

# **Richtlinien**

## **der Gemeinde Benediktbeuern für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken auf dem Grundstück Benediktusstraße 5**

### **Präambel:**

Die Gemeinde Benediktbeuern möchte das in ihrem Eigentum stehende Grundstück an der Benediktusstraße 5 zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus („Dreispänner“) veräußern.

Die Gemeinde darf ihre Vermögensgegenstände (hier: Grundstück) nur zu vollem Wert veräußern. Der volle Wert entspricht nach gängiger Rechtsmeinung dem „Verkehrswert“. Verkehrswert ist der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Wertes bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit der Sache oder dem Inhalt und der Ausgestaltung des Rechts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Insofern erfolgt die Ausschreibung zu dem Bodenrichtwert, der zum Zeitpunkt der Ausschreibung gültig ist.

Dieser beträgt für das Grundstück Benediktusstraße € 900 pro Quadratmeter.

Die Ermittlung des Preises geschah aufgrund der der Bodenrichtwertliste für Grundstückswerte zum Stichtag 01.01.2024 durch den Gutachterausschuss am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen.

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 404 und einer Gesamtgröße von ca. 1.000 Quadratmetern liegt im Ortsteil „Gschwendt“ (siehe Lageplan, Anlage 1)

Für das Grundstück existiert ein genehmigter Vorbescheid vom 23.05.24 (siehe Anlage Nr. 2)

### Dieser sieht folgende Bebauung vor:

Parzelle 1, westliches Reiheneckhaus, ca. 271 Quadratmeter

Parzelle 2, Reihenmittelhaus, ca. 174 Quadratmeter

Parzelle 3, östliches Reiheneckhaus, ca. 207 Quadratmeter

Die Bebauung erfolgt unterkellert mit Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss.

Die Stellplätze, Garage sowie ggf weiteren Wirtschaftsräumen (z.B. Fahrradunterstand) befinden sich auf dem östlichen Teil des Grundstücks und ergeben einen Gemeinschaftsgrund von 346 Quadratmetern.

Die Wohnbaugrundstücke werden real geteilt.

Durch die nachfolgenden Vergaberichtlinien soll vorrangig einheimischen Familien (mit Kindern) die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum in der Gemeinde erwerben zu können.

Mit diesem Modell soll ein Wegzug des vorgenannten Personenkreises verhindert und damit eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe der gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Benediktbeuern die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

## **1. Antragsberechtigter Personenkreis:**

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.
- 1.3 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Benediktbeuern erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Benediktbeuern erhalten haben.
- 1.4 Im Falle einer Vielzahl von (antragsberechtigten) Bewerbern werden diejenigen Bewerber bevorzugt, welche noch über kein eigenes Wohneigentum/Grundstück verfügen.
- 1.5 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch und vor allem dann, wenn die für die Vergabe maßgebliche Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer deutschen/europäischen Bank oder Bausparkasse) nicht nachgewiesen werden kann.

## **2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:**

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Bei Ehegatten/Lebenspartnern innerhalb eines Antrags, wird bei den Punkten zum jeweiligen Kriterium/zur jeweiligen Person nur der Antragsteller mit der höheren Punktzahl gewertet.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

### 2.2.1 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

bis zum vollendeten 18. Lebensjahr: 5 Punkte  
*jedoch maximal 20 Punkte*

Noch nicht geborene Kinder werden berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

### 2.2.2 Örtlicher Bezug:

#### a.) Wohnsitz

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Benediktbeuern

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr, 5 Punkte  
*jedoch maximal 50 Punkte*

Unterbrechungen des Aufenthaltes durch z.B. Studium oder Auslandsaufenthalt/Sozialem Jahr etc. werden nicht nachteilig für den/die Antragstellerin gewertet und nicht mitberechnet.

## b.) Arbeitsplatz

Der Antragsteller geht als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Benediktbeuern seinem Hauptberuf nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr, wobei nur 3 Punkte,  
*jedoch maximal 30 Punkte*

Beim örtlichen Bezug (Wohnsitz oder Arbeitsplatz) wird nur die entsprechend höhere Punktzahl gewertet. Eine Summierung gibt es nicht.

### 2.2.3 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist eine seit mindestens einem Jahr aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers

- in der freiwilligen Feuerwehr, beim Roten Kreuz, bei der Bergwacht oder in einer anderen vergleichbaren Hilfsorganisation,
  - in einem gemeinnützigen Verein oder einer sonstigen gemeinnützigen Organisation,
  - in einer kirchlichen Organisation oder
  - im Bereich der Jugend-, Senioren- oder Sozialarbeit,
- wobei danach unterschieden wird, seit wann das aktive Ehrenamt ausgeübt wird.

Die Ausübung des aktiven Ehrenamts ist seitens des zuständigen Organs der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen.

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr, 4 Punkte  
*jedoch maximal 20 Punkte*

Eine zu wertende ehrenamtliche Tätigkeit wird bei einem Umfang von mind. 10 Stunden pro Monat angenommen.

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten wird nur die ehrenamtliche Tätigkeit berücksichtigt, die die höhere Punktezahl ergibt.

### 2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist der örtliche Bezug im Sinne von Ziffer 2.2.2, hilfsweise die größere Anzahl an Punkten der Ziffer 2.2.1 (Kinder) für den Zuschlag maßgeblich.

### 3. **Bewertungszeitpunkt:**

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingetretene Veränderungen werden von der Gemeinde Benediktbeuern nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Benediktbeuern unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

### 4. **Sonstige Bestimmungen:**

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
- 4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.
- 4.3 Sollte nach Ablauf der Antragsfristen das Angebot an zu vergebenden Grundstücken die Nachfrage aus dem antragsberechtigten Personenkreis übertreffen, kann die Gemeinde die Grundstücke über den freien Markt zum Verkauf anbieten.
- 4.4 Das Ende der Bewerbungsfrist wird auf den **16.02.25** festgelegt.

### 5. **Grundstücksvergabe:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Benediktbeuern berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nicht-öffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

## **6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:**

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

- 6.1 Die Gemeinde Benediktbeuern erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
  - 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
  - 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen; oder
  - 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss das Wohngebäude nicht bezugsfertig errichtet oder die Außenfassaden des Wohngebäudes nicht vollständig fertiggestellt; oder
  - 6.1.4 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
  - 6.1.5 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von zehn Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
- 6.2 Der Wiederkauf erfolgt zu dem dann geltenden Bodenrichtwert. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.3 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Benediktbeuern vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Benediktbeuern zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem

Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

- 6.4 Die Gemeinde Benediktbeuern kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.5 Die Gemeinde Benediktbeuern behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

## **7. Inkrafttreten:**

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Benediktbeuern wurden im Gemeinderat am 13.11.24 beschlossen und treten am 02.12.24 in Kraft.

Benediktbeuern, den 02.12.24

Anton Ortlieb  
1. Bürgermeister