



Gemeinde Iimmünster

Richtlinie der Gemeinde Iimmünster für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Höchstgebot (Höchstgebotmodell) vom 06.12.2023

Bei der folgenden Richtlinie handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

Präambel

Die Gemeinde Iimmünster vergibt in ihrem Eigentum stehende Wohnbaugrundstücke preisvergünstigt an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen im sog. Familienmodell sowie zum Verkehrswert an einkommensstärkere bzw. begüterte Personen im sog. freien Modell, und zwar jeweils zur Deckung des eigenen Wohnraumbedarfs. Große und damit hochpreisige Wohnbaugrundstücke werden von der Gemeinde Iimmünster vorrangig gegen Höchstgebot und ohne die Begründung einer Selbstnutzungsverpflichtung vergeben. Das Transparenzgebot sowie der Gleichbehandlungsgrundsatz gebieten es jedoch, dass auch im Höchstgebotsmodell zum Verkauf stehende Grundstücke öffentlich ausgeschrieben werden.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Höchstgebotsmodell stellt die Gemeinde Iimmünster die nachfolgende Vergaberichtlinie auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend ist diese Vergaberichtlinie nicht.

Im Rahmen vertraglicher und/oder gesetzlicher Vorgaben ist die Gemeinde Iimmünster frei in ihrer Entscheidung, welches Vergabemodell für die jeweils zum Verkauf stehenden Grundstücke angewendet werden soll.

I. Antragsberechtigter Personenkreis:

Antragsberechtigt sind nicht nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen, sondern auch Einzelunternehmen, (Personenhandels-)Gesellschaften, Kapitalgesellschaften, Genossenschaften, Körperschaften etc.

Die Antragsberechtigung fehlt aber dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Iimmünster eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

1. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die in ihren Bewerbungen die höchsten Kaufpreise anbieten. 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 dem höchsten Kaufpreisangebot für das freigewordene Grundstück nach.
2. Sollten zwei oder mehr antragsberechtigte Bewerber für ein Grundstück den gleich hohen Kaufpreis anbieten, entscheidet das Los.

III. Antragstellung:

1. Der Antrag auf Zuteilung eines Grundstücks ist schriftlich bei der Gemeinde Ilimmünster einzureichen. Berücksichtigt werden nur Anträge, die unter Verwendung des von der Gemeinde Ilimmünster zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig eingereicht werden. Die Gemeinde Ilimmünster behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren.
2. Nicht berücksichtigt werden Anträge, in denen ein den Grundstücksverkehrswert unterschreitendes Gebot abgegeben wird. Den Grundstücksverkehrswert wird die Gemeinde Ilimmünster im Rahmen der Grundstücksausschreibung bekannt geben.
3. Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

IV. Grundstücksvergabe:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ilimmünster entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nicht-öffentlicher Sitzung unter Beachtung der für die Grundstücksvergabe jeweils geltenden Richtlinie. Die für die Grundstücksvergabe jeweils geltende Richtlinie wird bei der öffentlichen Ausschreibung der Grundstücke bezeichnet und kann auf der Homepage der Gemeinde Ilimmünster eingesehen oder bei der Gemeinde Ilimmünster als Ausdruck abgeholt werden.
2. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.
4. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Ilimmünster auf Beschaffung, Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

V. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

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

1. Die Gemeinde Ilimmünster erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend für den Kaufvertragsabschluss waren, oder hat Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis die Gemeinde Ilimmünster das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte; oder

- 1.2 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 24 Monaten ab Kaufvertragsabschluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmigungsunterlagen für sein Bauvorhaben bei der Gemeinde Ilmmünster (Freistellungsverfahren) oder beim Landratsamt Pfaffenhofen eingereicht; oder
 - 1.3 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 18 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Fundamente mit Bodenplatte vollständig hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich der Kellerdecke vollständig errichtet ist; oder
 - 1.4 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude bezugsfertig hergestellt; oder
 - 1.5. über das Grundstück wird vor Fertigstellung des Wohngebäudes gemäß vorstehender Ziffer 1.4 die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder
 - 1.6. über das Vermögen des Käufers wird vor Fertigstellung des Wohngebäudes gemäß vorstehender Ziffer 1.4 ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben.
2. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen deren aktueller Verkehrswert zu bezahlen, es sei denn, die baulichen Anlagen wirken sich nicht grundstückswerterhöhend aus. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises und/oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen als Schiedsgutachter.
 3. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Ilmmünster nach ihrer freien Wahl vom Käufer verlangen, dass dieser das unbebaute oder bebaute Grundstück anstatt an sie selbst an einen von der Gemeinde Ilmmünster zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziffer I. ist. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 2. ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
 4. Die Gemeinde Ilmmünster behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

VI. Sonstiges:

1. Mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens erkennt/erkennen der/die Antragsteller diese Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Höchstangebot inhaltlich an.
2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zum Ausschluss vom

Vergabeverfahren oder - nach der Vergabeentscheidung - zu einer Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes führen.

3. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären sich mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens einverstanden, dass die Gemeinde IImmünster bei Behörden und Banken entsprechende Einkünfte einholt. Der Datenschutzentbindung diesbezüglich wird vom Antragsteller ausdrücklich zugestimmt.

VII. Inkrafttreten:

Diese Vergaberichtlinie der Gemeinde IImmünster wurde im Gemeinderat am 05.12.2023 beschlossen und tritt am 06.12.2023 in Kraft.

IImmünster, den 06.12.2023

Georg Ott
Erster Bürgermeister