Richtlinie der Gemeinde Marzling

für die Vergabe von 7 Wohnbauparzellen auf dem Grundstück Fl. Nr. 533 der Gemarkung Marzling, südlich des Seniorenheimes

Die Gemeinde Marzling verfolgt mit der Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke das Ziel, insbesondere Familien und Personen mit einer besonderen sozialen oder örtlichen Verbundenheit zur Gemeinde beim Erwerb von Wohnbaugrundstücken zu berücksichtigen.

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt, der begrenzten Verfügbarkeit von Baugrundstücken sowie der hohen Grundstückspreise sollen insbesondere zusätzliche Bewertungsfaktoren einfließen, um Familien mit Kindern, Personen mit Behinderung oder Pflegebedarf sowie ehrenamtliches Engagement bei der Vergabe zu berücksichtigen. Ebenso soll eine besondere örtliche Verbundenheit zur Gemeinde Marzling angemessen berücksichtigt werden.

Mit der Vergabe der gemeindeeigenen Bauparzellen soll eine ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur erhalten und einer Abwanderung ortsverbundener Personen entgegengewirkt werden.

Die nachfolgende Richtlinie dient als ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften einer transparenten, nachvollziehbaren und gleichbehandelnden Vergabe der gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke.

Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Die Vergaberichtlinie begründet keinen Anspruch auf Erwerb eines gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücks.

1. Antragsberechtigung

1.1
Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist das 18. Lebensjahr vollendet haben.

Eltern bzw. Alleinerziehende können sich nur für sich selbst und nicht für ihre Kinder bewerben.

1.2
Ehegatten, eingetragene Lebenspartner sowie Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft können sich nur gemeinsam bewerben.

Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern und Partnern einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft genügt es, wenn eine Person die Altersvoraussetzung nach Nr. 1.1 erfüllt.

Andere im Haushalt lebende Personen sind nicht selbst antragsberechtigt.

1.3
Die Bewerber haben alle für die Vergabe erforderlichen Angaben vollständig und wahrheitsgemäß zu machen und die geforderten Nachweise vorzulegen.
Die Gemeinde kann insbesondere einen geeigneten Nachweis darüber verlangen, dass die Finanzierung des Grundstückserwerbs sowie des geplanten Bauvorhabens gesichert ist.

Werden erforderliche Angaben oder Nachweise trotz Aufforderung nicht fristgerecht vorgelegt, kann der Bewerber vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden.

2. Vergabeverfahren und Vergabekriterien

2.1
Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die nach den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktzahl erreichen.

Jeder Bewerber kann sich auf alle der zur Vergabe stehenden sieben Bauparzellen bewerben.

Für jedes gewünschte Grundstück ist ein gesondertes und verbindliches Kaufpreisgebot abzugeben.

Die Bewerber haben für ihre gewünschten Grundstücke eine Priorität anzugeben:

1. Wunschparzelle 3. …

2. Wunschparzelle

Die angegebene Priorität wird bei der Vergabe berücksichtigt. Ein Bewerber kann grundsätzlich nur ein Wohnbaugrundstück erhalten.

Sollten nach Abschluss der regulären Vergabe jedoch ein oder mehrere Grundstücke nicht an einen anderen berücksichtigungsfähigen Bewerber vergeben werden können, kann ein Bewerber, der für das betreffende Grundstück ein gültiges Kaufpreisgebot abgegeben hat, auch ein weiteres Grundstück erhalten.

Die Möglichkeit des Erwerbs eines zweiten Grundstücks soll insbesondere sicherstellen, dass ein Grundstück nicht allein deshalb unverkauft bleibt, weil nicht ausreichend unterschiedliche Kaufinteressenten vorhanden sind.

Ein Anspruch auf die Zuteilung eines zweiten Grundstücks besteht nicht.

2.2 Vergabekriterien

Die Vergabe erfolgt nach folgenden Kriterien:

2.2.1 Kinder

Für jedes Kind, für das der Bewerber Kindergeld erhält und das seinen tatsächlichen Lebensmittelpunkt im Haushalt des Bewerbers hat bzw. bei ungeborenen Kindern aufgrund der bestehenden Schwangerschaft künftig dort haben wird, werden

15 Punkte vergeben;
insgesamt jedoch **maximal 45 Punkte**.

2.2.2 Behinderung und Pflegebedürftigkeit

Für im Haushalt lebende Personen mit einer anerkannten Behinderung werden folgende Punkte vergeben:

GdB ab 50:	3 Punkte
GdB ab 60:	6 Punkte
GdB ab 70:	9 Punkte
GdB ab 80:	12 Punkte
GdB ab 90:	16 Punkte
GdB von 100:	20 Punkte

Für im Haushalt lebende pflegebedürftige Personen werden folgende Punkte vergeben:

Pflegegrad 1:	3 Punkte
Pflegegrad 2:	7 Punkte
Pflegegrad 3:	11 Punkte
Pflegegrad 4:	15 Punkte
Pflegegrad 5:	20 Punkte

Liegt bei derselben Person sowohl eine Behinderung als auch eine Pflegebedürftigkeit vor, wird nur der jeweils höhere Punktwert berücksichtigt.

Insgesamt können für Behinderung und Pflegebedürftigkeit **maximal 20 Punkte** vergeben werden.

2.2.3 Örtliche Verbundenheit – Hauptwohnsitz

Für einen innerhalb der letzten 35 Jahre vor dem maßgeblichen Bewertungsstichtag bestehenden oder bestandenen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Marzling werden folgende Punkte vergeben:

3 volle Jahre:	5 Punkte
5 volle Jahre:	10 Punkte
10 volle Jahre:	20 Punkte
15 volle Jahre:	40 Punkte
18 und mehr volle Jahre:	50 Punkte

Mehrere Zeiträume eines Hauptwohnsitzes innerhalb der letzten 35 Jahre werden hinsichtlich der Gesamtzahl der vollen Jahre addiert. Die Punkte werden anschließend nach der sich daraus ergebenden Gesamtdauer berechnet.

Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern und Partnern einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft wird nur die Person mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

Ein früherer Wegzug aus der Gemeinde steht der Berücksichtigung der früheren örtlichen Verbundenheit nicht entgegen. Damit werden insbesondere auch Personen erfasst, die zwischenzeitlich aus der Gemeinde weggezogen sind. Der konkrete Grund des Wegzugs wird nicht gesondert bewertet.

maximal: 50 Punkte

2.2.4 Örtliche Verbundenheit – Beschäftigung

Für eine mindestens 30 Wochenstunden umfassende hauptberufliche Tätigkeit als Arbeitnehmer, Selbstständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Marzling werden folgende Punkte vergeben:

1 volles Jahr: 3 Punkte

2 volle Jahre: 6 Punkte

3 volle Jahre: 12 Punkte

4 volle Jahre: 15 Punkte

10 und mehr volle Jahre: 30 Punkte

Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern und Partnern einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft wird nur die Person mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

Bestehen sowohl die Voraussetzungen für eine Punktevergabe aufgrund des Hauptwohnsitzes als auch aufgrund einer Beschäftigung in der Gemeinde, wird nur die höhere der beiden Punktzahlen berücksichtigt.

maximal: 30 Punkte

2.2.5 Örtliche Verbundenheit – Ehrenamtliche Tätigkeit

Ehrenamtliche Tätigkeit- egal in welcher Form - soll besonders anerkannt werden. Unter einer ehrenamtlichen Tätigkeit versteht man eine Aufgabe, die jemand **freiwillig**, **unentgeltlich** und **für das Gemeinwohl** ausübt (Definition gemäß Deutsches Ehrenamt). Für eine ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen oder Organisationen innerhalb der Gemeinde Marzling oder für anerkannte, ortsübergreifende, gemeinnützige Organisationen (z. B. THW, BRK, Johanniter etc.) werden folgende Punkte vergeben:

1 volles Jahr: 3 Punkte

2 volle Jahre: 6 Punkte

3 volle Jahre: 12 Punkte

4 volle Jahre: 15 Punkte

10 und mehr volle Jahre: 30 Punkte

Die Punkte mehrerer Ehrenämter addieren sich, jedoch bis zur maximal erreichbaren Gesamtpunktzahl für das Ehrenamt.

Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern und Partnern einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft wird nur die Person mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

maximal: 30 Punkte

2.2.6 Kaufpreisgebot

Für jedes Grundstück / für jede Bauparzelle ist ein verbindliches Kaufpreisgebot abzugeben.

Das Kaufpreisgebot muss mindestens dem von der Gemeinde festgelegten Mindestkaufpreis für das jeweilige Grundstück entsprechen.
Für das Kaufpreisgebot können je Grundstück **maximal 20 Punkte** vergeben werden.

Die Punkte werden wie folgt vergeben:

1. Höchstbietende/r 20 Punkte

2. Höchstbietende/r 10 Punkte

3. Höchstbietende/r 5 Punkte

Gebote, die unter dem festgelegten Mindestkaufpreis liegen, werden nicht berücksichtigt.

Die Gemeinde kann für jedes Grundstück einen gesonderten Mindestkaufpreis festlegen.

2.3 Höchstpunktzahl

Die **maximal erreichbare Gesamtpunktzahl** beträgt **165 Punkte**.

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Vergabekriterium	**maximal erreichbare Punkte**
Kinder	45
Behinderung / Pflegebedürftigkeit	20
Hauptwohnsitz	50
Beschäftigung in der Gemeinde	*30*
Ehrenamtliche Tätigkeit	30
Kaufpreisgebot	20
Gesamt	**165**

Die Punkte für Hauptwohnsitz und Beschäftigung werden nicht addiert. Es wird jeweils nur der höhere der beiden Werte berücksichtigt.

2.4 Grundstücksbezogene Rangfolge und Wunschparzellen

Für jedes Grundstück wird aus den Vergabekriterien eine gesonderte Rangfolge der Bewerber gebildet.

Dabei werden die persönlichen Vergabekriterien des Bewerbers mit den für das jeweilige Grundstück (Bauparzelle) erzielten Punkten aus dem Kaufpreisgebot zusammengeführt.

Die von den Bewerbern angegebene Wunschreihenfolge wird bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt.

Grundsätzlich erhält ein Bewerber nur ein Grundstück.

Wird ein Bewerber aufgrund seiner Punktzahl für mehrere seiner Wunschparzellen als vorrangigster Bewerber festgestellt, wird zunächst seine 1. Wunschparzelle berücksichtigt.

Für die zweite Wunschparzelle wird geprüft, ob ein anderer Bewerber diese aufgrund seiner Rangfolge erhalten kann.

Ist dies der Fall, wird das Grundstück an den anderen Bewerber vergeben.

Ist dies nicht der Fall und bleibt das Grundstück ansonsten unbesetzt, kann der zunächst berücksichtigte Bewerber das zweite Grundstück erhalten, sofern er hierfür ein gültiges Kaufpreisgebot abgegeben hat.

2.5 *Beispiel für die Vergabe mehrerer Grundstücke / Bauparzellen*

Bewerber A bewirbt sich auf die Bauparzelle 1 und Bauparzelle 2.

Bewerber B bewirbt sich auf die Bauparzelle 3.

Bewerber A erreicht sowohl bei Bauparzelle 1 als auch bei Bauparzelle 2 die höchste Punktzahl.

Bewerber A erhält entsprechend seiner angegebenen Priorität zunächst die Bauparzelle 1.

Bauparzelle 2 wird anschließend dem nächstplatzierten berücksichtigungsfähigen Bewerber angeboten.

Ist kein weiterer Bewerber vorhanden, der für Grundstück 2 ein gültiges Gebot abgegeben hat und dem Grundstück zugeteilt werden kann, kann Bewerber A auch die Bauparzelle 2 erhalten.

Bewerber B erhält die Bauparzelle 3.

Damit können bei nur zwei unterschiedlichen Bewerbern auch drei Bauparzellen vergeben werden, sofern entsprechende gültige Kaufpreisgebote vorliegen.

2.6 Punktegleichstand

Bei gleicher Gesamtpunktzahl erhält zunächst derjenige Bewerber den Vorrang, der die höhere Punktzahl bei den sozialen Kriterien Kinder sowie Behinderung/Pflegebedürftigkeit erreicht.

Besteht auch danach Punktgleichheit, wird zunächst berücksichtigt, wer innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag ehrenamtlich in der Gemeinde tätig war.

Besteht weiterhin Punktgleichheit, erhält der Bewerber mit der höheren Anzahl an Kindern den Vorrang.

Danach erhält der Bewerber mit der höheren Anzahl an im Haushalt lebenden Personen mit Behinderung oder Pflegebedürftigkeit den Vorrang.

Besteht auch danach noch Punktgleichheit, entscheidet das Los.

2.7 Ersatzbewerber

Für jedes Grundstück wird eine Rangfolge der weiteren berücksichtigungsfähigen Bewerber gebildet.

Verzichtet ein erfolgreicher Bewerber vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages auf das ihm zugeteilte Grundstück oder kann der Kaufvertrag aus anderen Gründen nicht abgeschlossen werden, rückt grundsätzlich der nächstplatzierte berücksichtigungsfähige Bewerber für dieses Grundstück nach.

Dabei sind die Regelungen über die Vergabe eines zweiten Grundstücks zu beachten.

3. Bewertungsstichtag

Maßgeblicher Bewertungsstichtag für die persönlichen Verhältnisse der Bewerber ist der von der Gemeinde im Rahmen der Ausschreibung festgelegte Stichtag.
Änderungen der für die Vergabe maßgeblichen persönlichen Verhältnisse, die bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eintreten, werden berücksichtigt, sofern sie der Gemeinde rechtzeitig mitgeteilt und durch geeignete Unterlagen nachgewiesen werden.
Nach Ablauf der Bewerbungsfrist eintretende Änderungen werden grundsätzlich nicht mehr berücksichtigt.

4. Sonstige Bestimmungen

4.1
Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

Insbesondere besteht kein Anspruch darauf, die als 1. oder 2. Wunschparzelle angegebene Parzelle tatsächlich erwerben zu können.

4.2
Der Bewerber kann seine Bewerbung bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

Ein abgegebenes Kaufpreisgebot kann nach Ablauf der Bewerbungsfrist nicht mehr geändert werden.

4.3
Die Bewerber haben alle für die Vergabe erforderlichen Angaben vollständig und wahrheitsgemäß zu machen und die geforderten Nachweise vorzulegen.

Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen.

4.4
Die Gemeinde ist berechtigt, zum Nachweis der Angaben geeignete Unterlagen und Nachweise anzufordern.

5. Vergabeentscheidung

Über die Vergabe der Grundstücke entscheidet der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung.

Die erfolgreichen Bewerber werden schriftlich über die Vergabeentscheidung informiert.

Die nicht berücksichtigten Bewerber erhalten ebenfalls eine schriftliche Mitteilung über den Ausgang des Vergabeverfahrens.

6. Kaufvertragliche Verpflichtungen

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

6.1
Die Gemeinde Marzling erhält ein Ankaufs- oder Wiederkaufsrecht, dass durch eine Auflassungsvormerkung sowie die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach den Grundpfandrechten abgesichert wird, in folgenden Fällen:

- der Käufer hat im Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht,
- mit der Bebauung des Grundstücks wird nicht innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang begonnen, obwohl das Grundstück bebaubar ist,
- die Bebauung wird nicht innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang fertiggestellt,
- das errichtete Wohngebäude wird nicht innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang bezogen,
- das Grundstück bzw. das darauf errichtete Wohngebäude wird innerhalb von zehn Jahren nach Eigentumsübergang nicht mehr vom Käufer selbst zu Wohnzwecken genutzt.

6.2
An Stelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Marzling vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Marzling zu benennenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziff. 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß Ziff. 2 zu veräußern.

7. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 1. November 2026 in Kraft.

Marzling, 22.10.2026

T. Sellmeir
Erster Bürgermeister