragstellung das erstellte Antragsformular zu verwenden und dieses vollständig (einschließlich erforderlicher Nachweise und sonstiger Unterlagen) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb der Antragsfrist einzureichen. Das Antragsformular ist im Internet auf der Homepage www.stadt-erlenbach.de veröffentlicht. Das Antragsformular wird zusätzlich in der Stadtverwaltung (Rathaus) hinterlegt.

Als Nachweis zur Wahrung der Antragsfrist gilt das Datum des Eingangs des Antrags bei der Stadt (Eingangsstempel der zentralen Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrags das Datum des Eingangs der E-Mail (Eingangsdatum bei der im Antragformular angegebenen zentralen E-Mail-Adresse).

Der Antragsteller muss im Antrag Angaben sowohl zu sich selbst, als insbesondere auch zu allen weiteren Personen machen, die zukünftig in dem, auf dem Baugrundstück, zu errichtenden Gebäude wohnen werden.

Die Stadt kann jederzeit in angemessenem Umfang und angemessener Art vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung eventuell notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist Umstände (z.B. persönliche Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Bewertung des Antrags haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Stadt bis zum Antragsfristende in Textform (auch per E-Mail) mitzuteilen. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit und ohne Angabe von Gründen zurücknehmen.

Ein Antrag ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Antragsteller die Geltung der Vergabekriterien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige Angaben vornimmt oder Tatsachen verschweigt.

B. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Antragsberechtigt sind ausschließlich natürliche und voll geschäftsfähigen Personen (Antragsteller), die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Minderjährige Personen sind nicht antragsberechtigt.
2. Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnerschaften sowie, Paare einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft, die gemeinsam in einem Haushalt leben oder leben wollen, gelten als ein Antragsteller.
3. Der Antragsberechtigte muss das Grundstück zum Zwecke der Eigennutzung und Nutzung mit Familienangehörigen erwerben. Dieses Kriterium ist erfüllt, wenn der Erwerber das Gebäude überwiegend selbst nutzt, also mehr als 50% der Wohn- und Nutzfläche. Dies schließt zum Beispiel die Errichtung einer Einliegerwohnung nicht aus.
4. Der Antragsberechtigte und / oder sein Ehegatte, Lebenspartner oder Partner aus einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft darf kein „ausreichendes Wohneigentum“ (z.B. Haus, Eigentumswohnung, Baugrundstück etc.) in der Stadt Erlenbach a.Main

besitzen. Außerdem dürfen keine unbebauten Wohnbaugrundstücke in der engen Familie (Antragsteller, Ehegatte, Partner, Kinder, Eltern) vorhanden sein. Der Besitz von „Wohneigentum“ stellt ein Ausschlusskriterium für die Antragsstellung dar.

5. Jeder Antragsberechtigte kann nur ein einziges Wohnbaugrundstück erhalten.
6. Bauträger werden zunächst von der Vergabe ausgeschlossen.

C. Punktesystem/Vergabekriterien

1. Punktesystem

a. Die Stadt legt bei der Ausschreibung von stadteigenen Grundstücken zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums einen Stichtag (Bewertungsstichtag) fest. Dieser Bewertungsstichtag ist der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung und Bewertung der form- und fristgerecht eingereichten Anträge. Die Prüfung und Bewertung der Anträge erfolgt nach Maßgabe des im nachfolgenden dargestellten Punktesystems.

Bei der Punktvergabe nach dem Punktesystem wird auf die Person des Antragstellers abgestellt, sofern in den Richtlinien nichts Abweichendes geregelt ist. Maßgeblich für die Punktvergabe sind die zum Zeitpunkt des festgelegten Bewertungsstichtags vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse.

- b. Die Prüfung und Bewertung der Anträge erfolgt über ein Punktesystem. Im Punktesystem werden sowohl Punkte für „Ortsbezugsriterien“ als auch für „Sozialriterien“ vergeben. Diese Kriterien sind gewichtet und stehen insgesamt in einem ausgewogenen Verhältnis.

Die maximal mögliche Gesamtpunktzahl beträgt 360 Punkte. Es können jeweils maximal 180 Punkte über „Ortsbezugsriterien“ und über „Sozialriterien“ erzielt werden.

- c. Die Auswahl bzw. die Reihenfolge der sich um ein stadteigenes Baugrundstück bewerbenden Personen erfolgt nach der auf Grundlage des Punktesystems erzielten Gesamtpunktzahl. Antragsteller, die eine höhere Gesamtpunktzahl erzielen, werden vor sich bewerbenden Antragstellern mit einer niedrigeren Gesamtpunktzahl berücksichtigt.

Bei Punktegleichstand erfolgt die Zuteilung nach entsprechender Reihenfolge:

1. Anzahl der Kinder
2. Anzahl der pflegebedürftigen/behinderten Personen
3. Punktzahl der Ortsgebundenheit

- d. Im Antrag können jeweils bis zu 3 Wunschgrundstücke mit Priorisierung angegeben werden. Die Auswahl bzw. die Reihenfolge der sich um ein städtisches Baugrundstück bewerbenden Personen erfolgt nach der auf Grundlage des Punktesystems erzielten Gesamtpunktzahl.

Antragsteller, die eine höhere Gesamtpunktzahl erzielen, bekommen vor den nachrangig bewerbenden Antragstellern mit einer niedrigeren Gesamtpunktzahl Ihr priorisiertes Grundstück zugeteilt. Sind alle Wunschgrundstücke des Bewerbers bereits zugewiesen, erhält dieser nach Rangfolge die Möglichkeit ein weiteres Grundstück zu benennen. Insofern Grundstücke nach Berücksichtigung der Antragsteller die eine höhere Gesamtpunktzahl erreicht haben, nicht vergeben wurden, werden diese den Antragsteller mit einer niedrigeren Gesamtpunktzahl zum Erwerb in einer weiteren Vergaberunde angeboten.

2. Ortsgebundenheit

- a. Ortsansässigkeit: Pro vollendetem Monat aktueller oder ehemaliger Erstwohnsitz des Antragstellers in der Stadt Erlenbach 1 Punkt. Es werden maximal 5 Jahre (=60 Monate) angerechnet, somit ist eine maximale Punktezahl von 60 möglich. Antragsteller und Partner können gemeinsam ebenfalls maximal 60 Punkte erzielen.

Die Abwesenheitsdauer in Bezug auf den Erstwohnsitz wird auf maximal 10 Jahre festgelegt. Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des Einwohnermeldeamtes.

- b. Erwerbstätigkeit: Für jeden vollendeten Monat der hauptberuflichen Erwerbstätigkeit im Landkreis Miltenberg 1 Punkt (maximal 40 Punkte), die Zeitdauer wird auf maximal 40 Monate festgelegt, somit maximal 40 Punkte. Antragsteller und Partner können gemeinsam ebenfalls maximal 40 Punkte erzielen.

Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des Arbeitgebers und/oder bei Selbständigen über eine aktuelle Gewerbeanmeldung.

- c. Ehrenamt: Personen, die in einem als gemeinnützig anerkannten Verein oder einer sonstigen Organisation seit mindestens zwei Jahren ehrenamtlich aktiv tätig sind oder Inhaber einer gültigen, zeitlich befristeten, Bayerischen Ehrenamtskarte (blaue Ehrenamtskarte) sind, 20 Punkte. Personen die seit mindestens zehn Jahren ehrenamtlich aktiv tätig sind, 40 Punkte. Personen die seit mindestens zwanzig Jahren ehrenamtlich aktiv tätig sind oder Inhaber einer gültigen, zeitlich unbefristeten, Bayerischen Ehrenamtskarte (goldene Ehrenamtskarte) sind, 80 Punkte. Antragsteller und Partner können gemeinsam ebenfalls maximal 80 Punkte erzielen.

Definition Ehrenamt: aktives ehrenamtliches Engagement (ab dem vollendeten 14. Lebensjahr) in einem örtlichen Verein oder einer sonstigen örtlichen Organisation mit kulturellen, sportlichen, sozialen, kirchlichen oder anderen gemeinnützigen Zielen; hierzu zählen auch aktive ehrenamtliche Diensttätigkeiten in der Freiwilligen Feuerwehr, dem Bayerischen Roten Kreuz und der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk.

Die vorstehend aufgeführten Jahre werden mit dem Endbezugspunkt des entsprechenden Schlusstages der jeweiligen Bewerbungsfrist berechnet. Es fließen nur jeweils vollendete Jahre in die Bepunktung ein.

Der Nachweis erfolgt über eine Bestätigung des Vereins/der Organisation und/oder durch Vorlage einer aktuell gültigen Bayerischen Ehrenamtskarte.

Der Bereich der Ortsgebundenheit ergibt somit maximal 180 Punkte.

3. Soziale Kriterien

- a. Familienverhältnisse
Je minderjährigem und/oder kindergeldberechtigtem Kind, das zum Haushalt des Antragstellers gehört, sowie je Antragsteller bzw. Erziehungsberechtigter erhält der Antragsberechtigte Punkte gemäß nachfolgender Berechnung:
45 Punkte / Kind (bis zum vollendeten 6. Lebensjahr)
30 Punkte / Kind (bis zum vollendeten 12. Lebensjahr)
20 Punkte / Kind (ab dem vollendeten 12. Lebensjahr)
20 Punkte / je Antragsteller bzw. Erziehungsberechtigter der dem Haushalt angehört (max. Bewertung = 2 Personen)

Hinweis: Noch nicht geborene Kinder werden mit geborenen Kindern gleichgestellt, sofern die Schwangerschaft durch ärztliche Bescheinigung nachgewiesen ist (= 45 Punkte).

Ein Kind ist, jede unterhaltsberechtignte, leibliche oder adoptierte Person des Antragstellers oder Partners, welche am gleichen Hauptwohnsitz gemeldet ist und auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen wird.

Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Endes der jeweiligen Bewerbungsfrist. Die maximal mögliche Punktezahl für die Familienverhältnisse beträgt insgesamt 120 Punkte.

Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des Einwohnermeldeamtes

b. Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

Behinderung des Antragstellers oder eines zum Haushalt des Antragstellers gehörenden Familienmitglieds oder Pflegebedürftigkeit des Antragstellers, eines zum Haushalt des Antragstellers gehörenden Familienmitglieds oder eines in Erlenbach lebenden Familienmitgliedes (gerade Linie).

Grad der Behinderung von mindestens 50 v.H. oder Pflegegrad 1, 2 oder 3; 20 Punkte/ Person

Grad der Behinderung von mindestens 80 v.H. oder Pflegegrad 4 oder 5; 40 Punkte/ Person

Hier werden sowohl die Punkte aus Pflege und aus Behinderung pro Person addiert. Die maximal mögliche Punktzahl beträgt insgesamt 60 Punkte.

Der Nachweis erfolgt über einen aktuell gültigen Schwerbehindertenausweis und/oder eine aktuelle Bescheinigung der Pflegekasse bzw. den Nachweis des Bezuges von Pflegegeld.

Der Bereich soziale Kriterien ergibt somit maximal 180 Punkte.

D. Vergabeverfahren

1. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main entscheidet über die Vergabe der stadt eigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums. Die sich nach dem Punktesystem ergebende Gesamtpunktzahl dient der Stadt (bzw. dem Stadtrat) als Leitlinie bei der Auswahlentscheidung für die Vergabe von stadt eigenen Baugrundstücken. Die Stadt bzw. der Stadtrat können in besonderen begründeten Ausnahmefällen hiervon abweichend entscheiden.
2. Die Stadtverwaltung informiert die berechtigten Personen schriftlich über die vom Stadtrat getroffene Entscheidung.
3. Die berechtigten Personen haben innerhalb eines Monats nach der Information durch die Stadtverwaltung schriftlich (auf dem Postweg oder per E-Mail) zu erklären (Erklärungsfrist), ob sie das Baugrundstück käuflich erwerben möchten; weiterhin ist eine schriftliche Erklärung abzugeben, dass die Grundsätze für den Notarvertrag vorbehaltlos anerkannt werden. Die Erklärungsfrist beginnt mit dem Tage des Versands der Information durch die Stadtverwaltung zu laufen.
Als Nachweis zur Wahrung der Erklärungsfrist gilt das Datum des Eingangs der Erklärung bei der Stadt (Eingangsstempel der zentralen Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung der Erklärung das Datum des Eingangs der E-Mail

(Eingangsdatum bei der in der Information durch die Stadtverwaltung angegebenen zentralen E-Mail-Adresse).

4. Falls die berechtigten Personen innerhalb dieser Erklärungsfrist eine Erklärung über den käuflichen Erwerb eines städteigenen Baugrundstücks und die vorbehaltlose Anerkennung der Grundsätze für den Notarvertrag abgibt, wird dieses Baugrundstück mit dem Datum des Eingangs der Erklärung für die Dauer eines Monats für den Berechtigten reserviert (Reservierungszeitraum). Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages hat innerhalb dieses Reservierungszeitraums zu erfolgen.
5. Falls die berechtigten Personen sich innerhalb der Erklärungsfrist nicht oder nicht fristgerecht äußern sollten oder die Grundsätze für den Notarvertrag nicht oder nicht vorbehaltlos anerkennen sollten oder innerhalb des Reservierungszeitraums keine notarielle Beurkundung des Kaufvertrages (ohne nicht vom Käufer zu vertretende Gründe) stattfinden sollte, so scheiden diese aus dem Vergabeverfahren aus.
6. Unabhängig davon kann jeder Berechtigte vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens die Bewerbung zurücknehmen. Nach Zurücknahme der Bewerbung scheiden diese aus dem Vergabeverfahren aus.

E. Grundsätze für den Notarvertrag

1. Bauverpflichtung (nach 3 Jahren Baubeginn; nach 5 Jahren Fertigstellung im Sinne einer Bezugsfertigkeit ohne Außenanlagen). Die Frist wird berechnet ab dem 01.01.2023 bzw. ab Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Abnahme).
2. Wiederkaufsrecht bei unrichtigen/unvollständigen Angaben des Käufers.
3. Wiederkaufsrecht, wenn der Käufer nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude seinen tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz hat.
4. Wiederkaufsrecht, wenn Käufer das bebaute/unbebaute Grundstück ganz oder teilweise innerhalb der o.g. 15-Jahres-Frist an Dritte veräußert.
5. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, den der Käufer bei Vertragsabschluss zu entrichten hatte. Für bauliche Anlagen gilt der aktuelle Verkehrswert. Die Verkehrswertermittlung erfolgt durch einen amtlich bestellten und vereidigten Gutachter. Der Gutachter wird von der Stadt Erlenbach a.Main benannt und beauftragt.
6. Wiederkaufsrecht der Stadt Erlenbach a.Main: Hier ist ersatzweise möglich, dass das Grundstück (bebaut oder nicht bebaut) an einen von der Stadt zu benennenden Kaufinteressenten zum Preis bei ursprünglichem Vertragsabschluss veräußert wird.
7. Die Stadt (Verkäufer) ist innerhalb der 15-Jahres-Frist jährlich einmal zu einer Vor-Ort-Überprüfung, ob die Voraussetzungen der Eigennutzung vorliegen, berechtigt.
8. Die Stadt ist berechtigt, eine Vertragsstrafe (Pönale) in Höhe von 5 % des Grundstückswertes zu erheben, insofern die vereinbarten Bedingungen nicht eingehalten werden.

F. Kaufpreis

1. Der Kaufpreis für die stadteigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums (Kaufpreis €/m² unerschlossenes Grundstück), zuzüglich des Erschließungsbeitrages (nach BauGB und KAG) für die erstmalige endgültige straßen- und verkehrsmäßige Erschließung des Vertragsgrundstücks sowie der Herstellungsbeiträge Wasser und Kanal (nach KAG) für den Anschluss des Vertragsgrundstücks an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die öffentliche Entwässerungsanlage, sowie die jeweiligen zu erstattenden Kosten für die Haus-/Grundstücksanschlüsse Wasser und Kanal wird vom Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main durch gesonderte Entscheidung für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke festgelegt.
Der Kaufpreis der Grundstücke kann nach Abschluss der ersten Bewerbungs- bzw. Vergaberunde jeweils durch den Stadtrat angepasst bzw. geändert werden.
2. Das Recht und die Möglichkeit der Stadt Erlenbach, in der Zukunft nach Maßgabe des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und des einschlägigen städtischen Satzungsrechts Kostenersatz sowie Beiträge für die Erneuerung oder Verbesserung ihrer leitungsgebundenen öffentlichen Einrichtungen zu erheben, bleibt hiervon unberührt.

G. Schlussbestimmungen

1. Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat der Stadt Erlenbach in der Sitzung vom 16.12.2021 erlassen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt, erstmalig für die Vergabe der stadteigenen Grundstücke im Gebiet „Krötenhecken II“, Gemarkung Mechenhard, anzuwenden und treten gleichzeitig in Kraft.
Alle eventuellen sonstigen städtischen Richtlinien und Maßgaben für die Vergabe stadteigener Grundstücke treten gleichzeitig außer Kraft.
2. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main entscheidet über die Vergabe der stadteigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums und legt den Kaufpreis für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke fest.
Die Stadtverwaltung wird mit Durchführung der Verfahren zur Ausschreibung und Vergabe der städtischen Baugrundstücke nach Maßgabe dieser Richtlinien beauftragt.
3. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe oder den käuflichen Erwerb eines stadteigenen Baugrundstücks durch die Stadt Erlenbach besteht nicht, und kann auch nicht aus diesen Richtlinien begründet oder geltend gemacht werden.

Erlenbach, 17.12.2021

Michael Berninger
Erster Bürgermeister