

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Gaiberg

– Bauplatzvergaberichtlinien –

Stand: September 2020

Vorbemerkung

Die Gemeinde Gaiberg verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az. C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – berücksichtigt werden.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Gemeinde Gaiberg weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Um auch Personen, die längere Zeit in der Gemeinde gewohnt haben, die Möglichkeit zu eröffnen, wieder in die Gemeinde zurückzukehren, bezieht der Ortsbezug die letzten fünf Jahre mit ein.

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Gemeinde Gaiberg voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Gemeinde dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grund- bzw. Wohneigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Ist der Antragsteller bereits im Genuss von Wohn- bzw. Grundeigentum, ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden. Daher wird bei der Punktevergabe berücksichtigt, ob ein Antragsteller nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks sind, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann; sowie eines Wohnhauses, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Dies gilt auch für Bewerber, die nicht bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Gemeinde Gaiberg erworben haben, unabhängig davon, ob sie diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert haben.

Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den

Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade auch junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Gaiberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Gaiberg wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Daher soll das ehrenamtliche Engagement ohne Ortsbezug – d.h. unabhängig davon, ob es in der Gemeinde selbst oder außerhalb ausgeübt wird, besonders bepunktet werden – dies in der Erwartung, dass sich diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits ehrenamtlich engagieren, auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiter in und für die Gemeinde ehrenamtlich engagieren werden. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer arbeitsintensiven Funktion beispielsweise in einem eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Organisation, als Mitglied des Gemeinderats und/oder Ortschaftsrates, als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) sowie insbesondere in der freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen bis zu fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Gaiberg setzen die EU-Kautelen (Leitlinien) um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Gaiberg die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt, die eine Fortschreibung der bisherigen Vergabekriterien darstellen.

1. Allgemeiner Grundsatz

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Gemeinde stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinien nicht begründet. Die Gemeinde Gaiberg verkauft Bauplätze

sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. (Ehe-)Paare, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

2. Zum weiteren Verfahren

2.1. Bewerbungsverfahren

Nach der Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 30.09.2020 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht. Der Beginn der Ausschreibung der Bauplätze wird im Amtsblatt, auf der Homepage der Gemeinde sowie der Plattform www.baupilot.com veröffentlicht. Bewerbungen sind ausschließlich über die Plattform www.baupilot.com möglich. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im jeweiligen Baugebiet.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Nachweisliche Falschangaben oder unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages. Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat festgelegt. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen.

2.2. Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft i.S.d. Ziffer 2.2. Abs. 3 wird grundsätzlich nur der Ehegatte, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

2.3. Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte. Das Bewerbungsverfahren wird von Baupilot durchgeführt.

Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Gaiberg nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen Baupilot – bzw. nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens der Gemeinde Gaiberg – unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden – gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen – die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber informiert. Anschließend haben sich die Bewerber nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform innerhalb von 10 Tagen gegenüber der Gemeinde Gaiberg zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben werden (Bauplatzpriorisierung). Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gemäß Ziff. 2.3. Abs. 3 gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls in Textform informiert.

Nach Erhalt der Zusage haben die Bewerber zudem binnen 10 Tagen an die Gemeinde Gaiberg eine Reservierungskautions für den Fall eines Rücktritts von der Kaufzusage in Höhe von 500 EUR zu zahlen. Erfolgt die Zahlung verspätet oder gar nicht, gilt der Listenplatz als aufgegeben und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Fällt nach der Zuteilung ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Nach der verbindlichen Grundstückszusage erhält der Bewerber einen Kaufvertragsentwurf von der Gemeinde zugesandt mit dem Hinweis, dass der notarielle Kaufvertrag innerhalb von weiteren 8 Wochen mit der Gemeinde Gaiberg abzuschließen ist. Erfolgt die Vertragsbeurkundung nicht innerhalb dieser Frist aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, erlischt die Vormerkung bzw. der Antrag und aus der

Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach. Wird das Grundstück in diesem Zeitraum erworben, so wird die Reservierungskaution mit dem Kaufpreis verrechnet (Vorauszahlung). Kommt es innerhalb der Frist nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, wird die Gebühr von der Gemeinde Gaiberg ohne weitere Gegenleistung vereinnahmt.

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Gaiberg zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

3. Vergabekriterien / Punktesystem

Soziale Kriterien

3.1. Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder

- Je Alter des Kindes, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird:
 - unter 6 Jahre: **20 Punkte**
 - 6 – 10 Jahre **15 Punkte**
 - 11 – 18 Jahre **10 Punkte**
- **Maximal mögliche Punktzahl: 30 Punkte**

3.2. Vorhandenes Grund- und Wohneigentum

- Bewerber, die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind, das zu selbstgenutzten Wohnzwecken dient oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt bzw. als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann: **5 Punkte**
- Bewerber, die nicht bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Gemeinde Gaiberg erworben haben, unabhängig davon, ob sie diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert haben: **5 Punkte**

Dies gilt nicht für Bewerber, die nachweisen, dass ihre Wohnimmobilie bzw. ihr Grundstück im Sinne von Ziff. 3.2.den Wohnbedürfnissen objektiv nicht mehr genügt.

*Eigentumswohnungen werden nicht berücksichtigt. **Maximal mögliche Punktzahl: 10 Punkte.***

3.3. Ehrenamtliches Engagement

- Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers zum Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb der letzten fünf Jahre als:
 - Mitglied des Gemeinderats und/oder Ortschaftsrat,
 - Mitglied der freiwilligen Feuerwehr (Sonderaufgabe)
 - ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein
 - ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung,
 - ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)

erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit jeweils **4 Punkte. Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte**

Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) z.B. in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein bzw. einer sozial-karitativen Einrichtung erfasst z.B. die Tätigkeit in der geschäftsführenden Vorstandschaft oder die Tätigkeit als Übungsleiter/Jugendwart z.B. in einem Sportverein.

Ortsbezugs Kriterien

3.4. Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde

- Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Bewerbers in der Gemeinde Gaiberg innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist jeweils **4 Punkte. Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte**

3.5. Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde

- Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist, in welchem er als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Gaiberg seinem Hauptberuf nachgeht, jeweils **4 Punkte. Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte**

Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (auch Teilzeit im Rahmen von mindestens 18 Stunden). Bei Selbständigen bzw.

Gewerbebetreibenden muss ein Gewerbe angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Gemeinde Gaiberg liegen.

3.6. Punktegleichheit

Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

4. Rechtliche Hinweise

Die Bauplatzvergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen der Bauplatzvergabe anhand objektiver Kriterien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

5. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft. Mit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen tritt die bisherige Regelung vom [...] außer Kraft.