Richtlinien zur Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke der Gemeinde Gottfrieding – Baugebiet: Hackerskofen Mitte

§ 1 Vergabeziel

Die Gemeinde Gottfrieding verfolgt das Ziel, insbesondere Familien die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum zu ermöglichen und damit den Verbleib bzw. die Wiederansiedelung in Gottfrieding zu erleichtern. Dadurch soll auch die örtliche Verbundenheit und das ehrenamtliche Engagement gefördert werden.

Die Vergabe erfolgt nach einem transparenten Punktesystem.

§ 2 Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für alle vom Gemeinderat zur Vergabe freigegebenen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet Hackerskofen Mitte.
Der Grundstückspreis wird für jedes Baugebiet gesondert durch den Gemeinderat festgelegt. Es erfolgt kein subventionierter Verkauf.

§ 3 Bewerbungsberechtigung

(1) Bewerben können sich ausschließlich volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen.

(2) Von der Teilnahme am Vergabeverfahren ausgeschlossen sind:
   a. juristische Personen,
   b. Bauträger sowie sonstige gewerbliche Grundstückserwerber.

(3) Ebenfalls vom Vergabeverfahren ausgeschlossen sind Personen, die innerhalb der letzten zehn Jahre vor Beginn des jeweiligen Bewerbungszeitraums von der Gemeinde Gottfrieding ein Wohnbaugrundstück für Wohnzwecke erworben oder miterworben haben. Dies gilt unabhängig davon, ob sich das seinerzeit erworbene Grundstück noch im Eigentum des Bewerbers befindet oder zwischenzeitlich veräußert wurde.

§ 4 Vergabereihenfolge

Die Reihenfolge für die Vergabe dieser Grundstücke erfolgt nach einem Punktesystem.
Die Punkte werden für folgende Kriterien vergeben:

1. Soziale Verhältnisse:
   a. Familienstruktur
   b. vorhandener Immobilienbesitz
   c. Ausübung eines Ehrenamts/ Soziales Engagements

2. Ortsansässigkeit
   a. Wohndauer

b. Ortsteil-Bonus
c. Ehrenamt

§ 5 Vergabekriterien und Punktebewertung

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt nach einem Punktesystem. Maßgeblich sind die nachstehenden Kriterien.

1. Soziale Verhältnisse / Familienstruktur

Kriterium	Punkte
Alleinstehende Person	175
Paar (Ehepaar, eingetragene Lebenspartnerschaft oder gemeinsame Paarbewerbung)	400
Je Kind im Haushalt (Maximal erreichbare Punkte für Kinder 225)	75
Pflegebedürftige (mind. Pflegegrad II) oder schwerbehinderte Person (GdB >50 %) im Haushalt oder die im Haushalt aufgenommen wird	75

Ergänzende Bestimmungen zur Familienstruktur

Als Paare im Sinne dieser Richtlinien gelten Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften sowie sonstige Lebensgemeinschaften, sofern der Erwerb des Baugrundstücks gemeinsam erfolgt. Eltern-Kind-Bewerbungen gelten nicht als Paarbewerbungen im Sinne dieser Richtlinien. Als Kinder im Sinne dieser Richtlinien gelten Kinder, die zum Zeitpunkt der Bewerbung im gemeinsamen Haushalt der Antragsteller leben und für die Kindergeld bezogen wird.

Mit ärztlichem Attest bestätigte Schwangerschaften werden bei der Punktebewertung einem Kind gleichgestellt.

Nicht berücksichtigt werden Kinder, die ihren dauerhaften Lebensmittelpunkt außerhalb des Haushalts der Antragsteller haben.

Die Punkte für Kinder werden sowohl bei Alleinstehenden als auch bei Paarbewerbungen berücksichtigt. Es werden maximal 225 Punkte für Kinder im Haushalt vergeben.

2. Vorhandenes Immobilieneigentum

Kriterium	Punkte
Keine familiengeeignete Wohnimmobilie und kein bebaubares Grundstück vorhanden	400
Vorhandene familiengeeignete Wohnimmobilie oder bebaubares Grundstück wird innerhalb von drei Jahren nach Erfüllung der Bauverpflichtung (Baubeginn) veräußert	100
Antragsteller besitzt eine familiengeeignete Wohnimmobilie oder bebaubares Grundstück, gleiches gilt auch wenn bei einer Paarbewerbung der Partner eine Wohnimmobilie oder ein bebaubares Grundstück besitzt und diese im Eigentum bleibt.	0

Nicht familiengeeignete Wohnimmobilien (z. B. Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche unter 50 m²) bleiben unberücksichtigt.

Das Grundstück gilt dann als bebaubar, wenn die geltenden baurechtlichen Vorschriften eine Bebauung des Grundstücks zu Wohnzwecken zulassen.

3. Ortsverbundenheit

Kriterium	Punkte
Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet seit 2 bis 4 Jahren	100
Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet seit 5 bis 9 Jahren	250
Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet seit mindestens 10 Jahren	400
Arbeitsstelle/Betriebssitz seit mindestens 5 Jahren im Gemeindegebiet	100

4. Ehrenamtliches Engagement

Ein ehrenamtliches Engagement wird berücksichtigt, wenn die Tätigkeit zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen ausgeübt wird. Ein Nachweis vom Vorstand ist mit der Bewerbung zu erbringen.

Kriterium	Punkte
Aktives Mitglied in einer Ortsteilfeuerwehr der Gemeinde Gottfrieding seit mindestens 2 Jahren	100
Mitglied der Vorstandschaft eines Vereins mit Sitz in der Gemeinde Gottfrieding (maximal 100 Punkte Vorstandsbonus nur 2mal möglich)	50
Mitglied eines Vereins mit Sitz in der Gemeinde Gottfrieding seit mindestens 2 Jahren (maximal 50 Punkte nur 2mal Mitgliedsbonus möglich)	25
Überörtliches Sozialen Engagement seit mindestens 2 Jahren (maximal 50 Punkte nur 2mal Überörtlicher sozialer Bonus möglich	25

5. Ortsteil-Bonus

Kriterium	Punkte
Dorfbonus: Wohnen im Ortsteil Hackerskofen, Holzhausen, Daibersdorf, oder Kleinpilberskofen seit mindestens 5 Jahren	250

Dem Wohnen im Ortsteil als Kriterium zur Erlangung des Ortsteil-Bonus wird eine entsprechende Verwurzelung im Ortsteil gleichgestellt.

Eine Verwurzelung wird insbesondere dann angenommen, wenn der Antragsteller in den letzten 30 Jahren durchgehend für fünf Jahre in einem der oben genannten Ortsteile seinen Hauptwohnsitz hatte.

Gleiches gilt, wenn der Antragsteller sich seit mindestens zwei Jahren in einem Verein, der in den oben gennannten Ortsteilen ansässig ist, engagiert. Das Geforderte aktive Engagement kann insbesondere durch eine Stellungnahme des jeweiligen Vereinsvorstandes nachgewiesen werden. Dem Gemeinderat steht dabei ein gesondertes Prüfungsrecht zu.

Gemeinsame Bewerbungen

Bei einer gemeinsamen Bewerbung (z. B. Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Paare) wird für die Bewertung grundsätzlich derjenige Antragsteller herangezogen, der die höhere Gesamtpunktzahl erreicht. Eine Addition von Punkten mehrerer Antragsteller findet nicht statt. Die Person mit der höheren Punktzahl muss Miteigentümer des Grundstücks werden.

§ 6 Bewerbungsverfahren

(1) Die Gemeinde veröffentlicht den Bewerbungszeitraum sowie die vorzulegenden (Bewerbungs-Unterlagen).

(2) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden sämtliche Bewerbungen geprüft und bewertet. Die Rangfolge richtet sich nach der erreichten Gesamtpunktzahl.

(3) Bei Punktgleichheit entscheidet das Los, welchen Platz die punktgleichen Bewerber erhalten.

§ 7 Grundstücksauswahl/ Vergabeverfahren

Die Bewerber wählen entsprechend ihrer Platzierung nach der Punktezahl in der Rangfolge ein verfügbares Grundstück aus.

Nach der Grundstücksauswahl erfolgt der Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

§ 8 Bau- und Wohnverpflichtung

(1) Der Erwerber verpflichtet sich, das erworbene Baugrundstück innerhalb von drei Jahren ab dem Tag der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages mit einem den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechenden Wohngebäude zu bebauen. Als Erfüllung der Bauverpflichtung gilt der nachweisliche Beginn der Bauarbeiten (Baubeginn).

(2) Das Wohngebäude ist innerhalb von sechs Jahren ab dem Tag der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages bezugsfertig herzustellen und zu beziehen.

(3) Der Erwerber verpflichtet sich, das errichtete Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit für die Dauer von zehn Jahren selbst zu Wohnzwecken zu nutzen (Selbstnutzungsverpflichtung). Eine Vermietung oder sonstige Überlassung an Dritte ist während dieses Zeitraums grundsätzlich unzulässig, soweit nicht im Einzelfall ein vom Gemeinderat anerkannter Härtefall vorliegt.

(4) Die Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 3 werden durch entsprechende Regelungen im notariellen Grundstückskaufvertrag gesichert.

(5) Die Einzelheiten sowie die Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Bau- und Wohnverpflichtung ergeben sich aus § 11 dieser Vergaberichtlinien sowie aus den Bestimmungen des notariellen Grundstückskaufvertrages.

§ 9 Veräußerungsverbot

Das Grundstück darf während der Dauer der Bau- und Wohnverpflichtung nicht an Dritte veräußert werden. Ausgenommen sind Übertragungen auf eigene Kinder oder den im Gebäude lebenden Ehe- oder Lebenspartner.

§ 10 Richtigkeit der Angaben

Alle Angaben im Bewerbungsverfahren müssen vollständig und wahrheitsgemäß erfolgen. Änderungen der persönlichen Verhältnisse bis zur Vergabe sind der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

§ 11 Verstöße gegen die Vergaberichtlinien

(1) Stellt sich nachträglich heraus, dass der Erwerber im Bewerbungsverfahren vorsätzlich, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat oder die Verpflichtungen nach § 8 (Bau- und Wohnverpflichtung) oder § 9 (Veräußerungsverbot) nicht einhält, stehen der Gemeinde Gottfrieding die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Rechte zu.

(2) Insoweit der Erwerber die Verpflichtungen nach § 8 (Bau- und Wohnverpflichtung) oder § 9 (Veräußerungsverbot) nicht einhält oder im Bewerbungsverfahren vorsätzlich unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, steht der Gemeinde Gottfrieding ein Wiederkaufsrecht am Grundstück zu. Alternativ kann die Gemeinde eine Aufzahlung zum marktüblichen Preis in Höhe von 100€ je Quadratmeter Grundstücksfläche verlangen. Das Wahlrecht zwischen Wiederkaufsrecht und Nachzahlung übt der Gemeinderat aus.

(3) In begründeten Härtefällen kann der Gemeinderat abweichende Regelungen treffen.

(4) Die Gemeinde behält sich vor, bei vorsätzlich falschen Angaben im Bewerbungsverfahren weitere rechtliche Schritte einzuleiten.

(5) Wird die vorhandene familiengeeignete Wohnimmobilie oder das bebaubare Grundstück gemäß §5.2 Vergabekriterien und Punktebewertung nicht innerhalb von drei Jahren nach Erfüllung der Bauverpflichtung (Baubeginn) veräußert, kann der Gemeinderat über eine Aufzahlung zum marktüblichen Preis in Höhe von 100€/ je Quadratmeter Grundstücksfläche berechnen.

§ 12 Entscheidungsvorbehalt und Rechtsanspruch

(1) Die Gemeinde Gottfrieding behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Einzelfällen durch Beschluss des Gemeinderates von den Vergabekriterien dieser Richtlinien abzuweichen, sofern hierfür sachliche Gründe vorliegen und der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt bleibt.

(2) Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe oder Zuteilung eines bestimmten oder überhaupt eines gemeindlichen Baugrundstücks besteht nicht.

§ 13 Kaufzusage und Finanzierungsnachweis

(1) Bewerber, denen ein Baugrundstück zugeteilt wird, haben der Gemeinde innerhalb von zehn Kalendertagen nach Zugang der schriftlichen Mitteilung über die Grundstückszuteilung eine verbindliche Kaufzusage vorzulegen.

(2) Innerhalb derselben Frist ist der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts oder ein gleichwertiger Nachweis über die gesicherte Finanzierung des Grundstückserwerbs vorzulegen.

(3) Werden die Unterlagen nicht fristgerecht vorgelegt oder erklärt der Bewerber innerhalb der Frist, dass er das Grundstück nicht erwerben möchte, kann die Gemeinde die Grundstückszuteilung widerrufen und das Grundstück dem nächsten Bewerber auf der Punkteliste anbieten.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien treten mit Beschluss des Gemeinderates in Kraft.

Gottfrieding, 01.10.2026

Markus Meier
Erster Bürgermeister

Bayern Gemeinde Gottfrieding