



Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Merching

Vorbemerkung

Die Gemeinde Merching verfolgt mit der Vergaberichtlinie das Ziel, eine ausgewogene Einwohnerstruktur herzustellen und jungen Familien eine Bleibeperspektive in der Gemeinde oder einen Umzug zurück nach Merching zu bieten. Aufgrund von nur sehr begrenzt verfügbaren Baugrundstücken für die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung, soll die Vergaberichtlinie es einem Teil der Bürgerinnen und Bürger ermöglichen, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Gemeinde Merching befindet sich im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München.

Ein Teil der am Ort verwurzelten Bevölkerung kann dem Druck neu hinzukommender und oft zahlungskräftiger Menschen nicht standhalten und ist gezwungen, den Heimatort zu verlassen. Mit den Vergaberichtlinien soll dem entgegengewirkt werden und vorwiegend Familien mit geringem und mittlerem Einkommen und mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft, eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde ermöglicht werden.

Mit seiner Entscheidung von 2013 hat der Europäische Gerichtshof anerkannt, dass die Zielsetzung, den Wohnbedarf für die weniger und durchschnittlich begüterte einheimische Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere sozial schwacher Personen und junger Haushalte, sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichend Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in der Heimatgemeinde aufzubauen, zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und eine Beschränkung von Grundfreiheiten rechtfertigen.

Auf Grundlage dieser Erwägungen, der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinienmodells, hat der Gemeinderat der Gemeinde Merching beschlossen, im Rahmen der Ausweisung von Neubaugebieten verfügbares Bauland zu einem im Vorfeld von der Gemeinde Merching festgelegten Umfang, zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Gemeinde Merching legt für jedes Baugebiet fest, welche Parzellen für ein Einheimischenmodell nach den nachfolgenden Vergaberichtlinien zur Verfügung gestellt werden sollen. Sie legt bei der Ausschreibung der Bauparzellen einen Stichtag zur Bewertung der Kriterien fest. Der Stichtag für die Bewertung des Vermögens ist immer der 01.01. des Antragsjahres.

Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtags.

1. Maßgeblich für die Prüfung der Erfüllung der Kriterien ist jeweils die antragstellende Person, sofern in nachfolgenden Richtlinien nichts anderes geregelt ist.
2. Bewirbt sich ein Paar, sind die persönlichen Verhältnisse beider antragstellenden Personen maßgebend.

3. Paare sind Ehepaare, eingetragene Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) und auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften.
Bei Paaren, die nicht Ehepaare oder eingetragene Lebenspartner sind, müssen beide Teile einen Miteigentumsanteil erwerben.
4. Mehrere Anträge von Paaren, die die Voraussetzungen der Ziffer 3 erfüllen, werden als ein gemeinsamer Antrag behandelt.

I.

Antragsberechtigung

- Einen Antrag dürfen nur volljährige und voll geschäftsfähige Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

a) Einkommen

Der Gesamtbetrag des Bruttojahresverdienstes der antragstellenden Person darf 64.000 € nicht übersteigen. Bewirbt sich ein Paar oder eine Familie, darf ein Betrag von 128.000 € nicht überschritten werden. Bewirbt sich die antragstellende Person mit einem oder mehreren im Haushalt lebenden Kindern, erhöht sich die Einkommensobergrenze für jedes unterhaltsberechtigten Kind um 9.756 €. Maßgeblich für die Vergabe ist der Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.

Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) der antragstellenden Person, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller/-in oder Partner/-in unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner/-innen abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide der letzten 3 Jahre vor Antragstellung nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf unmittelbar frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

b) Vermögen

Das Vermögen der bewerbenden Personen darf höchstens 273.000 € zum Stichtag (01.01. des Antragsjahres) nicht übersteigen. Dieser Wert bildet die Vermögensobergrenze (VOG), wobei auf das gemeinsame Vermögen der antragstellenden Person, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller/-in oder Partner/-in unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner/-innen abgestellt wird.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Merching), Wertpapiere, Aktien, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände usw. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 € liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Die sich bewerbenden Personen müssen über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

c) Immobilieigentum

Bewerbende dürfen kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum im Gemeindegebiet haben. Außer Betracht bleibt Wohneigentum im Gemeindegebiet das keine angemessene Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglicht oder durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet ist. Nicht angemessen ist eine Wohnung, wenn die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt weniger als 50 m² beträgt. Für jede weitere Person im

Haushalt kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen.
 Bestehendes Wohnungseigentum innerhalb und außerhalb des Gemeindegebiets, sowie ein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum außerhalb des Gemeindegebiets, wird dem Vermögen hinzugerechnet.
 Besteht Grundeigentum im Gemeindegebiet und kommt die antragstellende Person trotz der Vermögensobergrenze für das Einheimischenmodell in Betracht, so verpflichtet sie sich, das bestehende Eigentum innerhalb von 6 Monaten ab Bezugsfertigkeitsmitteilung für das erworbene Objekt zu veräußern. Wird das bestehende Eigentum nicht innerhalb der o.g. Frist veräußert, so gilt die sofortige Kaufpreisaufzahlung gem. Ziffer III 4.c)

d) Nachweis der Finanzierbarkeit

Die Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union über die Höhe des Grundstückswertes ist bis zur Beurkundung des Grundstückskaufes bei der Gemeinde Merching vorzulegen. Die Finanzierungsbestätigung darf am Beurkundungstermin nicht älter als 3 Monate sein.

- Eine Bewerbung ist auch möglich, sofern ein Bewerber nach Punkten gem. der Vergaberichtlinien in der Rangfolge ein Grundstück erwerben könnte, jedoch eine oder mehrere Voraussetzungen für die vergünstigte Vergabe nicht erfüllt (Einkommens-/Vermögensgrenze/Immobilieigentum).
 In diesem Fall ist ein Grundstückserwerb nur zum regulären, nicht vergünstigten Preis, möglich.

II.

Punktesystem

Die Festlegung der Reihenfolge der sich bewerbenden Personen bei der Auswahl der Grundstücke, erfolgt über das nachstehende Punktesystem.

Bewerbende mit einer höheren Punktezahldürfen - im Rahmen der Verfügbarkeit - vor den Bewerbenden mit geringerer Punktezahlauf eine Bauparzelle zugreifen. Die sich aus dem Punktesystem ergebende Punktezahldient lediglich als Richtschnur, ein Rechtsanspruch kann daraus nicht abgeleitet werden.

In die Auswahlentscheidung werden nur bewerbende Personen aufgenommen, die die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Ortsbezugskriterien

	Punkte	Max. Punktzahl	Hinweis Erforderliche Nachweise
1.1.Hauptwohnsitz in Merching	20 Punkte/Jahr	100 Punkte	Lt. Einwohnermeledaten; Es zählen auch frühere Zeiten, wenn die Aufgabe des Hauptwohnsitzes nicht länger als 10 Jahre zurück liegt; es zählen nur volle Jahre; Berücksichtigt wird ein Antragsteller, bzw. bei Paaren, der Antragsteller mit der höheren WohnsitzpunktezahL. Es erfolgt keine kumulative Berücksichtigung bei gemeinsamer Bewerbung eines Paares. <u>Erforderliche Nachweise:</u> Erweiterte Meldebescheinigung (nicht älter als 3 Monate zum Ende des Bewerbungszeitraumes)
= 100 mögliche Punkte			

2. Soziale Kriterien

	Punkte	Max. Punktzahl	Hinweis Erforderliche Nachweise
2.1.Familienverhältnisse	<p>15 Punkte je minderjährigem Kind, das im Haushalt lebt Plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18</p> <p><u>Formel je mind. Kind:</u> 15 P.+18 - das Alter Ihres Kindes = Punkteanzahl</p>	40 Punkte	<p>Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als „Kind“ angerechnet.</p> <p><u>Erforderlicher Nachweis</u> für im Haushalt lebende, minderj. Kinder: Erweiterte Meldebescheinigung (nicht älter als 3 Monate zum Ende des Bewerbungszeitraumes)</p>
2.2 Behinderung/ Pflegegrad	<p>10 Punkte = Behinderungsgrad ab 50 % oder Pflegegrad 1,2,3</p> <p>20 Punkte = Behinderungsgrad ab 80 % oder Pflegegrad 4,5</p>	30 Punkte	<p>Behinderung oder Pflegegrad bei antragstellender Person oder zum Haushalt gehörendes Familienmitglied; Bei einer Kumulation von Behinderungs- u. Pflegegrad zählt die höhere Ausprägung</p> <p><u>Erforderlicher Nachweis:</u> Bescheinigung Pflegeversicherung (nicht älter als 3 Monate zum Ende des Bewerbungszeitraumes), Schwerbehindertenausweis</p>
2.3 Einkommen	<p><u>Paare und Familien</u> bis 74.000 € 25 Punkte bis 94.000 € 20 Punkte bis 110.000 € 15 Punkte bis 128.000 € 5 Punkte</p> <p><u>Alleinstehend</u> bis 48.000 € 15 Punkte bis 55.000 € 10 Punkte bis 64.000 € 5 Punkte</p>	25 Punkte	<p>Definition Einkommen: Siehe Ziffer I a)</p> <p><u>Erforderliche Nachweise:</u> Siehe Ziffer I a)</p>
2.4 Vermögen	<p><u>Paare und Familien</u></p> <p>Unterschreitung der VOG: -0 bis unter 20 % 1 Punkte -ab 20 bis unter 40 % 2 Punkte -ab 40 bis unter 60 % 3 Punkte -ab 60 bis unter 80 % 4 Punkte -ab 80 bis unter 100% 5 Punkte</p> <p><u>Alleinstehend</u> Als VOG gilt der 2/3 Wert gem. Ziffer I.b)</p>	5 Punkte	<p>Definition VOG sowie Vermögen siehe Ziffer I b)</p> <p>Formular Aufstellung Vermögen</p>
= 100 mögliche Punkte			
Mögliche Punktzahl insgesamt (Ortsbezug und soziale Kriterien):			= 200 Punkte

3. Punktegleichheit

Bei gleicher Punktzahl erhält die bewerbende Person in folgender Reihenfolge den Vorzug:

- 1.1 mit der höheren Anzahl an minderjährigen Kindern
- 1.2 mit dem niedrigeren zu versteuernden Einkommen
- 1.3 im Übrigen entscheidet das Los

III.

Verkaufsbedingungen

Die Sicherung der Bindung an das Einheimischenmodell erfolgt im jeweiligen notariellen Kaufvertrag. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtslage anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

1. Bindungsrecht

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt die erwerbende Person, die bei Kauf gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Merching“ in allen Teilen verbindlich an. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.

2. Bauverpflichtung

Das Grundstück muss mit einem Wohngebäude bebaut werden. Dieses muss innerhalb einer Frist von **vier** Jahren ab Bebaubarkeit des Baugebiets bzw. notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig sein. Es gilt der zuletzt eintretende Zeitpunkt.

Die Frist kann auf Antrag unter Angaben von Gründen um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Als berechtigte Gründe zählen lediglich solche, die eine Baudurchführung unmöglich machen und die nicht in der antragstellenden Person liegen, bzw. die diese nicht zu vertreten hat.

Im Falle eines Verstoßes kann die Gemeinde einen Rückübertragungsanspruch geltend machen.

3. Nutzung

a) Bindungsfrist und Hauptwohnsitzpflicht

Die kaufende Person verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude, für einen Zeitraum **von 15 Jahren bzw. 25 Jahren** (abhängig vom Kaufpreis je m²) ab Baufertigstellung selbst, als Hauptwohnsitz, zu bewohnen. Wird die Immobilie nicht selbst bewohnt, verpflichtet sich die erwerbende Person zur Kaufpreisaufzahlung entsprechend Ziffer III 4 c).

b) Überlassung an Dritte

Eine Vermietung oder eine wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahmen hiervon sind:

- (1) eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung an den Ehegatten, den Lebenspartner / die Lebenspartnerin oder den Partner / die Partnerin einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, zu einer baurechtlich zulässigen Nutzung, oder

- (2) eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung in Härtefällen, z.B. berufsbedingter Wegzug, wenn von der Gemeinde Merching, zur Prüfung der Voraussetzungen, vorher die Zustimmung eingeholt wurde. Wann / Ob es sich um einen Härtefall handelt, entscheidet die Gemeinde Merching im Einzelfall nach billigem Ermessen. Liegt ein Härtefall vor, so löst dieser die Kaufpreisauflage nach Ziffer 4 c), für die Dauer der nicht richtlinienkonformen Nutzung aus.

c) Veräußerung

Eine Veräußerung oder sonstige Übertragung des Grundstücks innerhalb der **15 bzw. 25jährigen Bindungsfrist** ist grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen hiervon sind Veräußerungen oder sonstige Übertragungen

- (1) an Ehegatten, eingetragene Lebenspartner oder Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft,
- (2) an Abkömmlinge, frühestens jedoch fünf Jahre nach Bezugsfertigkeit oder
- (3) im Härtefall mit Zustimmung der Gemeinde,

Ob ein Härtefall im Sinne von Ziffer III 3 c) Abs. 3 vorliegt hat die Gemeinde Merching nach billigem Ermessen zu entscheiden. Ein Härtefall dürfte insbesondere bei einer Scheidung, einem berufsbedingten Wegzug, einer Vergrößerung der Familie o.ä. vorliegen.

Ein Erbbaurecht ist ebenfalls nach diesem Punkt zu beurteilen und nur für oben genannte Personen zulässig.

d) Sonstige in Widerspruch zu a) stehende Fälle

Sonstige in Widerspruch zu a) stehende Fälle sind nach Maßgabe des oben genannten zu lösen (z.B. Leerstand der Immobilie). Ob eine Kaufpreisauflage zu entrichten ist oder nicht, liegt im Zweifel im Ermessen der Gemeinde Merching.

4. Wiederkaufsrecht

a) Einräumung eines Wiederkaufrechts

Der Gemeinde Merching wird im Notarvertrag, innerhalb der Bindungsfrist, ein Wiederkaufsrecht am Grundstück inklusive darauf errichteter Bauwerke eingeräumt, für den Fall, dass

- (1) gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer III. 2. verstoßen wird,
- (2) das Grundstück durch die kaufende Person an andere Personen als Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft oder Abkömmlinge veräußert werden soll,
- (3) das Grundstück entgegen Ziffer III. 3. b) von der kaufenden Person oder dessen Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner/-in oder Partner/-in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
- (4) die kaufende Person vor Vertragsschluss der Gemeinde Merching gegenüber unrichtige, für die Grundbesitzvergabe relevante Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsschluss waren, oder
- (5) die kaufende Person für die Grundbesitzvergabe relevante Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde Merching das Vertragsgrundstück nicht an sie verkauft worden wäre.

Die Gemeinde Merching kann im Rahmen des Wiederkaufsrechts entweder selbst das Grundstück zurückerwerben (Variante A) oder das Grundstück durch einen von ihr benannten Dritten erwerben lassen (Variante B).

b) Wiederkaufspreis

(1) Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde Merching (Variante A)

Der Wiederkaufspreis entspricht dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung, zuzüglich etwaiger Wertverbesserungen, wie z.B. ein errichtetes Gebäude.

Derartige Wertverbesserungen sind mit dem Schätzpreis einzubeziehen und nur insoweit mit zu berücksichtigen, als sie nachhaltig wertsteigernd sind. Die Auswahl und Beauftragung einer Person mit geeignetem Sachverstand zur Feststellung einer Wertsteigerung, obliegt der Gemeinde Merching unter Maßgabe des § 315 BGB. Die Kosten hierfür hat der andere Vertragsteil zu tragen. Dafür muss er einen ausreichenden Kostenvorschuss leisten. Ohne einen entsprechenden Kostenvorschuss wird das Gebäude seitens der Gemeinde Merching geschätzt.

Sämtliche sonstige Kosten der Rückübertragung, einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug, sind von der ursprünglich kaufenden Person zu tragen. Außerdem umfasst der Wiederkaufspreis keine Entschädigung für die von der ursprünglich kaufenden Person, beim ursprünglichen Kauf geleisteten Aufwendungen für Erwerbskosten, insbesondere Grunderwerbssteuer samt Zuschlägen und Notariatskosten.

(2) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (Variante B)

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten, bedarf grundsätzlich der Zustimmung der Gemeinde Merching.

- **Erwerb durch einen Dritten mit Rücksicht auf das Einheimischenmodell**
Erfolgt der Erwerb durch eine dritte Person, den die Gemeinde Merching nach Maßgabe des Einheimischenmodells ausgewählt hat, bestimmt sich der Kaufpreis (zwischen ursprünglich kaufender Person und der dritten Person), genauso wie der Wiederverkaufspreis im Fall der Variante A. Insbesondere eine etwa benötigte Person mit geeignetem Sachverstand, ist wie oben von der Gemeinde Merching zu beauftragen und von der ursprünglich kaufenden Person durch Kostenvorschuss zu bezahlen. Abweichend von der Regelung zu Variante A trägt die Kosten der Übertragung, wie Steuern, Grundbuchvollzug und Notariatskosten die dritte Person.
Die dritte Person hat die Wahl, ob sie die Restdauer der zulasten der ursprünglich kaufenden Person bestehenden Bindefrist übernimmt oder ob sie die 15 bzw. 25jährige Bindefrist neu beginnen lässt. Falls die dritte Person die Restdauer übernimmt, erhöht sich der Kaufpreis um den Anteil, welcher die Differenz zwischen dem beschlossenen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses und dem ursprünglich bezahlten, vergünstigten Kaufpreis, abzüglich der Zeitdauer der richtlinienkonformen Nutzung (nur volle Jahre) ist. Dies bedeutet bei einer 6jährigen richtlinienkonformen Nutzung, um 60% des Differenzwertes oder bei einer 4jährigen richtlinienkonformen Nutzung, um 40% des Differenzwertes. Diesen Teil des Kaufpreises hat der ursprüngliche Erwerber an die Gemeinde Merching weiterzuleiten.
- **Erwerb durch einen Dritten ohne Rücksicht auf das Einheimischenmodell**
Bei einem Erwerb durch eine dritte Person ohne Rücksicht auf das Einheimischenmodell, erhöht sich der Kaufpreis um den kompletten ursprünglich bezahlten, vergünstigten Kaufpreis. Dieser muss vom ursprünglichen Erwerber an die Gemeinde Merching weitergeleitet werden.

c) Kaufpreisaufzahlung

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Merching eine einmalige Kaufpreisaufzahlung verlangen. Diese ist die Differenz zwischen dem beschlossenen Verkehrswert des Grundstücks und dem ursprünglich bezahlten, vergünstigten Kaufpreis, abzüglich der Zeitdauer der richtlinienkonformen Nutzung (nur volle Jahre).

d) Sicherung der Rückübereignung

Die Absicherung etwaiger Kaufpreisaufzahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen erfolgt durch Eintragen einer Sicherungshypothek in Höhe des Zuwendungswerts.

Die Gemeinde Merching verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.

e) Sicherung etwaiger Kaufpreisaufzahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen

Die Absicherung etwaiger Kaufpreisaufzahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen erfolgt durch Eintragen einer Sicherungshypothek in Höhe des Zuwendungswerts.

Die Gemeinde Merching verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.

IV.

Verkaufspreis

Der Kaufpreis für das jeweilige Baugrundstück wird durch einen Gemeinderatsbeschluss festgelegt. Erschließungsbeiträge für Straße, Kanal, Wasser, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind mit eingepreist. Sämtliche Grundstücksanschlusskosten (u.a. Energieversorgung, Telekommunikation, etc.) sind im Kaufpreis nicht enthalten.

V.

Zweiteiliges Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller (Bewerber) erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bzw. die gesamte Ausschreibung bewerben. Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund Ihrer erreichten Punktzahl mit einer zugelassenen Bewerbung zum Zuge kommen (Prioritätenabfrage).

Bewerbungsphase (1. Teil)

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle fristgerecht eingehenden elektronischen Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt.

Entsprechend der Auswertung der zulässigen Bewerbungen wird die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktzahl, desto höher die Platzziffer in der Rangliste. Der/die Antragsteller mit der höchsten Punktezahl erhält/erhalten das Erstauswahlrecht. Bei Punktgleichheit siehe Punkt oben (II. 3.)

Zuteilungsphase (2. Teil)

1. Prioritätenabfrage:

Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, Ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden aufgefordert die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Kommune gesetzten Frist abzugeben.

Der Bewerber der erstplatzierten Bewerbung kann eine Priorität abgeben, der Bewerber der zweitplatzierten Bewerbung kann zwei Prioritäten abgeben u.s.w. Somit ist gewährleistet,

dass allen Antragstellern mit Ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.

Sollten Antragsteller einer Bewerbung die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.

Wurde die Prioritätenauswahl nicht ausgeschöpft, und kann aufgrund dessen nach Ende der Prioritätenabgabefrist kein Grundstück zugeteilt werden, gilt die Bewerbung ab diesem Zeitpunkt als zurückgenommen.

Erfolgt seitens der Antragsteller einer Bewerbung innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Beschreibung zu Parallelbewerbungen in verschiedenen Ausschreibungen und zum „Vorläufigen Ergebnis“

Haben sich Bewerber in mehreren Ausschreibungen bei der Kommune parallel beworben, wird nach Ende der Fristen zur Prioritätenabgabe aller parallelen Ausschreibungen allen Bewerbern das „vorläufige Ergebnis“ kommuniziert. In den Bewerbungen wird dann die zu diesem Zeitpunkt jeweils mögliche Zuteilung angezeigt, so dass sich die Bewerber entscheiden können, welche Bewerbung aufrechterhalten werden soll und welche zurückgezogen wird bzw. werden. Jede Person kann, ob mit Einzelbewerbung(en) oder gemeinsamen Bewerbung(en) nur ein Grundstück von der Kommune erwerben.

Die Entscheidung muss innerhalb einer von der Kommune zu nennende Frist erfolgen.

Sollte dieser Schritt bis zum genannten Datum von Bewerbern nicht vorgenommen worden sein, kann den betreffenden Bewerbern kein Grundstück zugeteilt werden und ihre Bewerbungen gelten als zurückgenommen.

2. Vorläufige Zuteilung

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Antragsteller über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert und die Kaufabsicht abgefragt.

Erfolgt innerhalb der dafür gesetzten Frist keine Äußerung des Bewerbers, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

3. Nachrückverfahren

Sollten mehr zulässige Bewerbungen eingehen, als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, werden alle Antragsteller, die für eine Zuteilung zugelassen werden können, jedoch aufgrund der Anzahl der zu vergebende Grundstücke zunächst nicht zur Prioritätenabfrage aufgefordert werden konnten, in eine Nachrückerliste aufgenommen.

Fallen während der Zuteilungsphase eine oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den freigewordenen Grundstücken ein weiterer Durchgang gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt wie oben beschrieben.

Dieser Prozessschritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind bzw. bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind.

Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

4. Endgültige Zuteilung

Über die endgültige Zuteilung entscheidet der Gemeinderat. Im Anschluss an die Zuteilung vereinbart die Gemeinde mit den Antragstellern der eingereichten Bewerbungen, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, und welche ihre Kaufabsicht entsprechend geäußert haben, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

BAUPILOT.com fungiert lediglich als Auftragsdatenverarbeiter und trifft keine eigenständigen Entscheidungen bzw. übernimmt keine der Gemeinde hoheitlich obliegenden Aufgaben.

Besondere Regelungen für die Vergabe von Baugrundstücken für den Bau eines Doppelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte:

Beim Bau von Doppelhäusern besteht grundsätzlich ein großes Interesse, sich im Vorfeld mit dem Eigentümer des jeweils anderen Grundstücks abzustimmen und die beiden Doppelhaushälften gemeinsam zu errichten. Aufgrund dessen und zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit der Bebauung und anschließenden Nutzung sollen gezielt Personen angesprochen werden, die miteinander ein Doppelhaus errichten möchten. Die Grundstücksvergabe erfolgt an sogenannte Bewerbergemeinschaften. Bei einer Bewerbergemeinschaft handelt es sich um zwei Bewerber bzw. Paare, die jeweils ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte erwerben wollen und sich gemeinsam bewerben, so dass zusammen ein Doppelhaus gebaut wird. Hierdurch sollen sich Synergieeffekte bei der Planung und Bebauung ergeben sowie eventuell in der Zukunft auftretende Schwierigkeiten (z.B. aufgrund nicht miteinander vereinbarter Vorstellung über den Bau des Doppelhauses) im Voraus ausgeräumt werden, da sich die beiden Teile der Bewerbergemeinschaft bereits im Vorfeld kennen und abstimmen können.

Die Punkte gem. Ziffer II werden zunächst für jeden Teil der Bewerbergemeinschaft separat ermittelt, anschließend addiert und durch zwei geteilt. Somit kann die Bewerbergemeinschaft maximal 200 Punkte erreichen.

Die Verfahren der vorläufigen Zuteilung und das Nachrückverfahren erfolgt wie oben aufgeführt (Zuteilungsphase 2. Teil Nr. 2 und 3).

Sollte lediglich ein Teil der Bewerbergemeinschaft das jeweils zugewiesene Grundstück zurückgeben bzw. keine vorläufige Finanzierungsbestätigung vorlegen, kann der andere Teil der Bewerbergemeinschaft die Bewerbung für den zugewiesenen Bauplatz weiterhin aufrechterhalten.

VI.

Schlussbestimmungen

Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

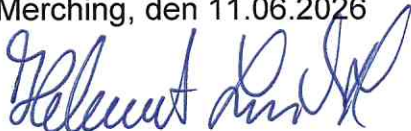
Angabe der Daten

Der / Die Antragsteller bestätigen mit Abgabe der Bewerbung, dass die Angabe sämtlicher für die Punktermittlung erforderlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen bis Bewerbungsfristende vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben der antragstellenden Person / Personen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.

Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.02.2025, 22.01.2026 und 19.03.2026 beschlossen

Merching, den 11.06.2026



Helmut Luichtl
Erster Bürgermeister