

Richtlinien der Gemeinde Pfedelbach zur Vergabe von Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser

Die Gemeinde Pfedelbach ist bestrebt, Bauland zur Schaffung von Wohneigentum zur Verfügung zu stellen. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken ist größer als das Angebot an Flächen. Durch die Festlegung von gemeindespezifischen, transparenten und klar strukturierten Vergaberichtlinien wird die Vergabe nachvollziehbar und rechtssicher gestaltet.

Die Bauplätze der Gemeinde Pfedelbach sollen zum vollen Wert gemäß § 92 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vergeben werden. Die Gemeinde handelt bei der Bereitstellung von Bauland im Bereich der kommunalen Selbstverwaltung.

Die Gemeinde Pfedelbach verfolgt mit den nachstehenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich zu stärken (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB).

Die Vergaberichtlinien orientieren sich an den EU-Kautelen und basieren auf einem Punktesystem, das in soziale und ortsbezogene Kriterien untergliedert ist. Insbesondere Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft soll ermöglicht werden, einen Bauplatz in Pfedelbach zu erwerben, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Diese sozialen Kriterien sollen mit 50 % berücksichtigt werden.

Zudem soll auch ein Bewerber, der in der Gemeinde wohnt, einen ehemaligen Hauptwohnsitz in der Gemeinde oder Angehörige mit einem aktuellen Hauptwohnsitz in Pfedelbach hat, die Möglichkeit erhalten, einen Bauplatz zu erwerben. Berücksichtigt wird auch das ehrenamtliche Engagement im Verein, im Gemeindeleben oder in einer sozialkaritativen Einrichtung. Ein Bewerber, der bereits Eigentümer eines Bauplatzes ist, erhält einen Punkteabzug.

Jeder Bewerber kann nur einen Bauplatz erhalten. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb kann nicht abgeleitet werden.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Vergaberichtlinien finden Anwendung für die Vergabe der kommunalen Einzel- und Doppelhausbauplätze in der Gemeinde Pfedelbach.

§ 2 Vergabeverfahren

- (1) Die zu vergebenden Bauplätze werden über die gemeindeeigene Homepage sowie im Amtsblatt der Gemeinde Pfedelbach öffentlich ausgeschrieben.
- (2) Der Bewerber kann seine Bewerbung in einem vom Gemeinderat festgelegten Zeitraum abgeben.
- (3) Der Bewerber kann sich online über die gemeindeeigene Homepage auf einen Bauplatz bewerben. Sofern es einem Bewerber nicht möglich ist, die Bewerbung online abzugeben, kann dieser sie händisch ausfüllen und der Gemeindeverwaltung übergeben. Die Nachweise sind online hochzuladen bzw. dem händisch ausgefüllten Bewerbungsbogen beizulegen.
- (4) Der Bewerber versichert mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angaben und Unterlagen.
- (5) Der Bewerber willigt mit seiner Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt (Datenschutzverordnung).

§ 3 Antrags- und berücksichtigungsfähiger Personenkreis

- (1) Es können sich nur natürliche, volljährige und geschäftsfähige Personen auf einen Bauplatz bewerben. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Bauträger, Makler und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, sind ebenfalls von der Vergabe ausgeschlossen.
- (2) Es können maximal zwei Personen gemeinsam einen Antrag stellen. Diese zwei Personen müssen verheiratet sein oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft bzw. einer eheähnlichen Gemeinschaft leben. Ist der Bewerber verheiratet oder lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, wird der Partner bei der Punktevergabe automatisch berücksichtigt. Bewerber, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben, müssen beide auf dem Antrag als Antragsteller aufgeführt werden. Sind zwei Antragsteller aufgeführt, werden beide als Vertragspartner/ Käufer herangezogen.
- (3) Stellen zwei Personen gemeinsam einen Antrag, wird jeweils die Person mit der höheren PunktezahI berücksichtigt. Bei der Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse muss das Eigentum angegeben werden, auch wenn nur einer der beiden Antragsteller Eigentümer ist.

- (4) Ein Bewerber darf, auch gemeinsam mit einer anderen Person, nur einen Antrag für ein Baugebiet stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- (5) Ein Bewerber, der bereits Eigentümer eines Bauplatzes ist, erhält einen Punkteabzug.
- (6) Als eheähnliche Lebensgemeinschaften gelten Paare, die einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben.
- (7) Als Angehörige gelten Verwandte in gerader Linie ersten und zweiten Grades.

§ 4 Vergabekriterien/ Punktesystem

Die Punkte der Bewerber für die Rangliste werden nach folgendem Punktesystem ermittelt:

Kriterien	Maximale Punktzahl
Soziale Kriterien	
Familienstand	9
Kinder	21
Behinderung/ Pflegebedürftigkeit	10
Soziale Kriterien insgesamt	40
Ortsbezogene Kriterien	
Wohnsitz	20
Arbeitsplatz	5
Ehrenamtliches Engagement	15
Ortsbezogene Kriterien insgesamt	40
Eigentumsverhältnisse	-25

Es können bis zu 80 Punkte erreicht werden. Die Punktvergabe innerhalb des jeweiligen Kriteriums ist im beigefügten „Bewerberfragebogen zur Vergabe von Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser in der Gemeinde Pfedelbach“ ersichtlich. Dieser ist Bestandteil der Vergaberichtlinien.

§ 5 Angaben und Nachweise

- (1) Die persönlichen Verhältnisse des Bewerbers zum Ende der Bewerbungsfrist sind ausschlaggebend für die Bewerbung. Änderungen zwischen dem Tag der Bewerbung und dem Ende der Bewerbungsfrist sind der Gemeindeverwaltung unverzüglich mitzuteilen.
- (2) Alle Angaben und Nachweise müssen bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorliegen. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss.
- (3) Enthält eine Bewerbung falsche Angaben, wird der Bewerber vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

§ 6 Bewerbungsprozess

- (1) Die Vergabe der Bauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren. Jeder Bewerber bewirbt sich zunächst neutral auf einen Bauplatz im Baugebiet.
- (2) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Gemeinde eine Bewerberliste. Hierbei werden die Bewerberfragebögen ausgewertet und anschließend die Punkte für die verschiedenen Kriterien der einzelnen Bewerber vergeben.
Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl entscheidet die Anzahl der Kinder über die Rangfolge. Haben mehrere Bewerber die gleiche Anzahl der Kinder, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die im Bewerberfragebogen erreichte Punktzahl entscheidet über die Rangfolge zur Wahl des Bauplatzes.
- (3) Im zweiten Schritt erfolgt dann die konkrete Bauplatzauswahl der zum Zuge kommenden Bewerber anhand der von diesen festgelegten Prioritäten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl muss bereits zwei Prioritäten festlegen, damit sichergestellt ist, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann, sollte seine erste Priorität bereits vergeben sein. In jeder weiteren Stufe der Rangliste ist folglich die Festlegung der entsprechenden Anzahl der in Frage kommenden Bauplätze erforderlich. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen.

§ 7 Nachrückverfahren

Fällt ein Bewerber nach Zuteilung eines Ranglistenplatzes aus oder entscheidet sich dazu, seine Bewerbung zurückzuziehen, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste berücksichtigt.

§ 8 Verkaufskonditionen

(1) Verkaufspreis:

Die Einzel- und Doppelhausbauplätze werden zu dem vom Gemeinderat festgelegten Preis verkauft.

(2) Reservierung:

Für die Reservierung eines Bauplatzes bis zum Termin der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages, längstens jedoch für drei Monate, wird eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1.500,00 € festgesetzt. Beim Erwerb des Grundstückes wird die Reservierungsgebühr für die ersten drei Monate unverzinst auf den Kaufpreis angerechnet.

Die Reservierungsgebühr wird nicht zurückerstattet, wenn innerhalb des Reservierungszeitraums durch das Verschulden des Käufers kein notarieller Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen wurde oder der Kaufinteressent zurücktritt.

Eine Verlängerung der Reservierung ist gegen eine Gebühr von 3.000,00 € um weitere drei Monate möglich. Die Gebühr für die Verlängerung der Reservierung wird nicht zurückerstattet.

(3) Kaufpreismäßigung:

Zur Unterstützung und Förderung junger Familien mit Kindern können diese auf Antrag einen Preisnachlass erhalten. Dieser Preisnachlass wird sowohl einheimischen als auch auswärtigen Familien gewährt, die Wohneigentum in Form eines Ein- oder Zweifamilienhauses schaffen wollen.

Als Familien gelten Ehepaare, eheähnliche Gemeinschaften und eingetragene Lebenspartnerschaften sowie Alleinerziehende mit mindestens einem im Haushalt lebenden minderjährigen oder kindergeldberechtigten volljährigen Kind, das mit dem Bewerber auch künftig eine Haushaltsgemeinschaft bildet. Als Kind zählt auch eine auf Grund eines ärztlichen Attests nachgewiesene Schwangerschaft ab der 20. Schwangerschaftswoche.

Der Preisnachlass wird festgesetzt auf:

- 3.000 Euro für das 1. Kind
- 4.500 Euro für das 2. Kind
- 6.000 Euro für jedes weitere Kind.

Die maximale Höhe des Preisnachlasses beträgt 20.000 Euro. Nähere Informationen sind in der „Richtlinien zur Förderung junger Familien - Preisnachlass für Familien mit Kindern beim Erwerb eines Baugrundstückes von der Gemeinde im gesamten Gemeindegebiet“ enthalten.

§ 9 Sonstige Voraussetzungen

(1) **Bauverpflichtung:**

Das Grundstück ist mit einem dem Bebauungsplan entsprechenden Hauptgebäude zu bebauen. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren ab Vertragsabschluss auf dem Grundstück mindestens mit der Erstellung der Grundmauern des Wohnhauses zu beginnen.

(2) **Veräußerungsverbot:**

Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde weder ganz noch teilweise vor der Errichtung mindestens der Grundmauern des Wohnhauses weiter zu veräußern. Eine Veräußerung in diesem Sinne ist jede ganze oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltliche Veräußerung, insbesondere auch Tausch, Schenkung oder Einbringung in eine Gesellschaft. Ebenso fällt hierunter die Bestellung eines Erbbaurechtes.

(3) **Rücktritt vom Vertrag, Wiederkaufsrecht und Rückgabe des Bauplatzes:**

Die Gemeinde kann vom Vertrag zurücktreten, wenn der Kaufpreis trotz Mahnung und angemessener Fristsetzung nicht bezahlt wird.

Die Gemeinde behält sich für folgende Fälle das Wiederkaufsrecht nach §§ 456 ff BGB vor:

- Nichterfüllung der Bauverpflichtung.
- Zuwiderhandlung gegen das Veräußerungsverbot.

Die Erklärung der Ausübung des Wiederkaufsrechts bedarf der Schriftform. Sie muss binnen eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme von der Verletzung der vor genannten Verpflichtungen gegenüber dem Käufer erfolgen. Die Gemeinde kann das Wiederkaufsrecht schon früher ausüben, wenn der Käufer durch schriftliche Erklärung zu erkennen gibt, dass er der Bauverpflichtung nicht mehr nachkommen kann.

(4) **Wiederkaufpreis:**

Der Wiederkaufpreis ist der vereinbarte Kaufpreis ohne Verzinsung, ohne die mit dem Grunderwerb verbundenen Nebenkosten (Beurkundungsgebühren, Grunderwerbssteuer u. dgl.) und ohne die für die Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme aufgelaufenen Aufwendungen jeder Art. Eine Steigerung des Bodenwerts bleibt unberücksichtigt.

Der Käufer ist berechtigt, die Einrichtungen auf dem Grundstück wieder zu entfernen und ist verpflichtet, das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

(5) **Zuteilungsanspruch:**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinie tritt mit Beschluss des Gemeinderates am 01.02.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Richtlinie über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Pfedelbach vom 18.12.2012 außer Kraft.

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird lediglich die männliche Form verwendet.