

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken

Bauplatzvergaberichtlinien Urmitz

Präambel

Boden ist ein seltenes Gut und die Nachfrage zur Erfüllung des „Wohntraums“ ist ungebrochen hoch. Es bedarf deshalb eines transparenten Systems bei der Vergabe. Hierbei sollen die wenigen Bauplätze vorrangig denen zur Verfügung gestellt werden, die Bauplätze zeitnah und zur Eigennutzung benötigen.

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 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 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. Hierzu wird ein Punktesystem verwendet, welches soziale Kriterien und ortsgebundene Kriterien gleichwertig gewichtet.

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

- Bei Veröffentlichung der Bauplatzvergabe im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Ortsgemeinde Urmitz wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt. Das Interesse muss der Ortsgemeinde schriftlich oder per E-Mail bis Ende der Bewerbungsfrist mitgeteilt werden. Im Namen und Auftrag der Ortsgemeinde Urmitz führt die Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm die Verwaltungsgeschäfte. Als zentrale Ansprechperson ist Frau Schaback von der Verbandsgemeindeverwaltung für das Bewerbungsverfahren zuständig (02637 / 913-347; Kimberly.Schaback@vgwthurm.de).

- Die Bewerbungsfrist endet am 28.03.2024 um 12 Uhr.
- Alle Interessenten, die ihr Interesse am Erwerb eines Bauplatzes mitgeteilt haben, erhalten einen Fragebogen zugesandt. Dieser ist zusammen mit den geforderten Unterlagen, innerhalb der genannten Frist, bei der Ortsgemeinde Urmitz oder bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm abzugeben.
- 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. Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein.
- 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. Erreichen mehrere Bewerber den gleichen Punktwert entscheidet das Los.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Antragsfrist. Bis zum Ablauf der Antragsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden von der Ortsgemeinde berücksichtigt.
- Werden in der ersten Vergaberunde nicht alle Bauplätze vergeben, ist die Ortsgemeinde Urmitz berechtigt, einen bedingungsfreien Verkauf der restlichen Parzellen vorzunehmen.

2. Antragsberechtigung

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

- Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und voll geschäftsfähig sind. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- 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.
- Bei zwei gemeinsamen Antragsstellern wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragsstellern die höhere Punktezahl erzielt.
- Wohneigentum: Der Antragsteller darf kein zu Wohnzwecken bebaubares Grundstück im Gemeindegebiet oder Wohnungseigentum haben.
- Beim Ausfüllen der Bewerbung müssen Nachweise in Form von Finanzierungsbestätigungen von Banken oder Vermögensauskünften beigefügt werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Grunderwerb und das Bauvorhaben verwirklicht werden können.
- Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthält, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.

3. Punktekatalog

– Reihung und Vergabekriterien –

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem.

- 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.
- 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.
- Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grundstückserwerb kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Nr. 2 erfüllt haben.
- 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. Die Ausgangsvoraussetzung ist, dass 50 % der Punkte nach sozialen Kriterien vergeben werden müssen. Es ist nicht möglich, für den Bereich Wohnsituation und ehrenamtliches Engagement mehr als 50 % der Punkte zu erheben. Die erreichbare Höchstpunktzahl beträgt 330 Punkte.

Punktecatalog:

1. Soziale Kriterien

1.1 Familiäre Situation

(Eheurkunde/Lebenspartnerschaftsurkunde/Meldebescheinigung als Nachweis benötigt)

Alleinerziehend (mit Sorgerecht und Aufenthaltsbestimmungsrecht) 20 Punkte

Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft / Paare mit gleicher Wohnanschrift. 10 Punkte

(maximal 20 Punkte)

1.2 Kinder

Je Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und für welches der Antragsteller oder der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts-)partner des Antragstellers tatsächlich Kindergeld berechtigt ist. Hierfür wird ein Nachweis durch die jeweilige Geburtsurkunde oder Adoptionspapiere/ Nachweis über Pflegeverhältnis auf Dauer benötigt.

für das erste Kind 20 Punkte

für das zweite und jedes weitere Kind 20 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

(maximal 100 Punkte)

1.3 Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. die im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind, Ehe- und Lebenspartner, Elternteil)

(durch Behindertenausweis nachzuweisen/ durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 20 Punkte

Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 30 Punkte

(maximal 50 Punkte)

Maximale Punktzahl soziale Kriterien 170 Punkte

2. Wohnsituation und Ehrenamt

2.1 Hauptwohnsitz

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt. Nachfolgend wird ein Nachweis durch das Einwohnermeldeamt (Meldebescheinigungen) benötigt.

Bewerber wohnt seit mindestens 10 Jahren in Urmitz, nicht unterbrochene Jahre

jeweils 10 Punkte

Bewerber hat früher mindestens 5 Jahre in Urmitz gewohnt und kehrt zurück jeweils 5 Punkte

Familiäre Beziehungen: Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, die seit mindestens 3 Jahren in Urmitz wohnhaft sind jeweils 5 Punkte

(maximal 100 Punkte)

2.2 Ehrenamtliche Betätigung > 1 Jahr

Nachfolgend wird ein Nachweis durch eine Bescheinigung des jeweiligen Vereins benötigt.

Aktiver Dienst in einer Hilfsorganisation, z.B.: Freiwillige Feuerwehr, Deutsches Rotes Kreuz, THW

Je 15 Punkte

Aktiv in einem Ortsverein als gewählter Vorsitzender, stellv. Vors., Abteilungsleiter, Schriftführer, oder Kassierer tätig.

Je 15 Punkte

(max. 60 Punkte)

Maximale Punktzahl Wohnsitzsituation und Ehrenamt 160 Punkte

3. Sonstige Bestimmungen

Die Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch eines Bewerbers auf die Vergabe eines bestimmten Grundstücks. Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

4. Verkaufsbedingungen

Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Vereinbarungen festgehalten:

- Das Grundstück muss innerhalb von fünf Jahren ab Kaufdatum mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut und selbst bezogen werden. In vorgenanntem Zeitraum muss die Anmeldung des Erstwohnsitzes an der erworbenen Adresse erfolgt sein und für weitere 5 Jahre bestehen. (Bauverpflichtung & Eigennutzungspflicht)
- Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Ortsgemeinde, das Vertragsgrundstück in unbebautem Zustand nicht zu veräußern. Als unbebaut gilt das Grundstück, solange es nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut ist. Mit Fertigstellung des bezugsfertigen Wohnhauses gilt auch die Bauverpflichtung als erfüllt. (Veräußerungsverbot und Bauverpflichtung)
- Das Grundstück darf vor Ablauf einer 5-jährigen Frist ab Bezugsfertigstellung nicht ohne Zustimmung der Ortsgemeinde Urmitz weiterveräußert (auch nicht in Teilen) oder vermietet 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. Eine Verpflichtung zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs besteht für die Ortsgemeinde nicht. Alle für die Rückübertragung und bis dahin entstehendes 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, eine Verzinsung erfolgt nicht.
- Ein Rückübertragungsanspruch für die Ortsgemeinde besteht ebenfalls, wenn innerhalb von fünf Jahren ab Antragsstellung herauskommt, dass bei der Bewerbung falsche Angaben gemacht wurden.

- Der Rückübertragungsanspruch der Ortsgemeinde Urmitz ist durch eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Die Ortsgemeinde wird mit ihrem Recht jedoch selbstredend hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.
- Der Bauplatzerwerber wird im Falle einer vertragswidrigen Weiterveräußerung des (bebauten oder unbebauten) Grundstücks zur Abführung des von ihm erzielten Gewinns auf Grund und Boden an die Ortsgemeinde verpflichtet. Die Geltendmachung liegt im Ermessen der Ortsgemeinde.

5. Schlussbestimmungen

- 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.
- Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

6. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Ortsgemeinde Urmitz treten am 01.01.2024 in Kraft, frühestens jedoch mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung.