



Vergaberichtlinien für den Erwerb von Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser im Baugebiet „nördlich Alfred-Delp-Weg“ im OT Jettingen

Präambel

Die nachfolgenden Vergaberichtlinien dienen der Baulandentwicklung, um vorhandene Bedarfe decken und eine städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklung möglich zu machen. Hierzu gehören auch die Sicherung und Verbesserung der Attraktivität des Marktes als Wohnort. Ein Instrument zur Erreichung dieser Ziele ist die Ausweisung neuer Baugebiete zur Schaffung von Wohnbauland. Die marktgemeindlichen Baugrundstücke sollen deshalb anhand der nachfolgenden Richtlinien vergeben werden.

I. Vergabevoraussetzungen

1. Antragsberechtigt sind volljährige natürliche Personen. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Auch juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
2. Es können maximal 2 volljährige Personen (z. B. Ehegatten usw.), die künftig gemeinsam im Gebäude wohnen müssen (siehe Ziffer VI, Nr. 2), einen gemeinsamen Antrag stellen. In diesem Fall werden im Falle einer Zuteilung beide Antragsteller Vertragspartner und damit Käufer. Beide Personen werden notariell als Grundstückseigentümer beurkundet.
3. Die Antragsteller dürfen zum Stichtag (siehe II. Nr. 2) nicht Eigentümer eines in angemessenem Umfang mit Wohn- oder Mischbebauung bebauten oder bebaubaren Grundstückes im Marktgebiet sein. Sind mehrere volljährige Personen Teil des künftigen Haushalts, so gilt diese Voraussetzung für sämtliche Personen. Angemessen im Sinne des Satzes 1 ist das (Mit-)Eigentum dann, wenn
 - die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 qm beträgt;
 - die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 qm beträgt;
 - die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 qm beträgt;
 - usw.

Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig, so erhöht sich die o. g. Wohnfläche für diese Person um 15 qm. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen befinden.

4. Antragsteller im Sinne der Nr. 1 können nur **einen** Antrag stellen und nur **einen** Bauplatz erwerben. Reicht eine Einzelperson mehrere Anträge ein (z. B. als Einzelperson und Teil eines

Antrags zweier Personen), so werden **alle** betreffenden Anträge ausgeschlossen. Der Wegfall eines Antragstellers, bei gemeinsam gestelltem Antrag, während oder im Nachgang des Vergabeverfahrens ist nicht zulässig. In diesem Fall wird der Antrag nicht weiter berücksichtigt.

II. Vergabeverfahren

1. Nach Beschlussfassung und öffentlicher Bekanntmachung der Vergaberichtlinien werden sämtliche Antragsunterlagen zur Verfügung gestellt. Hierzu zählen insbesondere:
 - Antragsformular mit Stichtag
 - ein Lageplan mit Bezeichnung des Baugebiets und Darstellung der zu vergebenden Baugrundstücke unter Angabe der voraussichtlichen Größe und einer Nummerierung der Parzellen
 - der rechtskräftige Bebauungsplan

Die Möglichkeit, sich auf einer Interessentenliste vermerken zu lassen, besteht bereits seit geraumer Zeit und ist bis zum Stichtag möglich. Die dort vermerkten Personen werden vom Markt Jettingen-Scheppach auf die Vergaberichtlinien aufmerksam gemacht. Ansprüche jedweder Art können aus der Aufnahme in die Warteliste nicht geltend gemacht werden.

2. Die Antragsunterlagen können ab dem Stichtag, 08.00 Uhr auf der Homepage heruntergeladen oder per Email unter kaemmerei@jettingen-scheppach.de angefordert werden. Die vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Anträge müssen mit sämtlichen erforderlichen Unterlagen/Nachweisen bis spätestens ..., 12.15 Uhr im Rathaus des Marktes Jettingen-Scheppach, Hauptstraße 55, 89343 Jettingen-Scheppach vorliegen.

Dieser späteste Abgabetag ist gleichzeitig der Stichtag für die Bewertung der vorgenannten Kriterien.

Es können nur vollständig ausgefüllte und unterschriebene Anträge berücksichtigt werden, die innerhalb der Frist beim Markt eingegangen sind. Unvollständige Anträge werden nicht weiter berücksichtigt.

3. Die Antragsteller versichern mit Abgabe der Antragsunterlagen die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss.
4. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht.

III. Vergabe

1. Für jede fristgerechte Antragstellung werden nach dem nachfolgenden Kriterienkatalog Punkte vergeben.
2. Die Entscheidung über die Vergabe der Baugrundstücke, sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Punkte. Dementsprechend wird eine Rangliste erstellt. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste.

3. Bei Punktgleichheit entscheidet über die Vergabe in nachfolgender Reihenfolge
 1. die Anzahl der minderjährigen Kinder,
 2. die Anzahl pflegebedürftiger oder behinderter Personen, die miteinziehen werden,
 3. das Los.
4. Es erfolgt dann entsprechend der Platzierung in der Rangliste die konkrete Bauplatzvergabe an die zum Zuge kommenden Antragsteller.
5. Mit Mitteilung des Zuschlags des Grundstücks müssen die Antragsteller innerhalb einer noch zu setzenden Frist die verbindliche Zusage zum Erwerb des entsprechenden Bauplatzes tätigen. Dieser Erklärung ist eine Finanzierungsbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Gesamtvorhabens (Grundstückskauf + Bauvorhaben mit einem Mindestbetrag von 400.000 €) nachweist. Erfolgt die Vorlage ohne Finanzierungsbestätigung, bzw. kann diese nicht innerhalb der gesetzten Frist nachgereicht werden, so erlischt der Zuschlag.

IV. Verfahren im Falle der Nachrückung

1. Gehen mehr Anträge ein, als Baugrundstücke zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Antragsteller als Nachrücker in eine Nachrückerliste eingetragen.
2. Fallen anschließend während der Zuschlagsphase ein oder mehrere Antragsteller aus, so werden bei den dann frei gewordenen Grundstücken die ranghöchsten Nachrücker berücksichtigt. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Bauplätze vergeben sind, oder keine Nachrücker mehr auf der Liste stehen. Solange Nachrücker vorhanden sind, werden keine neuen (später hinzugekommenen) Antragsteller berücksichtigt.

V. Vergabekriterien

Die Antragsteller erhalten nach den folgenden Kriterien Punkte. Die Baugrundstücke werden nach der Reihenfolge der erreichten Punkte vergeben. Die Angaben für das Sammeln von Punkten sind freiwillig. Punkte können jedoch nur vergeben werden, wenn die notwendigen Angaben gemacht und die erforderlichen Nachweise vorgelegt sind. Eine Nachforderung von Nachweisen oder Belegen durch den Markt Jettingen-Scheppach erfolgt nicht.

Die grau hinterlegten Spalten sind NICHT auszufüllen.

Die höchste zu erreichende Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von max. 5 Jahren erreicht. Die Berücksichtigung erfolgt für jedes volle Jahr, gerechnet bis zum Stichtag.

Erläuterungen zu Ortskriterien:

zu 1.1:

Handelt es sich um einen gemeinsamen Antrag zweier Personen, so können nur die Punkte für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten mehrerer Personen ist nicht möglich.

Bei Nr. 1.1 werden auch für frühere Zeiträume, in denen man bereits im Markt wohnhaft war, vergeben.

Beispiel: Eine Person wohnte von 2010 – 2014 im Markt und verzog anschließend. Seit 2024 wohnt sie wieder im Markt. Somit werden für die Jahre 2010 – 2014, sowie ab dem Jahr 2024 Punkte vergeben.

Vorzulegende Nachweise:

- Meldebescheinigung für jede Person, die nicht im Markt Jettingen-Scheppach gemeldet ist.

zu 1.2 und 1.3:

Handelt es sich um einen gemeinsamen Antrag zweier Personen, so können nur die Punkte für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten mehrerer Personen ist nicht möglich. Es können nur Punkte für eine der beiden Möglichkeiten vergeben werden.

Vorzulegende Nachweise:

- Bestätigung des Arbeitgebers/Dienstherrn über das Bestehen und den Beginn der unbefristeten Beschäftigung (alternativ: Arbeitsvertrag o. ä.) oder
- Gewerbeanmeldung, Steuererklärung und dgl. (bei Selbständigkeit) oder
- Bestätigung der jeweiligen Innung/Kammer oder des Steuerberaters (bei freien Berufen)

zu 1.4:

Die Feuerwehren sind ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Gemeinschaft. Daher wird die Zugehörigkeit zur aktiven Wehr bepunktet. Bei Übernahme überaus verantwortungsvoller Posten (z. B. Kommandant/Gerätewart), kann eine höhere Bepunktung erreicht werden. Auch die ehrenamtliche Tätigkeit im aktiven Dienst einer Rettungsdienstorganisation (z. B. auch auf Kreisebene o. ä., wie z. B. BRK, THW usw.) wird bepunktet.

Punkte kann auch erzielen, wer Mitglied im Marktgemeinderat ist.

Vereine im Sinne dieser Vergaberichtlinien sind Zusammenschlüsse, die gemeinnützig sein müssen. Eine reine Vereinsmitgliedschaft wird nicht berücksichtigt. Die Bepunktung beschränkt sich auf die Zugehörigkeit zu einer Vorstandschaft, sowie auf die Übernahme verantwortungsvoller Posten (z. B. Abteilungsleiter, Trainer, Dirigenten, Chorleiter u. ä.). Gleiches gilt bei Kirchenverwaltung bzw. Pfarrgemeinderat. Gleiches gilt bei Kirchenverwaltung bzw. Pfarrgemeinderat.

Handelt es sich um einen gemeinsamen Antrag zweier Personen, so werden nur die Punkte für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

Beispiel 1:

Zwei Personen sind aktive Mitglieder in einer FFW, eine/r davon ist 1. Kommandant! Als Kommandant erhält eine Person mehr Punkte als die andere. Es wird daher ihr Ehrenamt berücksichtigt.

Vorzulegende Nachweise:

- Bestätigung des Dienstherrn, bzw. 1 Vorstands über die Zugehörigkeit und deren Beginn
- Bestätigung vom Finanzamt über die Gemeinnützigkeit des Vereins

1. Ortsbezugskriterien (max. 165 Punkte insgesamt)				Punkte:		
1.1	Wohnsitz	1 Jahr 10 Pkte	2 Jahre 20 Pkte	3 Jahre 30 Pkte	4 Jahre 40 Pkte	5 Jahre 50 Pkte
	Wie viele Jahre haben oder hatten Sie Ihren Wohnsitz im Markt Jettingen-Scheppach?					
1.2	Arbeitsstelle	10 Pkte	20 Pkte	30 Pkte	40 Pkte	50 Pkte
	Seit wie vielen Jahren sind Sie hauptberuflich in einem unbefristeten Beschäftigungsverhältnis oder als Beamter auf Lebenszeit im Markt Jettingen-Scheppach tätig?					
1.3	Selbständigkeit	10 Pkte	20 Pkte	30 Pkte	40 Pkte	50 Pkte
	Seit wie vielen Jahren bestreiten Sie Ihren Lebensunterhalt aus selbständiger Tätigkeit im Haupterwerb im Markt Jettingen-Scheppach?					
1.4	Ehrenamt	5 Pkte	10 Pkte	15 Pkte	20 Pkte	25 Pkte
	Seit wann sind Sie Mitglied einer aktiven Feuerwehr im Markt Jettingen-Scheppach?					
	Seit wann sind Sie ehrenamtlich bei einer Rettungsorganisation tätig?					
	Seit wann sind Sie Mitglied einer Vorstandschaft in einem örtlichen Verein / der örtlichen Kirchen?					
	Seit wann sind Sie Funktionsträger/in in einem örtlichen Verein / einer örtlichen Kirche?					
1.5	erweitertes Ehrenamt	8 Pkte	16 Pkte	24 Pkte	32 Pkte	40 Pkte
	Seit wann bekleiden Sie eine gehobene Funktion einer wichtigen Institution im Markt (z. B. 1. od. 2. Kommandant einer Feuerwehr, Mitglied des Marktgemeinderats o. ä.)					

Erläuterungen zu den Sozialkriterien:

zu 2.1:

Sofern der Familienstand vom Einwohnermeldeamt des Marktes Jettingen-Scheppach nicht überprüft werden kann, sind von den Antragstellern entsprechend Nachweise vorzulegen.

Vorzulegende Nachweise:

- Eheurkunde wenn verheiratet
- Nachweis über eine eingetragene Lebenspartnerschaft (z. B. Notar o. ä.)
- Nachweis über Alleinerziehung (z. B. Scheidungsurteil, Nachweis Jugendamt o. ä.)
- Bestätigung Haushaltsgemeinschaft (wenn nicht im Markt Jettingen-Scheppach wohnhaft)

zu 2.2:

Kinder werden berücksichtigt, wenn sie in familiärer Gemeinschaft mit den Antragstellern leben, für sie Kindergeld bezogen wird und die Kinder mit in das zu errichtende Wohnhaus einziehen werden. Schwangerschaften werden ab der 12. Schwangerschaftswoche berücksichtigt.

Stellen zwei Personen gemeinsam einen Antrag, so werden die Kinder jeder Person berücksichtigt, die die Voraussetzungen erfüllen.

Vorzulegende Nachweise:

- Nachweis über das Kindergeld
- Ärztliches Attest (bei Schwangerschaft)
- Geburtsurkunden der Kinder

zu 2.3:

Menschen mit Behinderungen (Pflegebedürftige, die aufgrund körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten) finden im sozialen Leben Berücksichtigung und werden daher auch bei der Vergabe von Baugrundstücken berücksichtigt.

Dies gilt für Behinderungen, die die Antragsteller selbst, deren Kinder oder Eltern betreffen, soweit diese mit den Antragstellern in Haushaltsgemeinschaft leben und in das zu errichtende Wohnhaus einziehen werden.

Vorzulegende Nachweise:

- Bestätigung Haushaltsgemeinschaft (wenn nicht im Markt Jettingen-Scheppach wohnhaft)
- Schwerbehindertenausweis mit Grad der Behinderung
- Ärztliche Atteste, Gutachten, Befunde usw. (soweit erforderlich und vom Markt gewünscht)

2. Sozialkriterien (max. 180 Punkte insgesamt)				Punkte:		
2.1	Familienstand	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre
		10 Pkte	20 Pkte	30 Pkte	40 Pkte	50 Pkte

	Seit wann sind Sie verheiratet, in eingetr. Lebenspartnerschaft lebend oder alleinerziehend?					
2.2	Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 Kinder	5 Kinder
	Schwangerschaft (ab 12. Woche) (= 10 Punkte pro Kind, max. 50 Punkte)					
	Kinder unter 10 Jahren (= 5 Punkte pro Kind, max. 25 Punkte)					
	Kinder ab 10 Jahren unter 18 Jahren (= 3 Punkte pro Kind, max. 15 Punkte)					
2.3	Menschen mit Behinderungen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
	Wie viele Pflegebedürftige mit min. 50 % Grad der Behinderung leben mit Ihnen in häuslicher Gemeinschaft und ziehen in das zu errichtende Wohnhaus mit ein? (= 3 Punkte pro Person, max. 15 Punkte)					
	Wie viele Pflegebedürftige mit min. 80 % Grad der Behinderung leben mit Ihnen in häuslicher Gemeinschaft und ziehen in das zu errichtende Wohnhaus mit ein? (= 5 Punkte pro Person, max. 25 Punkte)					

VI. Vertragliche Regelungen

Die Antragsteller verpflichten sich, nachfolgende Regelungen im Kaufvertrag (auch für etwaige Rechtsnachfolger) anzuerkennen:

1. Auf dem Baugrundstück ist innerhalb von 4 Jahren ab Bebaubarkeit ein Rohbau zur Wohnnutzung einschließlich Dachstuhl und -eindeckung im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften herzustellen. Die vollständige Fertigstellung des Wohngebäudes muss innerhalb von 6 Jahren erfolgen. Eine Bebaubarkeit liegt vor, wenn
 - der Kaufvertrag notariell beurkundet ist (Tag der Beurkundung) und
 - der Bebauungsplan rechtskräftig ist und
 - die Erschließung gesichert ist.

Das Wohngebäude gilt als erstellt, wenn es bezugsfertig ist. Die Bezugsfertigkeit ist dem Markt schriftlich mitzuteilen.

2. Nach bezugsfertiger Fertigstellung als Hauptwohnsitz muss das Wohnhaus mindestens fünf Jahre selbst genutzt/bewohnt werden. Eine Nutzung als Arbeitszimmer, Büro oder eine Fremdvermietung zu Wohnzwecken ist zulässig, solange die Wohnnutzung zu eigenen Zwecken, bemessen nach den betroffenen Flächen, überwiegt.
3. Während der Errichtung, sowie der Frist von fünf Jahren zur Selbstnutzung ab Bezugsfertigkeit, ist eine Veräußerung an Dritte nicht gestattet. Als Veräußerung gilt hierbei jedes Rechtsgeschäft, das einem Dritten die Verwertung oder Nutzung des Objekts ermöglicht (z. B. auch Bestellung Erbbaurecht, Nießbrauchrechte, schuldrechtliche Nutzungsrechte usw.).

Ausnahmen zu den Nrn. 1 – 3 sind nur auf Antrag und nur nach vorheriger Zustimmung des Marktes zulässig.

Dem Markt Jettingen-Scheppach steht ein Wiederkaufsrecht für den Fall zu, dass

- a) die Antragsteller den unter VI. Nrn. 1 – 3 genannten Verpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen,
- b) die Antragsteller einen oder mehrere Tatbestände aus I. Nr. 4 Sätze 2 und 3 erfüllen.
- c) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung über das Objekt angeordnet oder ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem die Antragsteller das Grundstück vom Markt erworben haben, zuzüglich der für das Grundstück evtl. bereits aufgewendeten tatsächlichen Anschlusskosten, aber ohne Berücksichtigung von Geldwertänderungen. Aufwendungen und Kosten für bauliche Anlagen u. dgl. sind nur insoweit zu ersetzen, als durch sie der Wert des Objekts bei Rückübertragung objektiv und nachhaltig erhöht wurde, höchstens jedoch der nachgewiesene Aufwand ohne Zinsen. Sind bis zu diesem Zeitpunkt Belastungen auf dem Grundstück eingetragen worden (z. B. Dienstbarkeiten, Grundschuld usw.), so sind diese auf Kosten der Antragsteller zur Löschung zu bringen. Sämtliche weiteren für den Wiederkauf (samt Vollzug) anfallenden Kosten, Gebühren und Steuern sind von den Antragstellern zu tragen. Das Wiederkaufsrecht wird durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Der Markt verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Vorhabens dienen. Er behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Vorgehensweise vor.

Alternativ zum Wiederkaufsrecht kann der Markt im Falle eines Verstoßes gegen den Eintritt einer Bedingung aus Buchstaben a – c die Nachzahlung eines Kaufpreises in Höhe des Differenzbetrags zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Wiederkaufsrechts vorliegenden Verkehrswerts verlangen. Die Kosten für ein hierfür erforderliches Verkehrswertgutachten sind von den Antragstellern genauso zu tragen, wie alle weiteren mit dem Rechtsgeschäft einhergehenden Kosten.

Im Falle einer Ausnahme zu den Verpflichtungen nach Ziffer VI, Nrn. 1 – 3 wird auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts verzichtet.

VII. Schlussbestimmungen

1. Die Antragsteller erkennen sämtliche Kriterien für die Vergabe der Baugrundstücke durch Unterschrift auf den Antragsunterlagen an. Rechtsansprüche gegenüber dem Markt Jettingen-Scheppach sind ausgeschlossen.
2. Nachweislich unrichtige Angaben in den Antragsunterlagen führen zum Ausschluss der Antragsteller. Wurde bereits ein Bauplatzverkauf notariell beurkundet und stellt sich im Nachhinein heraus, dass Falschangaben im Rahmen des Vergabeverfahrens gemacht wurden, so ist der Markt Jettingen-Scheppach berechtigt, unabhängig davon, ob die Falschangaben letztlich für die Bauplatzvergabe entscheidend waren,
 - eine vollständige Rückabwicklung auf Kosten der Antragsteller vorzunehmen oder
 - die Differenz zwischen dem gezahlten Kaufpreis und dem aktuellen Marktpreis zu fordern oder
 - eine Vertragsstrafe nach den einschlägigen Vorschriften des BGB zu fordern. Gleiches gilt, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde.

Ergänzend dazu steht es dem Markt frei, eine strafrechtliche Verfolgung einzuleiten.

3. Die Vergaberichtlinien für das Baugebiet „nördlich Alfred-Delp-Weg“ treten am ... in Kraft.
4. Der Markt Jettingen-Scheppach versichert, im Zuge des Vergabeverfahrens sämtliche datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.