



Richtlinien der Gemeinde Rimbach für die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Am Schelmburg“ im OT Unterrohrbach

I. Präambel

Die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken ist derzeit sehr groß. Ziel dieser Richtlinie ist es, die Vergabe gemeindeeignender Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Am Schelmburg“ im Ortsteil Unterrohrbach unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und der Bestimmtheit zu gewährleisten. Die Grundstücke werden ohne Vergünstigungen verkauft¹.

Bei der Vergabe der Grundstücke sollen Familien, Alleinerziehende mit Kindern, schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen besondere Berücksichtigung finden.

Ebenso soll eine örtliche Bindung zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft berücksichtigt sowie der Wegzug von in unsere Gemeinschaft integrierten Kindern vermieden werden. Personen, die im Umkreis von 20 km ihren Arbeitsplatz haben, sollen aus ökologischen Erwägungen und für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf stärker berücksichtigt werden. Um das Ehrenamt zu stärken, wird ehrenamtliches Engagement in unserer Gemeinde gewürdigt.

Die Gemeinde Rimbach führt eine allgemeine Interessentenliste für das o. g Baugebiet. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in die Liste eintragen zu lassen.

Sobald die Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Liste geführten Personen befragt, ob noch Interesse an einem Wohnbaugrundstück im jeweiligen Baugebiet besteht.

Bei noch bestehendem Interesse werden durch Übersendung eines einheitlichen Bewerbungsbogens alle Interessenten in die Lage versetzt, sich zu einem von der Gemeinde Rimbach angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

Die Gemeinde behält sich vor, die Anzahl der veräußerungsfähigen Grundstücke jährlich zu begrenzen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bezahlbarer Baugrund über einen längeren Zeitraum zur Verfügung gestellt werden kann.

¹ Gleichwohl finden auf Empfehlung des Gemeindetags bis auf die Zugangsvoraussetzungen die Auswahlkriterien der europarechtskonformen Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken vollumfänglich Anwendung, um Auswärtigen den gleichen Zugang zu ermöglichen.



II. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen um ein Baugrundstück sind der Gemeinde Rimbach gegenüber schriftlich unter Verwendung des von der Kommune bereitgestellten Bewerbungsbogens sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungsstichtages mitzuteilen. Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Werden Nachweise nicht eingereicht, wird das entsprechende Kriterium nicht gewertet. Die Kosten für vorzulegende Nachweise werden von der Gemeinde Rimbach nicht erstattet. Dies gilt auch für den Fall, wenn kein Kaufvertrag zustande kommt. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.

Der Gemeinde Rimbach sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich erwerben wollen (Erwerber).

Die als Erwerber aufgeführten Personen bewerben sich gemeinsam um ein Baugrundstück der Gemeinde Rimbach. Sollten mehr als zwei Personen das Baugrundstück erwerben (z. B. bei Bau eines Doppelhauses), sind diese der Gemeinde Rimbach gesondert mitzuteilen.

Grundsätzlich kann sich jede natürliche Person, die mindestens 18 Jahre ist, um ein Baugrundstück der Gemeinde Rimbach bewerben.

Für Bewerber, die Ihren Hauptwohnsitz außerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg haben, ist der Selbstbezug der errichteten Wohnimmobilie Voraussetzung zum Grunderwerb.

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

1. Wohnverhältnisse / Immobilieneigentum
2. Soziale Kriterien
3. Ortsbezogene Kriterien.

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.

Nach Auswertung werden alle Bewerbungen in der Reihenfolge der erzielten Punktzahl berücksichtigt. Die verfügbaren Bauparzellen werden an die Bewerber mit der höchsten Punktzahl vergeben bis das jährliche Kontingent erschöpft ist. Die Bewerber mit der höchsten Punktzahl dürfen sich zuerst das gewünschte Grundstück aus den verfügbaren Parzellen aussuchen usw.

Bei Punktegleichstand richtet sich die weitere Reihenfolge nach dem Datum der Aufnahme in die unverbindliche Interessentenliste für das jeweilige Baugebiet.

Bei weiterem Gleichstand gilt der Losentscheid. Dieser wird im Vier-Augen-Prinzip von der Verwaltung durchgeführt.

Ein Rechtsanspruch auf Bauplatzvergabe bzw. auf Zuteilung eines Bauplatzes besteht nicht.



Der Verkauf von Baugrundstücken an Bewerber, die nach dem vorstehenden Verfahren ermittelt wurden, bedarf keines Gemeinderatsbeschlusses mehr für den jeweiligen Einzelfall.

Die Gemeinde Rimbach behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Einzelfällen abweichend von den Vergabekriterien durch den Gemeinderat zu entscheiden.

Kommt es auf Verschulden des Bewerbers innerhalb 3 Monate nach Vergabe des Grundstücks nicht zur Beurkundung des Kaufvertrags, wird das betreffende Grundstück neu vergeben. Die Verwaltung entscheidet in diesem Fall über die Vergabe. Dabei soll derjenige Bewerber den Zuschlag erhalten, der nach den Vergabekriterien als nächstes zu berücksichtigen ist.

Der Erwerber versichert, dass die bei seiner Bewerbung um das Grundstück gemachten Angaben richtig sind.

Macht der Erwerber bei der Antragsstellung unrichtige Angaben, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder verschweigt Tatsachen, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen (Wiederkaufsrecht). Dieses Wiederkaufsrecht kann 10 Jahre nach Beurkundungsdatum ausgeübt werden. Die genauen Wiederkaufsbedingungen werden in der Kaufurkunde festgehalten.

Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse bis zur Bauplatzzuteilung müssen der Gemeinde Rimbach umgehend mitgeteilt werden.

Jeder Bewerber kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens schriftlich zurückziehen.



III. Vergabekriterien

Innerhalb der einzelnen Kriterien wird die Punkteverteilung wie folgt geregelt:

1. Wohnverhältnisse / 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 verpflichtet/verpflichten sich, seine bestehenden familiengeeigneten Wohnimmobilien oder entsprechend bebaubaren Grundstücke innerhalb einer Frist von drei Jahren zu veräußern	10 Punkte
Der/die Bewerber besitzt/besitzen keine eigene Wohnimmobilie oder kein bebaubares Grundstück	20 Punkte

Nicht familiengeeignete Wohnimmobilien (kleine Eigentumswohnungen, bspw. 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 ggf. 35 Baugesetzbuch).

Auch Wohnimmobilien bzw. Baugrundstücke von Ehepartnern, Lebenspartnern u. ä, die nicht Bewerber sind, werden hierbei berücksichtigt.



2. Soziale Kriterien

2.1 Familienverhältnisse (max. 20 Punkte)

Bewerber unter 35 Jahre	10 Punkte
Bewerber unter 45 Jahre	5 Punkte
Paare oder Alleinerziehende mit einem Durchschnittsalter unter 35 Jahre	20 Punkte
Paare oder Alleinerziehende mit einem Durchschnittsalter unter 45 Jahre	10 Punkte

Paare müssen nicht zwangsläufig eine Ehe oder eingetragene Lebenspartnerschaft nachweisen.

2.2 Kinder (max. 15 Punkte)

1 Kind	5 Punkte
2 Kinder	10 Punkte
3 und mehr Kinder	15 Punkte

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

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind gerechnet, wenn die Geburt innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.

Nachweis: amtlicher Nachweis über die gemeinsame Haushaltsgemeinschaft (z. B. Meldebestätigung), Nachweis der Kindergeldberechtigung des jeweiligen Bewerbers, Bestätigung des Frauenarztes.

2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit (max. 10 Punkte)

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

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

Nachweis: amtlicher Nachweis über die gemeinsame Haushaltsgemeinschaft (z. B. Meldebestätigung), Schwerbehindertenausweis, ggfs. Abstammungsurkunde



3. Ortsbezogene Kriterien

3.1 Hauptwohnsitz (max. 36 Punkte)

	Ab 2 Jahre	5 – 10 Jahre	10 – 20 Jahre
Im Gemeindegebiet Rimbach	18 Punkte	27 Punkte	36 Punkte
Im Bereich der VG Falkenberg	15 Punkte	23 Punkte	30 Punkte
andere bis 5 km Entfernung	15 Punkte	23 Punkte	30 Punkte
andere bis 10 km Entfernung	10 Punkte	15 Punkte	20 Punkte
andere bis 20 km Entfernung	5 Punkte	8 Punkte	10 Punkte

Gezählt werden die vollen Jahre, in denen der oder die Bewerber den Hauptwohnsitz gemeldet hatten (lt. Einwohnermeldeamt).

Der Hauptwohnsitz muss bei Umkreisangaben innerhalb der markierten Umkreise liegen (sh. beiliegende, zugehörige Umkreis-Karte).

Als **Nachweis** gilt die Bestätigung des jeweiligen Einwohnermeldeamtes. Diese ist der Bewerbung nicht beizulegen, sofern es sich um einen Sitz im Bereich der VG Falkenberg handelt.

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 im Umkreis von 20 km (max. 10 Punkte)

Bewerber hat hauptberuflich ein zeitlich unbefristetes Arbeitsverhältnis	10 Punkte
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	5 Punkte

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.

Der Arbeitgeber BMW Dingolfing gilt als Arbeitgeber innerhalb von 20 km.

Als **Nachweis** ist vorzulegen: Bestätigung des Arbeitgebers über das Bestehen eines unbefristeten Arbeitsverhältnisses bzw. über eine Berufsausbildung; für gewerbesteuerpflichtige Tätigkeiten: Kopie des letzten Gewerbesteuerbescheides; für freiberufliche Tätigkeiten: Bestätigung des Steuerberaters oder der jeweiligen Innung bzw. Kammer (z.B. Architektenkammer, Anwaltskammer etc.)

Bei Bewerber im Ruhestand ist eine Bestätigung des ehemaligen Arbeitgebers mit Angabe der Beschäftigungsdauer vorzulegen.

3.3 Ehrenamtliche Tätigkeiten (max. 17 Punkte)

Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren Mitglied einer freiwilligen Feuerwehr oder einer anderen örtlichen Rettungsorganisation in der VG Falkenberg sind	Mitglied: 10 Punkte Vorstandsmitglied: 15 Punkte Funktionsträger/ Kommandant: 17 Punkte
Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren Mitglied in einem (eingetragenen) Verein in der Gemeinde Rimbach sind	Mitglied: 5 Punkte Übungsleiter/Trainer: 10 Punkte Vorstandsmitglied: 15 Punkte
Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren Mitglied in einem (eingetragenen) Verein in der VG Falkenberg oder in einem nicht mehr als 5 km entfernten Ort sind oder seit mindestens 2 Jahren Mitglied in einer freiwilligen Feuerwehr oder einer anderen örtlichen Rettungsorganisation ortsunabhängig	Mitglied: 3 Punkte Übungsleiter/Trainer: 5 Punkte Vorstandsmitglied: 10 Punkte Funktionsträger/ Kommandant: 12 Punkte
Bewerber, welche Tätigkeiten in der Gemeinde Rimbach ausüben, die dem Gemeinwohl zugutekommen (z. B. Seniorenbeauftragte/Jugendbeauftragte/ Pfarrgemeinderat)	10 Punkte

Punkte für das Kriterium „Ehrenamtliche Tätigkeiten“ können pro Bewerber **nur einmal** gesammelt werden, auch wenn ein Bewerber mehr als eines der Kriterien erfüllt.

Punkte können nur die Bewerber selbst sammeln, nicht deren Kinder oder sonstige Verwandte oder andere in der Haushaltsgemeinschaft lebende Personen.

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.

Als **Nachweis** ist eine Bestätigung des vertretungsberechtigten Vorstandes beizulegen.



IV. Verkaufsbedingungen

1. Verkaufspreis

Der vertragliche Kaufpreis für das Baugebiet wird vom Gemeinderat festgelegt.

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.

Kommt der Käufer der Verpflichtung aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht nach, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

3. Bekanntgabe des Verkaufs der Wohnbaugrundstücke

Die Gemeinde Rimbach schreibt die zu vergebenden Grundstücke öffentlich auf der Homepage der VG Falkenberg aus.

4. Rechtsanspruch

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

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

5. Datenschutz

Sie werden drauf hingewiesen, dass Sie der Speicherung Ihrer personenbezogenen Daten widersprechen können. Bitte informieren Sie uns, sollten Sie von diesem Recht Gebrauch machen wollen.

Inkrafttreten

Der Gemeinderat Rimbach hat diese Richtlinie in der Sitzung vom 04.06.2020 beschlossen. Sie tritt am 05.06.2020 in Kraft.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2021 hat er diese Richtlinie in Punkt 2.1 geändert. Die Altersgrenzen 30 und 40 Jahre wurden auf 35 und 45 Jahre erhöht. Diese Änderung tritt ab 17.12.2021 in Kraft.

Rimbach, 16.12.2021

Otto Fisch

1. Bürgermeister