



## **Leitlinie für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Ingolstadt zur Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern im Baugebiet „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“**

Die Stadt Ingolstadt vergibt im Baugebiet „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ zwei Wohnbaugrundstücke gem. den nachstehenden Vorgaben.

Zur Durchführung eines transparenten und diskriminierungsfreien Vergabeverfahrens unter Berücksichtigung bestimmter sozioökonomischer Vergabeziele (Einkommen, Vermögen sowie soziale Kriterien) erlässt die Stadt Ingolstadt nachfolgende Leitlinie, die vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt in seiner Sitzung vom 29.02.2024 beschlossen wurde.

Die Sicherstellung der Bebauung sowie der Eigennutzung für einen bestimmten Zeitraum erfolgen über entsprechende vertragliche Vereinbarungen (Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht und Aufzahlung).

### **I. Allgemeine Vorschriften**

#### **1. Anwendungsbereich**

Diese Leitlinie legt die inhaltliche Ausgestaltung sowie das Verfahren zur Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime im Baugebiet „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ fest.

Sie gilt für die Vergabe der im beiliegenden Verkaufsplan (Anlage 2) farblich gekennzeichneten Grundstücke im Baugebiet „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ und wird auf der Internetseite sowie im Amtsblatt der Stadt Ingolstadt bekannt gemacht und gilt ab dem Tag der Bekanntmachung.

Mit ihrer Bewerbung erkennen die Kaufinteressenten die Bestimmungen dieser Leitlinie als verbindlich an. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstücks kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

#### **2. Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieser Leitlinie ist oder sind

a.) „Antragsteller“ und „Bewerber“: Kaufinteressenten, die als Bewerber am Vergabeverfahren für ein Grundstück/Erbbauerecht teilnehmen; sie sind Antragsteller im Sinne des Verwaltungsverfahrenrechts. Nachfolgend werden die beide Begriffe im gleichen Sinn verwendet.

Als Antragsteller zählen Einzelpersonen, Ehepaare, unverheiratete Paare, eingetragene Lebenspartner nach dem LPartG oder Familien sowie Alleinerziehende mit Kindern. Eine Doppelbewerbung einzelner Partner ist unzulässig.

- b.) „Käufer“: Personen, die das Grundstück im Rechtssinn erwerben.
- c.) „Bewerbung“ und „Antrag“: Unterlagen, die für die Teilnahme am Vergabeverfahren notwendig sind, bestehend aus dem von der Vergabestelle zwingend vorgegebenen Antrag, der Antragsanlage und der Erklärung. Beide Begriffe werden im gleichen Sinne verwendet.
- d.) „Bewerberliste“: Gesamtliste aller bis zum Bewerbungsschlussstermin eingegangenen Bewerbungen und der danach erfolgten Auswertung gemäß der geltenden Leitlinie.
- e.) „Auswahlberechtigte“: Bewerbende, die von der Vergabestelle in die Liste der Auswahlberechtigten aufgenommen werden. Sie sind berechtigt, entsprechend der Platzierung (Auswertung und Bepunktung) ein Baugrundstück auszuwählen.
- f.) „Partner/Partnerschaft“: Partner des Antragstellers sind, der mit ihm nicht verheiratete Partner, Ehepartner oder Lebenspartner nach dem LPartG.
- g.) „Kind“: Ein Kind ist, soweit in diesen Vergabekriterien nicht anders geregelt, jede unterhaltsberechtigten, leibliche oder adoptierte Person des Antragstellers oder Partners, welche am gleichen Hauptwohnsitz gemeldet ist und auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen wird. Dazu zählen auch ungeborene Kinder ab der 12. Schwangerschaftswoche.
- h.) „Familie“: Familie ist ein Ehepaar/Partnerschaft mit einem oder mehreren Kindern.
- i.) Bewerbungsfrist: Die Bekanntgabe erfolgt mit dem Tag des Versands einer Newsletter-Nachricht, der taggleichen Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Ingolstadt als auch durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ingolstadt.
- j.) Vergabestelle: Liegenschaftsamt der Stadt Ingolstadt, Rathausplatz 1, 85049 Ingolstadt, Emailadresse: (wird je Baugebiet noch gesondert eingerichtet)
- k.) „Stadtgebiet Ingolstadt“: Das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Ingolstadt.
- l.) „Arbeitsplatz“: der Ort der gewerblichen Niederlassung des Arbeitsgebers. Bei Selbständigen ist der in der Gewerbeanmeldung angegebene Ort des Gewerbebetriebes maßgeblich, bei Freiberuflern der bei der zuständigen berufsständischen Vertretung angegebene Sitz.

## **II. Vergabebestimmungen**

### **1. Antragsberechtigung**

Antragsberechtigt sind volljährige, geschäftsfähige Personen. Antragsberechtigte Personen können nur einen Antrag in eigenem Namen stellen. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gem. des Gesetzes über die Eingetragene Lebenspartnerschaft gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden. Gemeinschaftliche Bewerbungen müssen auch gemeinschaftlich erwerben. Ein Erwerb eines Bewerberteils zum Alleineigentum ist ausgeschlossen.

Neben den gemeinschaftlichen Bewerbungen sind Einzelbewerbungen der beiden Bewerberteile oder weitere gemeinschaftliche Bewerbungen ausgeschlossen.

## **2. Ausschluss aus dem Verfahren**

### **2.1 Aufgrund des Erwerbes eines städtischen Baugrundstückes in der Vergangenheit**

Antragsteller, die bereits in der Vergangenheit ein städtisches Grundstück erworben haben, sind von der Teilnahme am Vergabeverfahren ausgeschlossen.

### **2.2 Aufgrund vorhandenen Grundbesitzes**

Ebenfalls von einer Teilnahme am Vergabeverfahren ausgeschlossen sind Bewerber,

- a) die im Stadtgebiet Ingolstadt Allein- oder Miteigentümer von mit Wohnraum bebauten oder für Wohnbebauung geeigneten Grundbesitz (auch Erbbaurecht) sind. Dies gilt auch für Eigentumswohnungen sowie vermieteten oder in sonstiger Weise Dritten überlassenen Grundbesitz. Grundbesitz, der mit einem Wohn- oder Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter auf deren Lebenszeit dinglich belastet ist, bleibt außer Betracht und führt nicht zum Ausschluss.

oder

- b) deren Familienangehörige (Ehepartner, Kinder, Eltern) bzw. eingetragene Lebenspartner, Eltern und Kinder des Ehepartners oder eingetragenen Lebenspartners, **Eigentümer** entsprechenden Grundbesitzes im Stadtgebiet sind.

Diese Ausschlussregelung gilt nicht bei eigengenutztem Wohnraum, wenn dieser für die dauerhaft bestehenden oder nachgewiesen zu erwartenden Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist. Wohnraum gilt dann als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt **130 qm** Wohnfläche vorhanden sind. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um **15 qm** zu erhöhen bzw. zu vermindern. **Wohnraum, der als nicht ausreichend eingestuft wird, gilt als Vermögen gemäß II. 4.2.**

### **2.3 Aufgrund der Angaben in der Bewerbung**

Ein Antrag ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Antragsteller die Geltung der Vergabekriterien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig bzw. unklar formuliert ist und auch auf Nachfrage innerhalb der Antragsfrist nicht vervollständigt wird, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller vorsätzlich unrichtige Angaben vornimmt. Wahrheitswidrige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren; insbesondere die Abfrage im Bewerbungsbogen, ob der Bewerber bzw. die in II.1 aufgeführten Personen Eigentümer bzw. Miteigentümer von Grundbesitz im Stadtgebiet der Stadt Ingolstadt ist bzw. sind, ist korrekt und vollständig zu beantworten.

### 3. Antrag

#### 3.1 Antragsfrist

Anträge auf Eintragung in die Bewerberliste für ein Baugrundstück sind entweder auf elektronischem Wege oder per Brief schriftlich innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen. Nach Fristablauf eingehende Anträge und Unterlagen finden keine Berücksichtigung im Vergabeverfahren (siehe auch II. 3.3)

Als Nachweis der Fristenwahrung gilt das Datum des Eingangs bei der Stadt Ingolstadt (Eingangsstempel der Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrages das Eingangsdatum der E-Mail.

#### 3.2 Antragsform

Der Antragsteller hat die auf der Internetseite der Stadt hinterlegten Antragsformulare (Antrag, Anlage Antrag sowie Erklärung) zu verwenden und diese leserlich, vollständig ausgefüllt (inkl. geforderter Nachweise) und unterschrieben innerhalb der Bewerbungsfrist (siehe I. 2 Buchst. i) einzureichen. Sollte dem Antragsteller der Zugriff auf das Antragsformular auf der Internetseite der Stadt nicht möglich sein, kann er die postalische Versendung der Unterlagen bei der Vergabestelle (siehe I. 2 Buchst. j) anfordern.

#### 3.3 Angaben in der Bewerbung

Die Angaben der Bewerber in den Antragsformularen bilden ausschließlich die Grundlage für die Auswertung der Anträge. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen werden. Die gemäß II. 3.2 vorzulegenden Unterlagen dienen als Beleg und zur Prüfung der Richtigkeit der im Antrag angegebenen Angaben.

Die Stadt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten anfordern. Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist, Umstände (z. B. persönliche Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrages haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Stadt bis zum Antragsfristende in Textform (z. B. per E-Mail) mitzuteilen. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

### 4. Zugangsvoraussetzungen für das Vergabeverfahren

Für die Zuteilung von Baugrundstücken ist antragsberechtigt, wer die nach diesen Vergabekriterien festgesetzten **Einkommens-** und **Vermögensobergrenzen** nicht überschreitet. Die Ermittlung erfolgt gem. II. 4.1 Abs. 2.

#### 4.1 Einkommen – Obergrenze, Nachweis

Die Einkommensobergrenzen (EOG) für das Gesamteinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte i.S. von § 2 Abs. 3 EstG) der Bewerber beträgt:

- a) bei Einzelbewerbern 75.000 EUR jährlich **zuzüglich** des zum Zeitpunkt des Beginns des Ausschreibungsverfahrens gültigen Gesamtfreibetrages für Paare gem. § 32 Abs. 6 EStG für jedes unterhaltspflichtige Kind des Bewerbers, das gem. Antrag im Haushalt lebt
- b) bei Paaren 150.000 EUR jährlich **zuzüglich** des zum Zeitpunkt des Beginns des Ausschreibungsverfahrens gültigen Gesamtfreibetrages für Paare gem. § 32 Abs. 6 EStG für jedes unterhaltspflichtige Kind des Paares, das gem. Antrag im gemeinsamen Haushalt lebt.

Zur Berechnung des Gesamteinkommens im Rahmen der Einkommensobergrenze gilt der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.

Der Nachweis ist durch Vorlage entsprechender Einkommenssteuerbescheide aus den Vorjahren zu erbringen. Können diese aufgrund noch offener Verfahren nicht vorgelegt werden, so sind ersatzweise frühere Einkommenssteuerbescheide vorzulegen und nach Möglichkeit Fortschreibungen vorzunehmen.

Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden ist das Einkommen durch Vorlage von Bilanzen mit Gewinn- und Verlustrechnungen oder Einnahmenüberschussrechnungen inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachzuweisen.

Antragsteller, deren anzurechnendes Gesamteinkommen die ermittelte Einkommensobergrenze übersteigt, sind vom Bewerbungsverfahren auszuschließen. Die Ausschlussentscheidung ist schriftlich bekanntzugeben.

Sofern ein Antragssteller über kein eigenes regelmäßiges Einkommen verfügt, bleibt dessen Bewerbung unberücksichtigt.

#### 4.2 Vermögen – Obergrenze, Nachweis

Die **Vermögensobergrenze** (VOG) beträgt 551.670 EUR EUR.

Übersteigen die Vermögenswerte des Antragstellers diese Grenze, ist die Bewerbung vom Vergabeverfahren auszuschließen und dies dem Antragsteller schriftlich bekanntzugeben.

Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen ist das Gesamtvermögen aller Antragsteller maßgeblich, ohne Erhöhung der jeweiligen Vermögensobergrenze.

Zu dem Gesamtvermögen zählen insbesondere: vorhandenes Grundstücks- und Wohneigentum oder Miteigentumsanteile an Immobilien außerhalb der Stadt Ingolstadt, Bargeld, Bankguthaben, sonstiges Anlagevermögen wie z. B. Wertpapiere, Aktiendepots bzw. Fonds, Bausparer, sonstige Vermögenswerte wie z. B. Kunstgegenstände, Schmuck, Oldtimer und vergleichbare Luxusgüter. Gebrauchsgüter für den alltäglichen Gebrauch wie z. B.

Kraftfahrzeug etc. sind nur dann anzugeben, sofern diese einen Gesamtwert von 45.000 EUR (Gesamtrechnung, nicht Einzelfall) überschreiten.

Kredite oder Schulden vermindern das zu ermittelnde Vermögen nur dann, soweit hierfür prüfsichere Unterlagen vorgelegt werden. Verwandtendarlehen gelten nicht als vermögensmindernd. Im Vergabeverfahren sind neben erläuternden Unterlagen und Belegen im Rahmen der Selbstauskunft (Fragebogen) ausführliche Angaben zu leisten. Den Bewerbern trifft hierbei eine Darlegungs- und Nachweispflicht gegenüber der Stadt.

### III. Vergabeentscheidung

Die Antragsteller, deren Einkommen und Vermögen die nach der Vorprüfung gem. II. 4.1 und 4.2 genannten Grenzen nicht überschreiten, werden in die Bewerberliste aufgenommen. Die endgültige Vergabe der Grundstücke erfolgt nach der Reihung mittels des nachfolgenden Punktesystems.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl sichert den gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmbaren Verwaltungsvollzug.

Jeder Antragsteller gem. I. 2 Buchst. a in Verbindung mit II. 1 kann nur ein Grundstück erwerben.

#### 1. Reihenfolge in die Bewerberliste

Die Reihenfolge der eingereichten Anträge in der Bewerberliste ergibt sich aus der jeweiligen Gesamtpunktzahl, die jede Bewerbung nach der in III. 3 abgebildeten Punktetabelle erreicht. Die Bewerbung mit einer höheren Gesamtpunktzahl hat dabei den Vorrang vor der nächstniedrigeren Punktzahl.

Zur Berechnung der Vergabepunkte sind die persönlichen Verhältnisse gemäß den Angaben im Antragsformular gem. II. 3.3 Abs. 1 ausschlaggebend. Schwangerschaften gemäß I. 2 Buchst. g werden berücksichtigt, sofern bis zum Bewerbungsende mit dem Antrag gem. II. 3.3 Abs. 1 oder nach Aufforderung nach Abs. 2, ein ärztliches Attest über die Schwangerschaft vorgelegt wird.

#### 2. Ermittlung der Vergabepunkte

Von den maximal zu erreichenden 50 Gesamtpunkten verteilen sich die Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung wie folgt:

Die Vergabepunkte bei der **Einkommensberechnung** reichen von einem bis zu maximal fünf Punkten. Je größer die Unterschreitung aufgrund des tatsächlichen Einkommens ist, desto mehr Punkte erhält der jeweilige Antragsteller.

Bei der **Vermögensberechnung** wird nur eine Unterschreitung der Vermögensobergrenze um mindestens 30 % bepunktet.

### 3. Punktetabelle nach Kriterien:

| Soziale Kriterien                  |   | max. Punkte   |                       | 50 |
|------------------------------------|---|---|-----------------------|----|
| <b>I. Einkommen (vgl. II. 4.1)</b> |   |   |                       |    |
| Einzelbewerber                     |   | Gemeinschaftliche Bewerber  |                       |    |
|                                    | bis 55.000 EUR  | bis 110.000 EUR   | <b>5 Punkte</b>       |    |
|                                    | bis 60.000 EUR  | bis 120.000 EUR   | <b>4 Punkte</b>       |    |
|                                    | bis 65.000 EUR  | bis 130.000 EUR   | <b>3 Punkte</b>       |    |
|                                    | bis 70.000 EUR  | bis 140.000 EUR   | <b>2 Punkte</b>       |    |
|                                    | bis 75.000 EUR  | bis 150.000 EUR   | <b>1 Punkt</b>        |    |
|                                    | - Zur Ermittlung der Einkommensobergrenzen sind die o.g. Beträge jeweils um den entsprechenden Gesamtfreibetrag zu erhöhen, siehe II. 4.1 | - Zur Ermittlung der Einkommensobergrenzen sind die o.g. Beträge jeweils um den entsprechenden Gesamtfreibetrag zu erhöhen, siehe II. 4.1 |                       |    |
| <b>II. Vermögen (vgl. II. 4.2)</b> |   |   |                       |    |
|                                    | - Unterschreitung der Vermögensobergrenze (vgl. II. 4.2 Abs. 1) um mindestens 30 %  | 5 Punkte  | <b>5 Punkte</b>       |    |
| <b>III. Familienstand</b>          |   |   |                       |    |
|                                    | - Partnerschaft (vgl. Definition I 2 Buchst. f)   | 10 Punkte   | <b>max. 10 Punkte</b> |    |
|                                    | - Alleinerziehend mit Kind  | 10 Punkte   |                       |    |

| <b>IV. Kinder</b>              |   |  |                       |
|--------------------------------|---|--|-----------------------|
|                                | <p>Je Kind (vgl. Definition I. 2 Buchst. g)<br/>Punkte gem. folgender Formel:</p> <p>Unter 6 Jahren: 10 Punkte</p> <p>Von 6 bis 18 Jahren: 6 Punkte</p>   |  | <b>max. 20 Punkte</b> |
| <b>V. Behinderung</b>          |   |  |                       |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ab 50 % Behinderung</li> <li>- ab 70 % Behinderung</li> <li>- ab 90 % Behinderung</li> </ul> <p>eines Antragstellers oder eines derzeit und künftig dauerhaft zum Hausstand gehörenden Angehörigen gem. II. 1 bei Erbringung der erforderlichen Nachweise</p>  | <p>1 Punkte</p> <p>3 Punkte</p> <p>5 Punkte</p>                                | <b>max. 5 Punkte</b>  |
| <b>VI. Pflegebedürftigkeit</b> |   |  |                       |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflegegrad 1</li> <li>- Pflegegrad 2</li> <li>- Pflegegrad 3</li> <li>- Pflegegrad 4</li> <li>- Pflegegrad 5</li> </ul> <p>eines Antragstellers oder eines derzeit und künftig dauerhaft zum Hausstand gehörenden Angehörigen gem. II. 1 bei Erbringung der erforderlichen Nachweise (nur einmal anrechenbar).</p> | <p>1 Punkt</p> <p>2 Punkte</p> <p>3 Punkte</p> <p>4 Punkte</p> <p>5 Punkte</p> | <b>max. 5 Punkte</b>  |



## 4. Auswahl der Baugrundstücke

### 4.1 Auswahlberechtigung und Grundstücksauswahl

Die Auswahl der Baugrundstücke durch die Auswahlberechtigten erfolgt in der Reihenfolge ihrer Platzierungen auf der Vergabeliste.

Bei Gleichheit der Vergabepunkte von Bewerbungen erhält den Zuschlag, wer gem. nachfolgender Reihung

1. die höhere Zahl an errechneten Kinderpunkten erreicht, sofern hier Gleichstand besteht, weiter mit 2.
2. das niedrigere Einkommen nach II. 4.1 vorweist, sofern Gleichstand besteht, weiter mit 3.
3. über das geringere festgestellte Vermögen nach II. 4.2 verfügt.

Sofern auch nach Vergleich des Vermögens weiterhin Punktegleichstand besteht, entscheidet das Losverfahren.

Nach Aufforderung durch die Vergabestelle teilen die Auswahlberechtigten innerhalb einer von der Vergabestelle festgelegten Frist ihre Grundstücksauswahl und deren Priorisierung mit. Der Erstplatzierte darf dabei ein Baugrundstück angeben, der Zweitplatzierte zwei Baugrundstücke, der Drittplatzierte zwei Baugrundstücke usw..

Wählen Auswahlberechtigte beide Baugrundstücke aus, müssen sie eine Reihenfolge angeben, in der sie den Erwerb der Baugrundstücke bevorzugen (Priorisierung der Grundstücksauswahl). Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen kann die Auswahl nur einheitlich getroffen werden.

Von den Auswahlberechtigten ausgewählt ist das Baugrundstück, das nach der Vorauswahl durch den vorrangig Platzierten noch verfügbar ist. Wechselseitige bürgerlich-rechtliche Pflichten zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrags werden durch die Auswahl nicht begründet. Zieht der Auswahlberechtigte seine Baugrundstückswahl gegenüber der Stadt mittels schriftlicher Erklärung zurück oder verzichtet dieser auf das Grundstück, scheidet der Bewerbende jedoch aus dem Vergabeverfahren **vollständig** aus.

### 4.2 Bei der Auswahl nicht berücksichtigte oder erneut verfügbare Baugrundstücke

Werden nach der Durchführung des Auswahlverfahrens nach III. 4.1 Baugrundstücke nicht ausgewählt oder sind sie aus anderen Gründen erneut verfügbar (z. B. wegen eines späteren Verzichts des Auswahlberechtigten), werden die Baugrundstücke in zeitlicher Reihenfolge, in der sie wieder zur Verfügung stehen, den nachrückenden Bewerbern aus der Vergabeliste gem. III. 1 zur Auswahl angeboten. Stehen mehrere Baugrundstücke gleichzeitig wieder zur Verfügung, werden sie den nachrückenden Bewerbenden gemäß den Bestimmungen in III. 4.1 zur Auswahl angeboten.

Die Vergabestelle ist **nicht verpflichtet**, ausgeschlossenen Auswahlberechtigten (z.B. Nicht Erfüllen der Voraussetzungen nach III. Abs. 1, aufgrund eines späteren Verzichts, Ausschluss gem. IV. 2) Baugrundstücke anzubieten, die später gegebenenfalls wieder zur Verfügung stehen. Erneut verfügbare Baugrundstücke werden nur solchen Bewerbenden zur Auswahl angeboten, denen noch kein Baugrundstück angeboten wurde.

### 4.3 Benachrichtigung

Alle Bewerbenden werden baldmöglichst nach Abschluss der Auswertung der Vergabeliste über das Ergebnis Ihrer Bewerbung benachrichtigt.

## IV. Verkaufspreis, Finanzierung, Erbbaurecht

### 1. Verkaufspreis

Der Kaufpreis wird vom Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit festgelegt.

### 2. Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Vor der notariellen Beurkundung ist der Stadt Ingolstadt eine **belastbare** Bestätigung des Finanzierungsinstituts vorzulegen. Die Stadt Ingolstadt hat das Recht, vom Käufer die Vorlage ggf. weiterer erforderlicher Unterlagen und begründender Belege zur Finanzierung zu verlangen.

Die Stadt Ingolstadt ist unabhängig von der Erfüllung der übrigen Vergabekriterien berechtigt, einen Antragsteller zurückzuweisen, wenn der Nachweis über die Finanzierung des Bauvorhabens oder hierzu ergänzende Unterlagen nicht innerhalb einer vorgegebenen Frist nach Mitteilung über die Zuschlagsentscheidung, vorgelegt werden.

In diesem Falle wird **diese Bewerbung aus der Bewerberliste gestrichen**

### 3. Einräumung eines Erbbaurechtes

Bei positiver Vergabeentscheidung besteht alternativ zum Kauf auf Antrag des Bewerbers die Möglichkeit, für das Grundstück ein Erbbaurecht zugunsten des Bewerbers zu bestellen. Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 75 Jahre ab Eintragung im Grundbuch. Die Höhe des Erbbauzinses beträgt 3 % des Verkaufspreises des Grundstückes. Des Weiteren wird dem Erbbauberechtigten auch ein späteres Ankaufsrecht für das Grundstück eingeräumt. Die hierfür erforderliche Wertermittlung kann entweder durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder anhand des zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwertes erfolgen.

## V. Ergänzende Verkaufsbedingungen

Im notariellen Kaufvertrag werden grundsätzlich folgende Bedingungen vereinbart:

### 1. Bauverpflichtung

Das Wohngebäude ist innerhalb einer Frist von **drei Jahren** ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages bzw., wenn zeitlich nachfolgend, ab Bebaubarkeit des Grundstücks bezugsfertig zu errichten.

Die Frist kann auf Antrag unter Angabe von berechtigten Gründen um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Als berechtigte Gründe zählen lediglich solche, die eine Baudurchführung unmöglich machen und die nicht in der Person des Antragstellers liegen bzw. die er nicht zu vertreten hat. **Probleme bei der Finanzierung des Vorhabens führen nicht zu einer Fristverlängerung, siehe IV. 2.**

### 2. Eigennutzung

- a) Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb der Mindestzeit von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Stadt möglich. Ausgenommen ist die Vermietung einer sog. Einliegerwohnung, wenn diese 25 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.
- b) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Ingolstadt, das Grundstück, auch in Teilen, innerhalb von mindestens 15 Jahren seit Erwerb **nicht** an andere Personen als Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften oder Abkömmlinge zu übertragen bzw. zu veräußern sowie kein Erbbaurecht zugunsten anderer als Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern oder Abkömmlingen zu bestellen.

Diese Verpflichtungen werden grundbuchrechtlich gesichert.

### 3. Finanzierungsgrundpfandrechte

Finanzierungsgrundpfandrechten wird vor den vorgenannten Rechten der Stadt Ingolstadt der Vorrang nur bis zu 80 % der Investitionssumme eingeräumt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel zum Zwecke der Bebauung verwendet werden. Die Investitionssumme definiert sich aus den Kosten des Grundstücks (inkl. Erschließungskosten) zuzüglich der Baukosten für das Gebäude.

#### **4. Reservierungsgebühr**

Sobald ein Bewerber einen städtischen Bauplatz reserviert, wird eine Reservierungsgebühr in Höhe von 500 EUR zur Zahlung fällig. Diese muss innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Stadt Ingolstadt über die Bestätigung der Reservierung auf das Konto der Stadt Ingolstadt eingezahlt werden. Bei nicht fristgerechter Zahlung verliert die Reservierungszusage ihre Gültigkeit.

Die Reservierungsgebühr wird bei Abschluss des Kaufvertrages mit dem Kaufpreis und im Falle eines Erbbaurechtes mit der ersten Erbbauzinszahlung verrechnet.

#### **5. Mobilfunk**

Auf dem Vertragsgrundstück ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen nur mit Zustimmung der Stadt Ingolstadt zulässig. Diese Verpflichtung ist durch Eintragung einer entsprechenden Unterlassungsdienstbarkeit abzusichern.

#### **6. Bebauungsplan**

Der Vertragsgrundbesitz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 611 A „Oberhausenstadt – Am Kreuzäcker“. Dem Käufer sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes bekannt. Der Bebauungsplan ist vom Käufer zu beachten.

#### **7. Weitere Vereinbarungen**

- a) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt, auf dem Vertragsgrundbesitz die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen zu unterlassen, welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO entsprechen. Dementsprechend hat es der Käufer bereits zu unterlassen, bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde Anträge zu stellen, die auf eine solche Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung abzielen, namentlich Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere solche, die eine höhere wirtschaftliche Ausnützung des Vertragsgrundbesitzes zur Folge haben wie etwa Erhöhung der Geschossflächenzahl oder Grundflächenzahl oder Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten).
- b) Zur Absicherung der vorstehenden Vereinbarungen bestellt die Stadt Ingolstadt unter Zustimmung des Käufers als künftigem Eigentümer eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem Vertragsgrundbesitz („dienendes Grundstück“) mit dem folgenden Inhalt:
  - Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat dort die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen zu unterlassen, welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO entsprechen.
  - Demgemäß hat es der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bereits zu unterlassen, bei der Bauaufsichtsbehörde Anträge einzureichen, welche auf Abweichungen von den Festsetzungen des für den Vertragsgrundbesitz geltenden Bebauungsplans gerichtet sind, insbesondere hinsichtlich der Geschossflächenzahl und/oder der Grundflächenzahl und/oder der zulässigen Wohneinheiten.

## **VI. Vertragsverletzungen/Sicherungen**

### **1. Vertragsverletzungen**

Vertragsverletzungen liegen vor, wenn der Käufer

- gegen die Bauverpflichtung und Eigennutzung gem. V. 1 und/oder V. 2 verstößt,
- vor Vertragsabschluss gegenüber der Stadt unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,

Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft bzw. das Erbbaurecht nicht bestellt worden wäre.

### **2. Kaufpreisaufzahlung bei Vertragsverletzungen**

Die Stadt Ingolstadt ist berechtigt, bei Vertragsverletzungen eine einmalige Kaufpreisaufzahlung zu verlangen. Die Höhe dieser Aufzahlung entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis für das Grundstück und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Kaufpreisaufzahlung.

Der Aufzahlungsbetrag reduziert sich pro Jahr in dem das Grundstück selbst genutzt wurde um 1/15.

Die Absicherung der Aufzahlungsverpflichtung erfolgt durch Eintragung einer Sicherungsgrundschuld.

### **3. Wiederkaufsrecht**

Die Stadt Ingolstadt behält sich alternativ zur Kaufpreisaufzahlung in VI. 2. bei Vertragsverletzungen im Sinne von VI. 1 das Recht zur Rückübertragung des verkauften Grundstücks nach §§ 456 ff. BGB für 15 Jahre vor.

Der Wiederkaufspreis entspricht

- a) dem im Kaufvertrag vereinbarten Gesamtkaufpreis für das Grundstück
- b) zzgl. den vom Käufer bezahlten Anlieger- und Erschließungskosten bzw. Vorausleistungen.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Stadt Ingolstadt ist eine Verzinsung oder ein sonstiger Ausgleich wie z. B. für eine mögliche Bodenwertsteigerung ausgeschlossen.

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 Rückkaufpreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preisfestsetzung bzw. Wertermittlung durch den städt. Gutachterausschuss oder einem von ihm zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter Grundstücke.

Die Absicherung der Bebauungsverpflichtung als auch des Rechts auf Rückübereignung erfolgt durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Stadt Ingolstadt.

Die mit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verbundenen Kosten wie z.B. Notar, Grundbuchamt und Finanzamt hat der Wiederverkäufer zu tragen.

#### **4. Umsetzung bei Entscheidung für Erbbaurecht**

Bei der Vergabe im Erbbaurecht sind die unter V. 1, V. 2 und VI. 1. genannten Vorgaben (Vertragsverletzungen, Bauverpflichtung und Eigennutzung) unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Erbbaurechts in den Vertrag mit aufzunehmen.

Insbesondere sind folgende Eigenarten des Erbbaurechts zu berücksichtigen:

- Im Hinblick auf die Bindungswirkung sind die Besonderheiten bei der Vergabe von Grundstücken nach den vorstehenden Regelungen durch Erbbaurechtsverträge zu berücksichtigen. Mit § 2 Nr.1 ErbbauRG erkennt das Gesetz selbst an, dass eine Durchsetzung der verfolgten Zwecke über die gesamte Dauer des Erbbaurechts durchsetzbar bleiben muss. Andernfalls wäre die öffentliche Hand auf Herausgabe entsprechend kurzfristiger Erbbaurechte beschränkt. An die Stelle der einmaligen Kaufpreisaufzahlungen nach VI.2 tritt eine Anpassung des Erbbauzinses auf den marktüblichen Zinssatz mit Wirkung für die Zukunft.
- Die in V. 2 aufgeführten Fristen finden Berücksichtigung im Rahmen der Zustimmungspflichten der Stadt Ingolstadt zu Vermietung und zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§ 5 ErbbauRG). Nach Ablauf der Fristen ist eine Zustimmung und eine mögliche Verpflichtung zur Abgabe der Zustimmungserklärung an den unter I und II dieser Vergabekriterien näher ausgeführten Kriterien zu messen.

#### **VII. Härteklausele**

Auf Antrag kann die Stadt Ingolstadt von der Anwendung der unter VI. bezeichneten Maßnahmen teilweise bzw. ganz absehen, wenn dies für die Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde, insbesondere dann, wenn die Vertragsverletzung nicht vom Antragsteller oder dessen Partner verschuldet wurde.

#### **VIII. Verkauf von verbliebenen Grundstücken nach Abschluss des Verfahrens**

Soweit nach Durchführung des vorgenannten Vergabeverfahrens Baugrundstücke noch verfügbar sind, werden diese, **ohne** Anwendung dieser Vergaberichtlinien, erneut zum Erwerb ausgeschrieben.

Hierbei werden weitere zu beachtende Vorgaben bekannt gegeben.

## **IX. Sonstiges**

Für die Anwendung dieser Leitlinie ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist (vgl. II. 3.1) maßgeblich.