

# **Richtlinien**

## **zur Vergabe von Bauplätzen in der Ortsgemeinde St. Sebastian**

### **Präambel**

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung (d. h. zum vollen Wert, § 92 GemO) 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 Grundgesetz (GG) sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 15 zu beachten. In Ausübung des ihres in Art. 28 Abs. 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche 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 Bürger durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. Weiter soll die Möglichkeit für junge Familien eröffnet werden, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben.

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 Bauplatzvergaberichtlinien. Hierzu wird ein Punktesystem verwendet, welches soziale und ortsgebundene Kriterien berücksichtigt.

Da die Bauplätze zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei den Bauplatzvergaberichtlinien, als Voraussetzung für die Bewerbung, auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden.

### **Gender-Erklärung**

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung und einer besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Vergaberichtlinien die männliche Sprachform angewendet. Dies soll keine Benachteiligung des weiblichen oder diversen Geschlechts darstellen, sondern als geschlechtsneutral verstanden werden.

### **1. Vergabeverfahren**

- Die Ortsgemeinde St. Sebastian 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 St. Sebastian ausgeschrieben bzw. öffentlich bekannt gemacht.
- Bei Veröffentlichung der Bauplatzvergabe wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt.
- Der Verkauf der Grundstücke erfolgt an Interessenten, welche sich bis zum Ende der Bewerbungsfrist verbindlich bewerben (Abgabe Bewerbungsbogen). Dieser ist im Zusammenhang mit der Ausschreibung der Grundstücke auf der Homepage der Verbandsgemeinde Weißenthurm, der Ortsgemeinde St. Sebastian und in Papierform

in der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm oder Gemeindeverwaltung St. Sebastian erhältlich.

- Der Bewerbungsbogen ist zusammen mit den geforderten und aktuellen Unterlagen/Nachweisen, innerhalb der genannten Frist auch dort wieder ausgefüllt einzureichen. Maßgebend ist hierbei der Zeitpunkt des Eingangs der Bewerbung.
- Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben zu Ausschlusskriterien enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen. Falsche oder unvollständige Angaben zu Vergabekriterien führen zum Punktverlust für das betroffene Kriterium.
- Die Antragsteller erhalten seitens der Verwaltung keine gesonderte Aufforderung zur Abgabe von fehlenden Unterlagen innerhalb der Bewerbungsfrist.
- Die Interessenten willigen mit Rückgabe ihres Fragebogens ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die abgegebenen Daten Kenntnis erlangt, ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden dürfen (Datenschutzgrundverordnung). Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein.
- Die jeweilige Ansprechperson ist der jeweiligen Ausschreibung zu entnehmen.

## **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. Ausschlusskriterien**

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- I. Allgemeine Voraussetzungen:
  - Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und voll geschäftsfähig sind. Juristische Personen, Bauträger, Makler und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, sind nicht antragsberechtigt. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. Antragssteller, welche sich im Insolvenzverfahren befinden, können von der Verwaltung ausgeschlossen werden.
  - Jede Person darf max. 1 Antrag stellen. Jeder Antragsteller bewirbt sich automatisch auf alle Bauplätze, kann jedoch max. 1 Bauplatz erwerben.
  - Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen „Lebens(gemeinschafts-)partner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen, wenn sie anstreben, das Grundstück gemeinsam zu erwerben und zu nutzen.
  - Bei zwei gemeinsamen Antragsstellern werden die jeweiligen Kriterien und Punkte auf beide Antragsteller bezogen (z. B. Addition der Dauer des Hauptwohnsitzes in der Ortsgemeinde).
- II. „Bebaubares Grundstück“:
  - Die Antragsteller dürfen kein Eigentümer eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks in der Ortsgemeinde sein.
- III. Immobilieneigentum:
  - Die Antragsteller dürfen kein Eigentümer eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung sein.

#### IV. Finanzierungsbestätigung:

- Von den Antragsstellern ist eine unverbindliche Finanzierungsbestätigung der Bank über 500.000,00 € vorzulegen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Grunderwerb und das Bauvorhaben verwirklicht werden können.

#### 4. Vergabekriterien

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über den nachstehenden Punktekatalog.

- Die Ortsgemeinde ermittelt anhand der Angaben und Nachweise den Punktwert der einzelnen Bewerber und erstellt eine Rangliste der Bewerbungen.
- Derjenige Bewerber mit dem höchsten Punktwert erhält das Erstauswahlrecht. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.
- Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.
- Erreichen mehrere Bewerber den gleichen Punktwert entscheidet das Los.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Bewerbungsfrist. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden von der Ortsgemeinde berücksichtigt.
- Der Gemeinderat beschließt dann am Ende der Ausschreibungsfrist über den Verkauf der ausgeschriebenen Bauplätze. Zum Schutz von persönlichen Daten und Informationen kann diese Beschlussfassung auch nicht öffentlich erfolgen.
- Die Verwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.
- Die Bauplatzpriorisierung ist innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang der Information verbindlich vorzunehmen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Ortsgemeinde kann einen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.
- Der Antragsteller wird bei Zuteilung eines Bauplatzes Vertragspartner des Kaufvertrages. 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 nicht zu vertreten sind.
- Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus oder zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung.
- Die Ausgangsvoraussetzung ist, dass 50 % der Punkte nach sozialen Kriterien vergeben werden müssen. Es ist nicht möglich, für den Bereich Wohnort, ehrenamtliches Engagement und Arbeitsplatz mehr als 50 % der Punkte zu erheben. Die erreichbare Höchstpunktzahl beträgt 150 Punkte.

**Punktecatalog:**

<b>Ziffer</b>	<b>Kriterien</b>	<b>Punktzahl</b>
<b>1</b>	<b>Soziale Kriterien</b>	
<b>1.1</b>	<b>Familiäre Situation</b>	Max. 20
	<b>Eheurkunde/Lebenspartnerschaftsurkunde/Meldebescheinigung als Nachweis benötigt</b>	
	Alleinerziehend (mit Sorgerecht und Aufenthaltsbestimmungsrecht)	20
	Verheiratete/Lebenspartner/Eheähnliche Lebensgemeinschaften	10
<b>1.2</b>	<b>Kinder</b>	Max. 20
	<b>jeweilige Geburtsurkunde/Adoptionspapiere/Nachweis über Pflegeverhältnis auf Dauer als Nachweis benötigt (attestierter Schwangerschaft ab der 12. Woche zählt als Kind)</b>	
	3 Kinder im Haushalt lebend bis 20 Jahre, Antragsteller ist tatsächlich Kindergeld berechtigt	20
	2 Kinder im Haushalt lebend bis 20 Jahre, Antragsteller ist tatsächlich Kindergeld berechtigt	15
	1 Kind im Haushalt lebend bis 20 Jahre, Antragsteller ist tatsächlich Kindergeld berechtigt	10
	Kein Kind, aber beide Partner unter 40 Jahre alt	5
<b>1.3</b>	<b>Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. des/der im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind, Ehe- und Lebenspartner, Elternteil – es können max. 2 betroffene Personen angerechnet werden)</b>	Max. 40
	<b>Behindertenausweis/Bescheinigung der Pflegeversicherung als Nachweis benötigt</b>	
	Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10
	Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20
<b>2</b>	<b>Wohnort</b>	Max. 30
	<b>Nachweis durch das Einwohnermeldeamt (Meldebescheinigungen mit erkennbarer Dauer des Wohnsitzes) benötigt</b>	
	Bewerber wohnt seit mind. 5 Jahren ununterbrochen in St. Sebastian	10
	Bewerber hat früher mind. 5 Jahre in St. Sebastian gewohnt	5
	Familiäre Beziehungen: Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, die mindestens 3 Jahren in St. Sebastian wohnhaft sind	5
<b>3</b>	<b>Ehrenamtliches Engagement</b>	Max. 20
	<b>Bescheinigung des jeweiligen Vereins als Nachweis benötigt</b>	
	Bewerber ist seit mindestens 5 Jahren aktiv in einem Verein oder einer gemeinnützigen Institution in St. Sebastian tätig, z. B. als <ul style="list-style-type: none"><li>• Mitglied des Gemeinderats</li><li>• Mitglied der freiwilligen Feuerwehr</li><li>• Ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein oder einer politischen (Partei) oder religiösen (Kirche) Vereinigung</li></ul>	10
<b>4</b>	<b>Arbeitsplatz</b>	Max. 20
	<b>Nachweis des Arbeitgebers/Auszug aus Handelsregister benötigt</b>	
	Bewerber ist seit mindestens 5 Jahren in St. Sebastian beschäftigt oder selbstständig tätig	10

## 5. Verkaufsbedingungen

Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Vereinbarungen festgehalten:

- Das Grundstück muss innerhalb von fünf Jahren ab Beginn der Erschließung oder ab Kaufvertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut und selbst bezogen werden. Maßgebend ist der später eintretende Zeitpunkt. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, sofern Umstände eintreten, welche vom Käufer nicht zu vertreten sind. In vorgenanntem Zeitraum muss die Anmeldung des Erstwohnsitzes an der erworbenen Adresse erfolgt sein und für weitere 5 Jahre bestehen. (Bauverpflichtung & Eigennutzungspflicht)
- Das Grundstück darf im unbebauten oder teilweise bebauten Zustand vor Ablauf einer 5-jährigen Frist ab Bezugsfertigstellung nicht ohne Zustimmung der Ortsgemeinde St. Sebastian weiterveräußert werden. Eine Einliegerwohnung darf vermietet oder veräußert werden. Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe bestehen und erforderlichenfalls nachgewiesen werden. Der Ortsgemeinderat behält sich in diesem Fall eine Entscheidung vor. (Veräußerungsverbot & Eigennutzungspflicht)
- Im Falle der Zuwiderhandlung gegen eine dieser Verpflichtungen, kann die Ortsgemeinde die Rückübertragung des Vertragsgrundstückes auf sich verlangen. Dieses Recht wird durch eine Vormerkung im Grundbuch abgesichert. Eine Verpflichtung zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs besteht für die Ortsgemeinde nicht. Alle für die Rückübertragung und bis dahin entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren hat dabei der Erwerber zu tragen, ohne dass hierfür ein Wertersatz zu leisten ist. Als Rückübertragungswert gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis zuzüglich etwaiger Kosten für ungerechtfertigte Bereicherung für etwaige bereits erfolgte Aufbauten, eine Verzinsung erfolgt nicht. Die Geltendmachung liegt im Ermessen der Ortsgemeinde.
- Ein Rückübertragungsanspruch für die Ortsgemeinde besteht ebenfalls, wenn innerhalb von fünf Jahren ab Antragsstellung herauskommt, dass bei der Bewerbung falsche Angaben gemacht wurden.

## 6. Schlussbestimmungen

- 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 Ortsgemeinde St. Sebastian behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.
- Die Rechtsbeziehung zwischen der Ortsgemeinde St. Sebastian und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

## 7. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Ortsgemeinde St. Sebastian treten am 23.04.2026 in Kraft, frühestens jedoch mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung.