



MARKT HOFKIRCHEN

Richtlinien des Marktes Hofkirchen zur Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken

**Fassung gem. Beschluss des Marktrates
vom 23. Juli 2024**

Präambel

Die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken ist anhaltend groß. Ziel dieser Richtlinie ist es, die Vergabe gemeindeeigner Wohnbaugrundstücke unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und der Bestimmtheit zu gewährleisten. Die Grundstücke werden ohne Vergünstigungen verkauft.

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 Kindern, die in unsere Gemeinschaft integriert sind, vermieden werden.

Personen, die im Markt Hofkirchen einen 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.

Der Markt Hofkirchen führt eine allgemeine Interessentenliste für Baugebiete im Gemeindegebiet. 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 vom Markt Hofkirchen angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.



§ 1 - Bewerbungsverfahren

Bewerbungen um ein Baugrundstück sind dem Markt Hofkirchen gegenüber schriftlich unter Verwendung des von der Kommune bereitgestellten Bewerbungsbogens sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungstichtages mitzuteilen. Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Die Kosten für vorzulegende Nachweise werden vom Markt Hofkirchen nicht erstattet. Dies gilt auch für den Fall, wenn kein Kaufvertrag zustande kommt. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.

Dem Markt Hofkirchen 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 des Marktes Hofkirchen. Sollten mehr als zwei Personen das Baugrundstück erwerben (z. B. bei Bau eines Doppelhauses), sind diese dem Markt Hofkirchen gesondert mitzuteilen.

Grundsätzlich kann sich jede natürliche Person, die mindestens 18 Jahre ist, um ein Baugrundstück des Marktes Hofkirchen bewerben.

Die Reihenfolge für die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach einem Punktesystem.

Die Punkte werden für folgende Kriterien vergeben:

1. Immobilieneigentum
2. Soziale Kriterien und
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 der Punkte werden alle Bewerbungen in eine Reihenfolge gebracht (1 - x; wobei die Bewerbung mit den meisten Punkten die Platzziffer 1 erhält).

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.

Die Bewerbung findet nur Berücksichtigung, wenn eine Mindestpunktzahl von 25 Punkten erreicht wird.

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

Der Markt Hofkirchen behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Einzelfällen abweichend von den Vergabekriterien durch den Marktgemeinderat zu entscheiden.

Kommt nach der Vergabe eines Grundstückes eine Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb einer Frist von 3 Monaten nicht zustande, 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 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.

Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse bis zur Bauplatzzuteilung müssen dem Markt Hofkirchen umgehend mitgeteilt werden.

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

§ 2 - Vergabekriterien

Innerhalb der einzelnen Kriterien (Ziffern 2. Bis 4. des Bewerbungsformulars) wird die Punkteverteilung wie folgt geregelt:

1. Angaben zum Antragsteller

Angaben zum Antragsteller oder dessen Ehe-/Lebenspartner werden nicht bepunktet.

2. Immobilieneigentum (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.

3. Soziale Kriterien

3.1 Familienverhältnisse (max. 10 Punkte)

Bewerber unter 40 Jahre	5 Punkte
Paare oder Alleinerziehende mit einem Durchschnittsalter unter 40 Jahre	10 Punkte



Paare müssen nicht zwangsläufig eine Ehe oder eingetragene Lebenspartnerschaft nachweisen. Es reicht, wenn bei Paaren beide als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

3.2 Kinder (max. 15 Punkte)

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

Nachweise:

Amtlicher Nachweis über die gemeinsame Haushaltsgemeinschaft (z. B. Meldebestätigung), Nachweis der Kindergeldberechtigung des jeweiligen Bewerbers oder ggf. Bestätigung des Frauenarztes

3.3 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 das neu errichtete Objekt einziehen.

Nachweise:

Amtlicher Nachweis über die gemeinsame Haushaltsgemeinschaft (z. B. Meldebestätigung), Schwerbehindertenausweis oder ggfs. Abstammungsurkunde

4. Ortsbezogene Kriterien

4.1 Hauptwohnsitz im Markt Hofkirchen (max. 56 Punkte)

bis 5 Jahre	5 Punkte
5 – 10 Jahre	20 Punkte
10 – 20 Jahre	30 Punkte
Mehr als 20 Jahre	40 Punkte
Hauptwohnsitz im Ortsteil des Baugrundstücks	10 Punkte
ein Elternteil hat seinen Hauptwohnsitz seit mind. 2 Jahren im Gemeindegebiet	6 Punkte

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



Als Nachweis gilt die Bestätigung des Einwohnermeldeamtes. Diese ist der Bewerbung nicht beizulegen.

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.

Voraussetzung für die Berücksichtigung der Punkte Ehegatte/in bzw. Lebenspartner/in ist, dass beide als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

4.2 Hauptwohnsitz in näherer Entfernung zum Markt Hofkirchen (max. 5 Punkte)

bis 10 km Entfernung	5 Punkte
bis 20 km Entfernung	3 Punkte

4.3 Berufstätigkeit im Markt Hofkirchen (max. 7 Punkte)

Bewerber hat hauptberuflich ein zeitlich unbefristetes Arbeitsverhältnis im Markt Hofkirchen	7 Punkte
Bewerber befindet sich in einer Berufsausbildung im Markt Hofkirchen	
Bewerber übt hauptberuflich eine freiberufliche Tätigkeit im Markt Hofkirchen aus	
Bewerber übt hauptberuflich eine gewerbsteuerpflichtige Tätigkeit im Markt Hofkirchen aus	

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.

Voraussetzung für die Berücksichtigung der Punkte Ehegatte/in bzw. Lebenspartner/in ist, dass beide als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

Nachweise:

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

4.4 Ehrenamtliche Tätigkeiten (max. 17 Punkte)

Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr oder einer anderen örtlichen Rettungsorganisation im Markt Hofkirchen sind	Mitglied:	10 Punkte
	Vorstandsmitgl.:	15 Punkte
	Funktionsträger/	
	Kommandant:	17 Punkte



Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr oder einer anderen örtlichen Rettungsorganisation sind (ortsunabhängig)	Mitglied: 3 Punkte Vorstandsmitgl.: 15 Punkte Funktionsträger/ Kommandant: 15 Punkte
Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren passives Mitglied einer freiwilligen Feuerwehr des Marktes Hofkirchen sind	5 Punkte
Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren Mitglied in einem eingetragenen Verein des Marktes Hofkirchen sind	Mitglied: 5 Punkte Übungsleiter/ Trainer: 10 Punkte Vorstandsmitgl.: 15 Punkte
Bewerber, welche Tätigkeiten im Markt Hofkirchen 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.

Voraussetzung für die Berücksichtigung der Punkte Ehegatte/in bzw. Lebenspartner/in ist, dass beide als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

Nachweis:

Als Nachweis ist eine Bestätigung des vertretungsberechtigten Vorstandes beizulegen.

§ 3 - Verkaufsbedingungen

1. Verkaufspreis

Der vertragliche Kaufpreis für das Baugebiet wird vom Marktgemeinderat festgelegt.

2. Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück binnen fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrags, ein bezugsfertiges Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan 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 oder einen Nachzahlungsbetrag zu leisten.

3. Selbstbezug

Einer der Erwerber bezieht unverzüglich nach Bezugsfertigkeit das Wohngebäude oder eine in sich abgeschlossene Wohnung und bewohnt diese auf die Dauer von zehn Jahren selbst; in dieser Zeit ist die Nutzung durch andere Personen oder eine Vermietung lediglich für eine



Zweitwohnung im gleichen Gebäude (soweit nach dem Bebauungsplan zulässig) gestattet. 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 oder einen Nachzahlungsbetrag zu leisten.

4. Bekanntgabe des Verkaufs der Wohnbaugrundstücke
Der Markt Hofkirchen schreibt die zu vergebenden Grundstücke öffentlich im Bürgerbrief und auf der Homepage des Marktes Hofkirchen aus.
5. Rechtsanspruch
Rechtsansprüche oder Schadensersatzansprüche auf Ausweisung und Zuteilung von Wohnbaugrundstücken bestehen nicht.
Der Markt Hofkirchen behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den Vergabekriterien zu entscheiden.
6. 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.

§ 9 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 1. August 2024 in Kraft.

Hofkirchen, den 24.07.2024



Josef Kufner, 1. Bürgermeister