

## **Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen in der Ortsgemeinde Kettig**

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 49 zu beachten. In Ausübung des ihres in Art. 28 Abs. 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe i. S. V. Art. 3 Abs. 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. D. h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender BürgerInnen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien.

### **1. Verkauf von Bauplatzgrundstücken**

Die Ortsgemeinde Kettig verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an einheimische als auch auswärtige Bauplatzinteressenten. Hierzu werden zunächst die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im öffentlichen Bekanntmachungsorgan und auf der Homepage der Verbandsgemeinde Weißenthurm bzw. der Ortsgemeinde Kettig ausgeschrieben. Ein Verkauf erfolgt ausschließlich an natürliche Personen, nicht an juristische Personen. Ebenso erfolgt grundsätzlich kein Verkauf an Makler, Bauträger oder Personen, die für Dritte bauen.

Der Verkauf der Grundstücke erfolgt an Interessenten, welche sich bis zum Ende der von der Gemeinde gesetzten Ausschreibungsfrist verbindlich bewerben (Abgabe Bewerbungsbogen). Jeder Bewerber kann sich grundsätzlich auf alle vorhandenen Grundstücke, maximal bis zu drei Grundstücken bewerben, wobei ihm grundsätzlich nur ein Grundstück zugeteilt wird.

Der Gemeinderat beschließt dann am Ende der Ausschreibungsfrist über den Verkauf der ausgeschriebenen Bauplätze. Zugelassen werden hierbei nur Bewerbungen, welche die Mindestpunktzahl erreicht haben. Die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl kommt zum Zuge. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los. Hierbei wird auch eine Reihenfolge ausgelost, um ein Nachrückerverfahren für den Ausfall eines/einer Bewerbers/in zu ermitteln.

Stehen nach der vom Gemeinderat beschlossenen ersten Vergaberunde noch Grundstücke zur Verfügung, erfolgt eine erneute Ausschreibung.

## 2. Verkaufspreis

Der Gemeinderat beschließt für jeden Bauplatz einen Verkaufspreis/qm, der zusammen mit der Ausschreibung veröffentlicht wird. Zusätzlich zu dem festgesetzten Verkaufspreis sind alle mit dem Grundstück anfallenden Erschließungs- und Anliegerkosten sowie eventuelle Kostenerstattungsbeträge zu zahlen.

## 3. Vergabekriterien

Für die Vergabe der Bauplätze werden Kriterien aufgestellt.

Dieses gestaltet sich wie folgt:

Ziffer	Kriterien	Punktzahl
<b>1</b>	<b>Familienverhältnisse und Kinder</b>	
1.1	Familien: Verheiratete/Lebenspartner/Verwitwete/Geschiedene/Alleinstehende/ Eheähnliche Lebensgemeinschaften mit	
	3 Kinder im Haushalt lebend bis 20 Jahre und mehr (attestierter Schwangerschaft zählt als Kind)	20
	2 Kinder im Haushalt lebend bis 20 Jahre (attestierter Schwangerschaft zählt als Kind)	15
	1 Kind im Haushalt lebend bis 20 Jahre (attestierter Schwangerschaft zählt als Kind)	10
	Kein Kind, aber beide Partner unter 40 Jahre	5
1.2	Vorliegen sozialer und persönlicher Härtefälle	
	Im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige/r	10
	Im Haushalt lebende behinderte Angehörige/r (ab 50% Behinderung)	10
<b>2</b>	<b>Wohnort</b>	
2.1	Bewerber/in wohnt seit mindestens 5 Jahren in Kettig	25
2.2.	Bewerber/in hat früher mindestens 5 Jahre in Kettig gewohnt und kehrt zurück	25
2.3	Familiäre Beziehungen: Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, die seit mindestens 3 Jahren in Kettig wohnhaft sind	10
<b>3</b>	<b>Ehrenamtliches Engagement</b>	
3.1	Bewerber/in ist seit mindestens 2 Jahren in einem Kettiger Verein oder einer gemeinnützigen Institution in Kettig ehrenamtlich tätig- 2 Jährige aktive Vereinsarbeit	10
<b>4</b>	<b>Arbeitsplatz</b>	
4.1	Bewerber/in arbeitet mit mindestens 50 % Beschäftigung in Kettig	15

4.2	Bewerber/in ist Arbeitgeber in Kettig (mindestens 1 sozialversicherter Arbeitsplatz mit 100 %)	20

**Als Mindestpunktzahl zur Bewerbung müssen 30 Punkte erreicht werden, weiterhin dürfen die Bewerber/innen über kein vorhandenes Wohneigentum oder Baugrundstück verfügen.**

**Im Falle einer Käufergemeinschaft (z.B. Eheleute) werden die Ziffern 2.1, 2.2, 2.3 sowie 3.1 und 4.1 und 4.2 jeweils für jeden Käufer angerechnet.**

### **3. Bewerbungsverfahren**

Für die Bewerbung sind Formblätter der Gemeinde Kettig zu verwenden (Bewerbungsbogen), die im Zusammenhang mit der Ausschreibung der Grundstücke auf der Homepage der Verbandsgemeinde Weißenthurm, der Ortsgemeinde Kettig und in Papierform in der Gemeindeverwaltung Kettig erhältlich sind und auch dort wieder ausgefüllt einzureichen sind.

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Veröffentlichung der jeweiligen Bauplatzausschreibung maßgeblich.

### **4. Hinderungsgründe**

Bauplatzbewerber/innen, die bis zur Vergabeentscheidung des Gemeinderats keine gesicherte Finanzierung für das Baugrundstück und die nachfolgende Bebauung bestätigen können oder Bewerber/innen, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden zurückgewiesen.

### **5. Abschluss Kaufvertrag**

Der Kaufvertrag soll spätestens innerhalb von 6 Monaten nach der endgültigen Vergabeentscheidung im Ortsgemeinderat abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, wird die Vergabeentscheidung gegenstandslos. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, sofern Umstände eintreten, welche vom Käufer/der Käuferin nicht zu vertreten sind.

### **6. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht sowie Eigennutzung**

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindeeigenen Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der/die Bewerber/innen kaufvertraglich verpflichten, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Bau eines Wohnhauses zu beginnen und innerhalb von zwei weiteren Jahren das Gebäude bezugsfertig fertigzustellen. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, sofern Umstände eintreten welche vom Käufer/der Käuferin nicht zu vertreten sind.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Fristen sowie wenn vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers/der Käuferin oder seines/ihrer Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird, wird der

Gemeinde Kettig ein Rückübertragungsrecht am Grundstück eingeräumt, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abzusichern ist. Bei der Ausübung der Rückübertragung wird der gezahlte Kaufpreis rückerstattet zuzüglich etwaiger Kosten für ungerechtfertigte Bereicherung für etwaige bereits erfolgte Aufbauten. Sonstige Kosten werden ausdrücklich nicht erstattet.

Auch verpflichten sich die Bewerber/innen keinen Weiterverkauf des Grundstückes im unbebauten oder teilweise bebauten Grundstückes vorzunehmen sowie mindestens eine Wohneinheit in dem zu errichteten Wohnhaus für die Dauer von 5 Jahren selbst zu nutzen. Hiervon kann abgesehen werden, soweit berufliche Gründe vorliegen, die den Wegzug begründen.

Für den Fall der Nichteinhaltung gilt auch hier Absatz 2 der Nr. 6 entsprechend.

## **7. Rechtliche Hinweise**

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Die Gemeinde Kettig behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen. Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Kettig und den einzelnen Bauplatzbewerbern/innen sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

## **8. Ausnahmen des Geltungsbereichs**

Der Gemeinderat kann für einzelne Baugebiete oder Bauplätze Ausnahmen von diesen Regelungen erlassen, insbesondere wenn an Bauträger oder Wohnbaugenossenschaften verkauft wird oder sonstige öffentliche Interessen dies für erforderlich zeigen.