

**Die Vergaberichtlinien "Östl. Kindergarten Abenteuerland" gelten laut Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.04.2023 analog auch für die Vergabe des gemeindlichen Bauplatzes P4 in Baugebiet "Verlängerte Barbarastrasse"**

## **Richtlinien**

**für die Vergabe von vier gemeindeeigenen Grundstücken**

**zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums „Östlich des Kindergartens**

**Abenteuerland“ im Markt Elsenfeld**

**(Vergaberichtlinien Markt Elsenfeld)**

**vom 17.10.2022**

### **Präambel**

Der Markt Elsenfeld verfolgt mit den Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums im Gebiet des Marktes Elsenfeld die kommunalpolitische Zielsetzung, junge Familien im alten Ortskern anzusiedeln und diesen zu stärken.

Die Vergaberichtlinien bieten für im Markt Elsenfeld ansässige Bürgerinnen und Bürger die Chance und Möglichkeit, selbst Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben, die Baugrundstücke mit selbst genutztem Wohneigentum zu bebauen und das Wohnbauvorhaben zu finanzieren. Das Modell dient dazu, eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Markt Elsenfeld zu ermöglichen.

Im Vertrag von Lissabon, der von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union am 13. Dezember 2007 unterzeichnet wurde und am 01. Dezember 2009 in Kraft getreten ist, werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld hat deshalb am 17.10.2022 beschlossen, zukünftig – zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für junge Familien der örtlichen Bevölkerung – gemeindeeigene Baugrundstücke auf Grundlage der nachfolgenden Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen die Grundlage für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken dar und werden auch zukünftig europarechtskonform auf Basis und unter Beachtung der europäischen Rechtsentwicklung weiterentwickelt und fortgeschrieben.

## A.

### Antragsteller und Antragsberechtigung

#### Antragsverfahren

1. Anträge auf käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Grundstücks zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums können von allen natürlichen, volljährigen und voll geschäftsfähigen Personen (Antragsteller) gestellt werden.

Ehepaare und in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Paare gelten als ein Antragsteller; dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in einem Haushalt leben oder gemeinsam in dem zu neu bildenden Haushalt leben werden.

Paare im Sinne von Buchstabe A. Ziffer 1. Abs. 2 erwerben Eigentum wirtschaftlich zu gleichen Teilen.

2. Personen, die

- 2.1. selbst Wohneigentum, zu Wohnzwecken genutztes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken genutztes Grundeigentum oder unbebaute, wohnbaulich bebaubare oder nutzbare Grundstücke – im nachstehenden kurz „Grundbesitz“ genannt – besitzen, oder

- 2.2. deren Eltern unbebaute, wohnbaulich bebaubare oder nutzbare Grundstücke besitzen (Hinweis: Dies gilt nur insoweit, als die Anzahl der Baugrundstücke, die im Eigentum der Eltern der nach Buchstabe A. Ziffer 1. antragsberechtigten Person/en stehen, die Anzahl ihrer Kinder übersteigt),

sind nicht antragsberechtigt.

- 2.3. Außer Betracht bleibt jedoch Grundbesitz, der dem Antragsteller/den Antragstellern keine angemessen große Wohnung für sich und dessen Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) ermöglicht sowie Grundbesitz, soweit dieser durch ein vorbehaltenes Wohnungs- oder Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet ist.

Eine angemessen große Wohnung ist eine solche, die eine Wohnfläche von mindestens 80 v.H. der zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags (siehe Buchstaben B. Ziffer 1.) jeweils gültigen Höchstgrenzen für eine angemessene Wohnfläche im Rahmen der Förderung von Eigenwohnraum durch den Freistaat Bayern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm aufweist. Dem Antragsteller/der Antragstellerin wird der Grundbesitz seines/ihres Ehepartners, seines/ihres Lebenspartners und seines/ihres Lebensgemeinschaftspartners zugerechnet.

3. Anträge auf käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Grundstücks zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums sind schriftlich und innerhalb einer vom Markt Elsenfeld 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 des Marktes [www.elsenfeld.de](http://www.elsenfeld.de) als bekanntgegeben. Die Ausschreibung wird zusätzlich informativ in der Elsenfelder Rundschau veröffentlicht.

Der Antragsteller hat für die Antragstellung das vom Markt Elsenfeld 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 des Marktes Elsenfeld [www.elsenfeld.de](http://www.elsenfeld.de) veröffentlicht. Das Antragsformular wird zusätzlich in der Marktverwaltung hinterlegt.

Als Nachweis zur Wahrung der Antragsfrist gilt das Datum des Eingangs des Antrags beim Markt Elsenfeld (Eingangsstempel der zentralen Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrags das Datum des Eingangs der E-Mail (Eingangsdatum bei der im Antragsformular 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.

Der Markt Elsenfeld kann vom Antragsteller jederzeit in angemessener Art und angemessenem Umfang weitere Erklärungen, Nachweise und sonstige weitere Unterlagen sowie die Erstellung eventuell notwendiger (Verkehrswert-) Gutachten auf dessen Kosten verlangen.

Falls sich nach Abgabe des Antrags, aber noch vor Ablauf der Antragsfrist Tatsachen und Umstände, beispielsweise in den persönlichen Verhältnissen, ändern, die Auswirkungen auf die Beurteilung und Bewertung des Antrags haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, dieses dem Markt Elsenfeld schriftlich (auf dem Postweg oder per E-Mail) mitzuteilen.

Der Antragsteller kann einen Antrag jederzeit und ohne Angabe von Gründen zurückziehen.

Ein Antrag ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Antragsteller der Geltung der Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums im Gebiet des Marktes Elsenfeld (Vergaberichtlinien Markt Elsenfeld) nicht anerkennt, Erklärungen, Nachweise oder sonstige weitere Unterlagen vom Antragsteller nicht oder nicht fristgerecht abgegeben werden oder der Antragsteller vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder Tatsachen verschwiegen hat.

## **B.**

### **Punktesystem**

#### **Reihenfolge der sich bewerbenden Personen**

1. Der Markt Eisenfeld legt bei der Ausschreibung von gemeindeeigenen 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 folgenden dargestellten Punktesystems.

Bei der Punktevergabe nach dem Punktesystem wird auf die Person des Antragstellers abgestellt, sofern und soweit in diesen Richtlinien nichts Abweichendes oder Besonderes geregelt ist; maßgeblich für die Punktevergabe sind die zum Zeitpunkt des festgelegten Bewertungsstichtags vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse.

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

Die maximal mögliche Gesamtpunktzahl beträgt 360 Punkte; davon können jeweils maximal 180 Punkte über „Ortsbezugs-kriterien“ und über „Sozialkriterien“ erzielt werden.

3. Die Auswahl bzw. die Reihenfolge der sich um ein gemeindeeigenes Baugrundstück bewerbenden Personen erfolgt nach der auf Grundlage des Punktesystems erzielten Gesamtpunktzahl.

Antragsteller, die eine höhere Gesamtpunktzahl erzielen, dürfen vor sich bewerbenden Antragstellern mit einer niedrigeren Gesamtpunktzahl ein gemeindeeigenes Baugrundstück aussuchen.

Falls und soweit sich bewerbende Personen die gleiche Gesamtpunktzahl oder gleiche Gesamtpunktzahlen erreichen, erhält der Antragsteller bei der Auswahl bzw. in der Reihenfolge den Vorzug, der

3.1.eine größere Anzahl an minderjährigen haushaltsangehörigen Kindern aufweist,

3.2.im Losverfahren erfolgreich ist.

#### 4. Punktesystem

##### 4.1. Ortsbezugskriterien

###### 4.1.1. Ortsansässigkeit

aktueller oder früherer Hauptwohnsitz im Markt Eisenfeld.

Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des Einwohnermeldeamtes.

Antragsteller/in:

je vollen Monat und für maximal 60 Monate: 1 Punkt (maximal 60 Punkte)

Ehe-/Lebens-/Lebensgemeinschaftspartner/in:

je vollen Monat und für maximal 60 Monate: 1 Punkt (maximal 60 Punkte)

Antragsteller/in und Ehe-/Lebens-/Lebensgemeinschaftspartner/in:  
gemeinsam maximal 60 Punkte

###### 4.1.2. berufliche Tätigkeit

aktuelle hauptberufliche Tätigkeit am Bayerischen Untermain

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

Antragsteller/in:

je vollen Monat und für maximal 60 Monate: 1 Punkt (maximal 60 Punkte)

Ehe-/Lebens-/Lebensgemeinschaftspartner/in:

je vollen Monat und für maximal 60 Monate: 1 Punkt (maximal 60 Punkte)

Antragsteller/in und Ehe-/Lebens-/Lebensgemeinschaftspartner/in:  
gemeinsam maximal 60 Punkte

###### 4.1.3. ehrenamtliches Engagement

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.

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

Personen, die in einem als gemeinnützig anerkannten Verein oder einer sonstigen Organisation seit mindestens zwei Jahren ehrenamtlich aktiv tätig sind oder Inhaber/in einer gültigen, zeitlich befristeten, Bayerischen Ehrenamtskarte (blaue Ehrenamtskarte) sind:

10 Punkte

seit mindestens zehn Jahren ehrenamtlich aktiv tätig sind:

30 Punkte

seit mindestens fünfundzwanzig Jahren ehrenamtlich aktiv tätig sind oder Inhaber/in einer gültigen, zeitlich unbefristeten, Bayerischen Ehrenamtskarte (goldene Ehrenamtskarte) sind:

60 Punkte

Antragsteller/in und Ehe-/Lebens-/Lebensgemeinschaftspartner/in:  
gemeinsam maximal 60 Punkte

## 4.2. Sozialkriterien

### 4.2.1. Familienverhältnisse

je minderjährige/s und/oder kindergeldberechtigte/s, zum Haushalt des Antragstellers gehörende/s Kind/er

Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des Einwohnermeldeamtes.

45 Punkte / Kind (bis zum vollendeten 6. Lebensjahr)

(Hinweis: Eine ärztliche nachgewiesene Schwangerschaft wird berücksichtigt).

30 Punkte / Kind (bis zum vollendeten 12. Lebensjahr)

20 Punkte / Kind (ab dem vollendeten 12. Lebensjahr)

insgesamt maximal 120 Punkte

### 4.2.2. Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

Behinderung oder Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines im Haushalt des Antragstellers gehörende Familienmitglieds, das künftig im neuen Haus wohnen wird.

Der Nachweis erfolgt über einen aktuell gültigen Schwerbehindertenausweis oder eine aktuelle Bescheinigung der Pflegekasse.

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

insgesamt maximal 60 Punkte

5. Die sich nach dem Punktesystem ergebende Gesamtpunktzahl dient dem Markt Elsenfeld bzw. dem Marktgemeinderat Elsenfeld als Leitlinie bei der Auswahlentscheidung für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken. Der Markt Elsenfeld kann in besonderen begründeten Ausnahmefällen hiervon abweichend entscheiden.

## C.

### **Vergabeverfahren**

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld entscheidet über die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums.
2. Die Marktverwaltung informiert die berechnete/n Person/en schriftlich über die vom Marktgemeinderat getroffene Entscheidung.

Der Information über die vorgesehene Vergabe eines gemeindeeigenen Baugrundstücks ist ein gemeindlicher Musterkaufvertrag sowie eine Übersicht über die zu vergebenden gemeindeeigenen Baugrundstücke beizufügen.

3. Die berechnete/n Person/en haben innerhalb eines Monats nach der Information durch die Marktverwaltung schriftlich (auf dem Postweg oder per E-Mail) zu erklären (Erklärungsfrist), ob und ggf. welches gemeindeeigene Baugrundstück sie käuflich erwerben möchten; weiterhin ist eine schriftliche Erklärung abzugeben, dass der gemeindliche Musterkaufvertrag vorbehaltlos anerkannt wird.

Die Erklärungsfrist beginnt mit dem Tage des Versands der Information durch die Marktverwaltung zu laufen.

Als Nachweis zur Wahrnehmung der Erklärungsfrist gilt das Datum des Eingangs der Erklärung beim Markt Elsenfeld (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 Marktverwaltung angegebenen zentralen E-Mail-Adresse).

4. Falls die berechnigte/n Person/en innerhalb dieser Erklärungsfrist eine Erklärung über den käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Baugrundstücks und die vorbehaltlose Anerkennung des Musterkaufvertrages abgibt, wird dieses Baugrundstück mit dem Datum des Eingangs der Erklärung beim Markt Elsenfeld für die Dauer eines Monats für die berechnigte/n Person/en reserviert (Reservierungszeitraum).

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages hat innerhalb dieses Reservierungszeitraums zu erfolgen.

Die Ausführung bzw. Fristenregelungen in Buchstaben C. Ziffer 3. Absätze 2 und 2 gelten analog.

5. Falls die berechnigte/n Person/en sich innerhalb der Erklärungsfrist nach Buchstabe C. Ziffer 3 nicht oder nicht fristgerecht äußern sollte/n oder den gemeindlichen Musterkaufvertrag nicht oder nicht vorbehaltlos anerkennen sollte/n oder innerhalb des Reservierungszeitraums nach Buchstabe C. Ziffer 4 keine notarielle Beurkundung des Kaufvertrags stattfinden sollte, so scheidet/n diese/r aus dem Vergabeverfahren aus.
6. Unabhängig davon kann/können jede berechnigte/n Person/en vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens die Bewerbung zurücknehmen; mit Zurücknahme der Bewerbung scheiden diese aus dem Vergabeverfahren aus.

## **D.**

### **Abschluss und Inhalt von Kaufverträgen**

1. Der Abschluss und der Inhalt von Kaufverträgen zum käuflichen Erwerb gemeindeeigener Baugrundstücke erfolgt bzw. bestimmt sich nach Maßgabe von gemeindlichen Musterkaufverträgen.

In die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Punkten aufgenommen:

- 1.1. Bauverpflichtung des Käufers/der Käufer (Baugebot fünf Jahre)
- 1.2. selbst genutzte Wohnung durch den Käufer/die Käufer
- 1.3. Rückerberwsrecht zu Gunsten des Marktes Elsenfeld
  - 1.3.1. Ausübung des Rückerberwsrechts durch den Markt Elsenfeld (Alternative A)
  - 1.3.2. Verzicht auf die Ausübung des Rückkaufsrechts durch den Markt Elsenfeld (Alternative B)
- 1.4. (Rechts-)Folgen bei Vertragsverletzungen durch den Käufer/die Käufer
- 1.5. Vorlage eines Finanzierungsnachweises durch den Käufer/die Käufer

2. Der Markt behält sich vor, die gemeindlichen Musterkaufverträge an neue Erkenntnisse, neue Sach- und Rechtslagen oder geänderte bzw. veränderte Rechtsprechung anzupassen.

Maßgeblich ist der im jeweiligen konkreten Einzelfall abgeschlossene und notariell beurkundete Kaufvertrag.

## **E.**

### **Kaufpreis**

1. Der Kaufpreis für die gemeindeeigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums (Kaufpreis 400,00 €/m<sup>2</sup> voll erschlossenes Grundstück – Bodenwert Grundstück, Erschließungsbeitrag Straßen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) und des Kommunalabgabegesetzes (KAG) für die erstmalige endgültige straßen- und verkehrsmäßige Erschließung des Vertragsgrundstücks, Herstellungsbeiträge Wasser und Kanal nach Maßgabe des Kommunalabgabegesetzes (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 Marktgemeinderat des Marktes Eisenfeld durch gesonderte Entscheidung für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke festgelegt.
2. Das Recht und die Möglichkeit des Marktes Eisenfeld, in der Zukunft nach Maßgabe des Kommunalabgabegesetzes (KAG) und des einschlägigen gemeindlichen Satzungsrechts Kostenersatz sowie Beiträge für die Erneuerung oder Verbesserung ihrer leitungsgebundenen öffentlichen Einrichtungen zu erheben, bleibt hiervon unberührt.
3. Der Antragsteller/die Antragstellerin muss mit der Bewerbung eine Bankbestätigung über eine gesicherte Finanzierung vorlegen.

## **F.**

### **Schlussbestimmungen**

1. Diese Richtlinien wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Eisenfeld in der Sitzung vom 17.10.2022 erlassen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt, erstmalig für die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke im Areal „Östlich des Kindergartens Abenteuerland“, anzuwenden.  
  
Alle eventuellen sonstigen gemeindlichen Richtlinien und Maßgaben für die Vergabe gemeindeeigener Grundstücke treten gleichzeitig außer Kraft.
2. Der Marktgemeinderat des Marktes Eisenfeld entscheidet über die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums und legt den Kaufpreis für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke fest.



Die Marktverwaltung wird mit Durchführung der Verfahren zur Ausschreibung und Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke nach Maßgabe dieser Richtlinie beauftragt; gleichzeitig wird die Marktverwaltung beauftragt und ermächtigt, den gemeindlichen Musterkaufvertrag an neue Erkenntnisse, neue Sach- und Rechtslagen oder geänderte bzw. veränderte Rechtsprechung anzupassen.

3. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe oder den käuflichen Erwerb eines gemeindeeigenen Baugrundstücks durch den Markt Elsenfeld besteht nicht und kann auch nicht aus diesen Richtlinien begründet oder geltend gemacht werden.

Elsenfeld, den 20.10.2022  
Markt Elsenfeld



Kai Hohmann

Erster Bürgermeister

