

Grundsatzbeschluss zum Zwischenerwerb von Flächen für die Baulandausweisung und zum Verkauf von Baugrundstücken in der Gemeinde Bergheim

Präambel

Die Gemeinde Bergheim liegt etwa auf halbem Weg zwischen Ingolstadt und Neuburg an der Donau an der Staatsstraße 2214 und in unmittelbarer Nähe zur B16. Aufgrund der Nähe insbesondere zu der stetig wachsenden Großstadt Ingolstadt und der verkehrsgünstigen Lage kommt es zu einem verstärkten Zuzug, einer großen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und damit einhergehend zu stark steigenden Grundstückspreisen.

Die Gemeinde Bergheim stellt nachfolgende Vergabekriterien auf, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Baugrundstücken in der Gemeinde Bergheim zu regeln. Die Ziele der Richtlinien sollen sein, insbesondere Familien, die weder über ein großes Vermögen noch über ein hohes Einkommen verfügen, die Möglichkeit zu verschaffen, Wohnbaugrundstücke von der Gemeinde zu einem günstigen Preis zu erwerben. Soweit rechtlich zulässig werden dabei Einheimische in besonderem Maße berücksichtigt.

I. Aufstellen von Bebauungsplänen

- (1) Die Gemeinde Bergheim stellt Bebauungspläne, in denen ein reines oder allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, nur auf, wenn sichergestellt ist, dass die Gemeinde Bergheim von den Grundstückseigentümern mindestens 62,5 Prozent der Fläche erwirbt. Die öffentlichen Flächen werden anteilig von den Grundstückseigentümern und der Gemeinde getragen.
- (2) Die Gemeinde stellt Bebauungspläne, in denen ein reines oder allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, nur auf, wenn sich der Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, auch mindestens ein Baugrundstück auf der ihm verbliebene Restfläche innerhalb von 7 Jahren zu bebauen. Dies gilt bis zu einer rückbehaltenen Fläche von 5.000 m².
Ab einem Rückbehalt von 5.001 m² verpflichtet sich der Grundstückseigentümer mindestens 20 Prozent der ihm zustehenden Baugrundstücke innerhalb von 7 Jahren zu bebauen. Sollte eine unnatürliche Zahl bei der Berechnung entstehen, so wird immer auf eine natürliche Zahl aufgerundet.
- (3) Der Ankauf der Grundstücke erfolgt zum marktgerechten Preis bezogen auf den Zeitpunkt der Wirksamkeit des Kaufvertrages – bei Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung, also bezogen auf den Zeitpunkt des Eintritts der Bedingung, bei der Vereinbarung von Rücktrittsrechten, bezogen auf den Einzelfall des letzten Rücktrittsrechts. Der marktgerechte Preis wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter oder den Gutachterausschuss des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen ermittelt.

- (4) Für den Fall, dass ein Grundstückseigentümer nach Veräußerung von einem Drittel der Grundstücksfläche an die Gemeinde und nach Abzug des Flächenanteils für Erschließungsanlagen u.ä. in der Umlegung eine Fläche mit einer Größe von weniger als 500 m² gilt folgendes:

Dem Grundstückseigentümer wird das Recht eingeräumt, von der Gemeinde die Differenz zwischen der Größe seines Grundstücks und 700 m² zum marktgerechten Preis nach Durchführung des Umlegungsverfahrens und Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwerben. Alternativ verpflichtet sich die Gemeinde auf Verlangen des Grundstückseigentümers, diesem die ihm verbleibende, weniger als 500 m² große Fläche zum marktgerechten Preis nach der Durchführung des Umlegungsverfahrens und Aufstellung des Bebauungsplanes abzukaufen.

II. Preisfestsetzung

- (1) Nach Aufstellung des Bebauungsplanes und Durchführung eines etwaig erforderlichen Umlegungsverfahrens veräußert die Gemeinde die Grundstücke zu einem Preis, der geringer ist als der Verkehrswert.
- (2) Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.
- (3) Der Gemeinderat entscheidet über die Höhe des Grundstückspreises.
- (4) Der Gemeinderat behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke nach billigem Ermessen unterschiedlich festzusetzen.

III. Vergabegrundsätze

- (1) Die Vergabe erfolgt nach der aus dem folgenden Punktesystem (Ziffer VI) gebildeten Reihenfolge, die sich zum jeweiligen Bewerbungstichtag, der von der Gemeinde Bergheim einzeln festgesetzt und einen Monat vorher ortsüblich bekannt gemacht wird, ergibt.
- (2) Bewerber mit der jeweils höheren Punktezahl dürfen sich dabei, vor den Bewerbern mit der niedrigeren Punktezahl, ein Baugrundstück auswählen.
- (3) Die Bewerber haben die für den Antrag bzw. die Vergabe nach diesen Richtlinien erforderlichen Angaben zu machen, geeignete bzw. geforderte Belege vorzulegen und auch deren Richtigkeit, an Eides statt zu versichern. Die Angaben sind dabei auf den jeweiligen Bewerbungstichtag (Abs 1) zu beziehen. Mögliche Änderungen, die sich seit Einreichung der Bewerbung bis zum Stichtag ergeben können, hat der Bewerber der Gemeinde unaufgefordert mitzuteilen.
- (4) Die Bewerber müssen bei der Bauplatz-Versammlung persönlich anwesend sein um einen Bauplatz auswählen zu können.

IV. Antragsberechtigung

Der Verkauf erfolgt nur in einem offenen und transparenten Verfahren an voll geschäftsfähige Personen, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Folgende Voraussetzungen müssen gemeinsam erfüllt sein, um ein gemeindliches Baugrundstück zu einem ermäßigten Verkaufspreis erwerben zu können:

A) Vermögensgrenze

- (1) Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen (Grundstücksgröße x Kaufpreis).
- (2) Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Bergheim sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.
- (3) Verfügt ein Bewerber über ein selbstgenutztes Wohnungseigentum bzw. ein Haus, welches zwischenzeitlich nicht mehr (familien-)bedarfsgerecht ist, ist er dennoch berechtigt sich zu bewerben, wenn er sich verpflichtet dieses bei der Bezugsfertigkeit des neuen Hauses zu veräußern.

B) Einkommensgrenze

- (1) Der Bewerber darf maximal ein Gesamteinkommen in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens der letzten drei Steuerjahre eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 Euro je unterhaltspflichtigem Kind abzuziehen.
- (2) Das Gesamteinkommen ist die Summe aller Einkünfte im Sinne des Einkommensteuerrechts (siehe Einkommensteuerbescheid des Finanzamts).
- (3) Als Nachweis sind die Steuerbescheide der letzten drei Jahre vorzulegen. Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Jahres noch nicht vor, kann der Steuerbescheid zum Steuerjahr unmittelbar vor dem Dreijahreszeitraum vorgelegt werden.
- (4) Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 64.000 Euro überschritten wird, gilt für einen Bewerber die Einkommensobergrenze von 64.000 Euro. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen. Die vorstehenden Beträge werden jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens bzw. der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland angepasst.

Sollte bekannt werden, dass Falschaussagen zum Einkommen und Vermögen vom Bewerber getätigt worden sind, wird dieser von der Vergabe ausgeschlossen. Falsche Angaben berechtigen die Gemeinde zudem zum Wiederkauf des Grundstückes oder Verlangen des Aufpreises.

V. Vergabe der Bauplätze, Reihenfolge der Bewerber

- (1) Sofern sich zeitgleich zum jeweiligen Bewerbungsstichtag mehrere Bewerber auf die zur Verfügung stehenden gemeindlichen Baugrundstücke bewerben, werden die Grundstücke nach der Rangfolge der Bewerber, die aus folgendem Punktesystem gebildet wird, an diese vergeben.
Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktzahl, sich vor einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl eine Parzelle auswählen darf.
- (2) Bei einer Punktgleichheit zwischen den Bewerbern entscheidet generell das Los über die Reihenfolge.
- (3) Der Bewerber soll bereits bei seiner Bewerbung eine konkrete Wunsch-Parzelle, ebenso wie eine mögliche alternative Parzelle benennen. Sofern (beide) genannten Parzellen nicht mehr verfügbar sein sollten, hat der Bewerber nach schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde Bergheim max. 10 Tage Zeit sich eine andere Parzelle auszuwählen und diese verbindliche Auswahl der Gemeinde Bergheim mitzuteilen.
- (4) Sollte der Bewerber die Mitteilung überhaupt nicht oder verspätet gegenüber der Gemeinde Bergheim erklären, verliert er seinen Anspruch auf Grundstückszuteilung ersatzlos und wird bei der Platzvergabe in dem betreffenden Baugebiet, zumindest für den gegenständlichen Bewerbungsstichtag, nicht mehr berücksichtigt. Sofern der Bewerber keine Ersatzparzelle benannt hat und die von ihm ausschließlich mitgeteilte Parzelle bereits vergeben sein, verliert er seinen Anspruch auf Grundstückszuteilung, zumindest für den jeweiligen Bewerbungsstichtag, ebenfalls ersatzlos.
- (5) Gleiches gilt, wenn der Bewerber seinen Antrag auf Zuteilung des konkreten Grundstücks vor der notariellen Beurkundung zurückzieht bzw. die notarielle Beurkundung des Grundstücksverkaufes nach dem erfolgten Vergabeverfahren, trotz schriftlicher, erfolgloser Fristsetzung durch die Gemeinde Bergheim an den Bewerber, nicht innerhalb angemessener Frist vorgenommen wird. Der Bewerber haftet der Gemeinde Bergheim nach der gesetzlichen Regelung in diesem Fall für möglicherweise entstandene Notarkosten.

VI. Punktesystem

Es können maximal 100 Punkte von den Bewerbern erreicht werden. Erfolgt die Bewerbung als Paar werden die separat erreichten Punkte je Kategorie addiert, jedoch höchstens bis zum jeweils gültigen Deckel. Ausgenommen ist die Berechnung der Einkommensverhältnisse.

Einheimischenkriterien

In dieser Kategorie können maximal 65 Punkte erreicht werden.

A) Einheimischeneigenschaft und frühere zurückgezogene Bewerbungen:

- (1) Pro vollem Kalenderjahr der Wohnungsnahme mit melderechtlichem Hauptwohnsitz im Bereich der Gemeinde Bergheim werden 8 Punkte vergeben. Die maximal zu erreichende Punktzahl beträgt 40 Punkte.
- (2) Hat der Bewerber seit mindestens Jahresanfang (01.01.) seinen melderechtlichen Hauptwohnsitz in einem Ortsteil der Gemeinde Bergheim, in dem die ausgeschriebenen Bauplätze vergeben werden, werden 5 Punkte vergeben.
- (3) Wer bereits eine frühere Bauplatz-Bewerbung in der Gemeinde Bergheim zugunsten von sozial schwächeren Bewerbern schriftlich wieder zurückgezogen hat, erhält 5 Punkte.

B) Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde

- (1) Voraussetzung für die Anerkennung der Punktzahl ist das Ausüben einer ehrenamtlichen Tätigkeit von aktiven Vorstands- und Ausschussmitgliedern eines örtlichen Vereins (z.B. Vorstände, Kassiere, Schriftführer, Jugendleiter, Abteilungsleiter usw.). Für diese ehrenamtliche Tätigkeit werden 15 Punkte vergeben. Über die Anerkennung einer derartigen Tätigkeit entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen.
- (2) Voraussetzung für die Anerkennung der Punktzahl ist das Ausüben einer ehrenamtlichen Tätigkeit von aktiven Mitgliedern eines örtlichen Vereins oder von aktiven ehrenamtlichen Helfern in der Gemeinde Bergheim zum Wohle der Allgemeinheit (z.B. Nachbarschaftshilfe, Helferkreis, Bücherei usw.). Für diese ehrenamtliche Tätigkeit werden 10 Punkte vergeben. Über die Anerkennung einer derartigen Tätigkeit entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen.
- (3) Als Nachweis ist eine Bestätigung des Vereines vorzulegen. Sollten mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten ausgeübt werden, können nur maximal 15 Punkte vergeben werden.

Soziale Kriterien

In dieser Kategorie können maximal 65 Punkte erreicht werden.

C) Familiäre Situation:

- (1) Alleinstehende Bewerber erhalten 5 Punkte.
- (2) Verheiratete oder eheähnliche Lebensgemeinschaften erhalten 10 Punkte.
Eine eheähnliche Lebensgemeinschaft ist Zusammenleben von (in der Regel zwei) Menschen nach Art von Eheleuten, ohne dass diese jedoch formal verheiratet sind.
- (3) Je Kind unter 18 Jahren, das derzeit melderechtlich mit Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers lebt, werden 10 Punkte vergeben. Eine Schwangerschaft wird nicht in Anrechnung gebracht.
- (4) Bei der Bauplatzbewerbung muss ein Nachweis der Meldebehörde vorgelegt werden, sofern der Bewerber nicht in der Gemeinde Bergheim gemeldet ist.

D) Schwerbehinderteneigenschaft

- (1) Schwerbehinderte Bewerber (oder Kind oder Elternteil mit Hauptwohnsitz seit mindestens einem Jahr bzw. seit Geburt im Haushalt des/der Bewerber) mit einem Grad der Behinderung von
mindestens 50 bis 70 erhalten 5 Punkte
und bei mindestens 80 erhalten 10 Punkte.
- (2) Bei der Bauplatzbewerbung muss ein gültiger Schwerbehindertenausweis vorgelegt werden.

E) Pflegebedürftige Angehörige

- (1) Für pflegebedürftige Angehörige im Haushalt ab Pflegegrad 3 werden 10 Punkte vergeben.
- (2) Bei der Bauplatzbewerbung muss ein Bescheid über das Pflegegeld mit der Einstufung als Nachweis vorgelegt werden.

F) Einkommensverhältnisse

Je weiter die unter IV. B) festgelegte Grenze durch das Netto-Gesamteinkommen des Bewerbers unterschritten wird, desto mehr Punkte erhält der oder die Bewerber. Die Punkte staffeln sich wie folgt:

- Alleinstehende

64.000 Euro > 54.001 Euro
54.000 Euro > 43.001 Euro
43.000 Euro >

Paare

128.000 Euro > 108.001 Euro = 5 Punkte
108.000 Euro > 98.001 Euro = 10 Punkte
98.000 Euro > = 15 Punkte

Vertragsbedingungen, Konditionen

A) Verpflichtungen des Erwerbers

(1) Bauverpflichtung

Das Wohngebäude ist innerhalb von 5 Jahren nach der Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig zu errichten.

(2) Wohnverpflichtung & Verfügungsbeschränkung

Der Erwerber ist verpflichtet, dass Wohngebäude in den ersten 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit selbst zu nutzen. Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist nicht möglich. Ausgenommen ist die Vermietung einer sogenannten Einliegerwohnung, wenn diese 35 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.

Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber, das Grundstück auch in Teilen innerhalb von 10 Jahren seit Erwerb nicht an andere Personen als Ehegatten und Verwandte des ersten Grades zu übertragen bzw. zu veräußern und kein Erbbaurecht zugunsten anderer als Ehegatten oder Verwandten des ersten Grades zu bestellen.

(3) Erwerb als Einzelperson oder Paar

- Erfolgt die Bewerbung um einen Bauplatz als Paar, so muss der Kauf des Grundstückes auch als Paar erfolgen.
- Erfolgt die Bewerbung als Einzelperson, so muss der Erwerb auch nur durch diese Person erfolgen.
- Wenn eine Bewerbung als Einzelperson erfolgt ist, das Grundstück allerdings als Paar erworben werden soll, muss der Partner ebenfalls die Einkommens- und Vermögensgrenze erfüllen. Entsprechende Nachweise müssen nachgereicht werden.

B) Rechte der Gemeinde Bergheim

(1) Wiederkaufsrecht

Der Verkäufer behält sich das Recht zum Wiederkauf des verkauften Grundstückes vor, wenn der Käufer die Bauverpflichtung nicht einhält. Der Wiederkaufspreis entspricht dem im Kaufvertrag vereinbarten Gesamtkaufpreis für das Grundstück, sowie die vom Käufer bezahlten Anlieger- und Erschließungskosten. Eine Verzinsung ist ausgeschlossen. Das Wiederkaufsrecht ist in angemessener Weise im Grundbuch zu sichern.

(2) Aufgeld

Die Gemeinde ist berechtigt, zur Sicherung der Wohnverpflichtung und der Verfügungsbeschränkung ein einmaliges Aufgeld zu verlangen. Als Höhe des Aufgelds wird die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstückes und des Kaufpreises festgelegt. Gleiches gilt, wenn bekannt wird, dass der Käufer bei den Auskünften über Einkommen und Vermögen unrichtige Aussagen getätigt hat. Das Aufgeld ist in angemessener Weise im Grundbuch zu sichern.

C) Geltungsbereich, Kosten der Beurkundung des grundbuchamtlichen Verzuges, Rechtsanspruch, Inkrafttreten

(1) Geltungsbereich

Die Richtlinien gelten für alle neu ausgewiesenen und sich in der Planung befindlichen Baugebiete in der Gemeinde Bergheim, in denen die Gemeinde vor oder im Zuge der Ausweisung des Gebietes einen Teil der Grundstücksflächen erworben hat.

(2) Kosten der Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges

Der Erwerber übernimmt sämtliche Kosten der notariellen Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges.

(3) Rechtsanspruch

Der Bewerber hat, auch bei Erfüllung der Vorgaben der Richtlinien, keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines gemeindlichen Baugrundstückes.

Der Gemeinderat behält sich weiter vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von diesen Richtlinien zu entscheiden.

(4) Datenschutz

Die Bauplatzbewerber müssen damit einverstanden sein, dass Ihre Daten von der Gemeinde Bergheim zu folgenden Zwecken erhoben, verarbeitet und genutzt werden:

- Prüfung der Zulassungsvoraussetzung zum Vergabeverfahren
- Vergabe von Punkte im Vergabeverfahren von gemeindlichen Bauplätzen
- Bekanntmachung der Vergabeergebnisse

Die Daten werden maximal bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens gespeichert, jedoch nicht länger als 1 Jahr. Bei Bauplatzerwerbern werden die Daten 10 Jahre gespeichert.

Die Bauplatzbewerber werden hiermit darauf hingewiesen, dass die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten auf freiwilliger Basis erfolgt. Ferner, dass sie das Einverständnis mit der Folge, dass keine Berücksichtigung bei der Vergabe von Bauplätzen erfolgt, verweigern bzw. jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen können. Die Widerrufserklärung ist an die:

Gemeinde Bergheim
Bauamt
Tilly-Park 1a
86633 Neuburg an der Donau
verwaltung@vg-neuburg.de

zu richten.

Im Fall des Widerrufs werden mit dem Zugang der Widerrufserklärung die Daten gelöscht.

(5) Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.12.2025 in Kraft.

Gleichzeitig treten die bisher geltenden Vergaberichtlinien vom 22.12.2022, in der aktuellen Fassung, außer Kraft.

Diese Richtlinien gelten auch für den Verkauf der Baugrundstücke des Kommunalunternehmens Bergheim.

Neuburg an der Donau, den 20.11.2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Gensberger
1. Bürgermeister