

Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Dornhan für Wohnbaugrundstücke

I. 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 Artikel 3 Grundgesetz (GG) sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Artikel 21, 45 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) und der Niederlassungsfreiheit, Artikel 15 Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRC) zu beachten. In Ausübung des ihr in Artikel 28 Abs. 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe im Sinne von Artikel 3 Abs. 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. Das heißt jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeinwohlinteresses.

Das städtebauliche Ziel ist, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinkommender Bürger/innen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, ist die Anwendung von einer gemeindespezifischen, objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatzvergaberichtlinie notwendig.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich

1. Diese Richtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in der Kernstadt und den Stadtteilen (Bettenhausen, Busenweiler, Fürnsal, Gundelshausen, Leinstetten, Marschalkenzimmern und Weiden) von Dornhan. Keine Anwendung findet sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können.
2. Innerhalb dieses Rahmens entscheiden die zuständigen städtischen Gremien jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Grundstücke. Die Baugrundstücke werden sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzinteressenten vergeben. Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Vorhaben (Baugemeinschaft, Investorenvorhaben, usw.) bleiben hiervon unberührt.

3. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung sowie den Erwerb gemeindlicher Grundstücke kann aus dieser Richtlinie nicht abgeleitet werden.

§ 2

Vergabeverfahren

1. Nach öffentlicher Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats erfolgt die öffentliche Bekanntmachung dieser Bauplatzvergaberichtlinie auf der Homepage sowie im Mitteilungsblatt der Stadt Dornhan. Bewerbungen um einen kommunalen Bauplatz sind erst nach Ausschreibung der verfügbaren Bauplätze und entsprechender Hinweise (Lage, Anzahl, Bewerbungsfrist, usw.) auf der Homepage sowie im Mitteilungsblatt der Stadt Dornhan möglich.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf einer Interessentenliste bei der Stadtverwaltung Dornhan, Obere Torstraße 2, 72175 Dornhan, info@dornhan.de, eintragen lassen. Sie werden von der Stadtverwaltung Dornhan rechtzeitig über den Ausschreibungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.
3. Der Gemeinderat beschließt in öffentlicher Sitzung die Eröffnung des Vergabeverfahrens und legt den Ausschreibungsbeginn sowie die Bewerbungsfrist für die Einreichung des Bewerberbogens fest.
4. Mit Beginn der Ausschreibung können sich Interessenten mit dem von der Stadt Dornhan bereitgestellten Bewerberfragebogen bis zu einem von der Stadtverwaltung festgelegten Stichtag bei der Stadt Dornhan, Obere Torstraße 2, 72175 Dornhan, info@dornhan.de schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bewerben. Der Bewerberfragebogen ist in der Anlage 1 beigelegt. Der Bewerberfragebogen muss bis zum festgelegten Stichtag nachweislich bei der Stadtverwaltung Dornhan eingegangen sein. Die Beweislast, dass der Antrag rechtzeitig bei der Verwaltung eingegangen ist, trägt der Antragsteller. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Bei unvollständigen Unterlagen bzw. Nachweisen kann das entsprechende Kriterium nicht bewertet werden. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Bewerber willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch die zuständigen städtischen Gremien über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangen (Datenschutzgrundverordnung). Mit Abgabe der Bewerbung wird zugesichert, dass die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens (Baugrundstück und Neubau) im Vorfeld sichergestellt ist.
5. Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Bei mehreren Antragstellern müssen alle Antragsteller auch Vertragspartner/Käufer sein. Eine Person darf, auch zusammen mit einer anderen Person, nur einen Antrag stellen.

6. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerberfragebogen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien und dem hier beschriebenen Punktesystem aus. Für die Ermittlung der Punktezahl sind grundsätzlich die Angaben des Bewerbers maßgeblich. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der erste Tag des Bewerbungszeitraums (Stichtag). Die Angaben des Ehegatten/Lebenspartners werden kumuliert berücksichtigt. Die eheähnliche Gemeinschaft wird hier der Ehe bzw. der eingetragenen Lebenspartnerschaft gleichgestellt.
7. Liegen zum festgelegten Stichtag mehrere Bewerbungen für einen Bauplatz vor, vergibt die Stadt Dornhan nach dem hier beschriebenen Punktesystem. Die höhere Punktezahl hat Vorrang. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktezahl, so erhält zunächst derjenige Bewerber den Vorrang, der die größte Zahl an hauseingetragenen minderjährigen Kindern vorweist und danach derjenige Bewerber, der im Losverfahren zum Zuge kommt.
8. Nach Zuteilung der Bauplätze durch die Stadtverwaltung erfolgt die Bauplatzvergabe förmlich durch Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung. Die Bewerber werden von der Stadtverwaltung Dornhan über die Zuteilung der Baugrundstücke in Textform oder schriftlich informiert. Fällt nach dem Zuteilungsverfahren ein Bewerber aus und sind einzelne Bauplätze wieder verfügbar, werden die auf einer Nachrückliste festgehaltenen direkt nachfolgenden Bewerber entsprechend informiert.
9. Anschließend nimmt die Verwaltung den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor.
10. Stehen nach Abschluss der Vergaberunde mit festgelegter Bewerbungsfrist noch Grundstücke zur Verfügung oder nach dem Zuteilungsverfahren sind keine Bewerber aus einer Nachrückliste vorhanden, können sich weitere Interessenten laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben. Die Stadt Dornhan behält sich vor, ein weiteres Ausschreibungsverfahren durchzuführen oder nach dem Windhundprinzip zu entscheiden. Der Gemeinderat beschließt über eine derartige Einzelvergabe.

§ 3 Vergabekriterien

Die Bauplatzvergabe erfolgt entsprechend der erreichten Punktzahl der in dieser Richtlinie festgesetzten Vergabekriterien. Die maximal zu vergebende Punktzahl beträgt 100 Punkte, wobei sozialbezogene Kriterien, ortsbezogene Kriterien und ein neutrales Kriterium zu Grunde liegen. Bei Erreichen der maximalen Punktzahl des jeweiligen Kriteriums können keine Zusatzpunkte vergeben werden. Ein Vergabeanspruch besteht erst bei einer erreichten Mindestpunktzahl von 10.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Sozialbezogene Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	0 Punkte
	verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG oder eheähnliche Gemeinschaft Bei einer „eheähnlichen Gemeinschaft“ muss ein gemeinsamer Hauptwohnsitz bestehen. Der Antrag muss gemeinsam gestellt werden.	5 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder Hierunter fallen alle im Haushalt mit Hauptwohnsitz in Dornhan wohnhaften Kinder. Es werden grundsätzlich nur Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres berücksichtigt. Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen). Pflegekinder, die dauerhaft im Haushalt leben bzw. pflegebedürftige Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, werden berücksichtigt.	
	1 Kind	7 Punkte
	2 Kinder	14 Punkte
	3 und mehr Kinder	21 Punkte
1.3	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen Angehörige sind Verwandte und Verschwägte in gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern und Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder). Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis (bspw. Kopie des Schwerbehindertenausweises oder Bescheinigung der Pflegeversicherung) beizufügen.	
	Grad der Behinderung 50%-80% und/oder Pflegegrad 1,2 oder 3	2 Punkte
	Grad der Behinderung mind. 80% und/oder Pflegegrad 4 oder 5	4 Punkte
	maximal	4 Punkte

1.4	Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit	
	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitglied eines Bezirksbeirats, Ortschaftsrats oder Gemeinderats - ehrenamtlich Tätige/r in der Vorstandschaft oder einem arbeitsintensiven Engagement innerhalb eines im Vereinsregister eingetragenen Verein (Auszug aus Vereinsregister oder Nachweis durch den Vereinsvorstand ist den Bewerbungsunterlagen beizufügen) - ehrenamtlich Tätige/r in einer sozialkaritativen Einrichtung oder gemeinnützigen Organisation - ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist - aktives, ehrenamtliches Mitglied in der freiwilligen Feuerwehr, DRK, THW, DLRG oder eine andere Rettungsorganisation (z.B. Bergwacht) <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. Ein entsprechender Nachweis ist den Bewerbungsunterlagen beizufügen.</p>	max. 15 Punkte
Sozialbezogene Kriterien		max. 45 Punkte
2.	Ortsbezogene Kriterien	
2.1	Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz im Stadtgebiet Dornhan innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem, nicht unterbrochenem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in Dornhan innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 6 Punkte.</p> <p>Mehrere Zeiträume werden addiert. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt.</p>	max. 30 Punkte
2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit im Stadtgebiet Dornhan	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in Dornhan 3 Punkte.</p> <p>Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. Berücksichtigt werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen. Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in Dornhan liegen. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.</p>	max. 15 Punkte
Ortsbezogene Kriterien		max. 45 Punkte
3.	Neutrale Kriterien	
3.1	Wartezeit	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die bereits auf der Interessentenliste der Stadt Dornhan stehen, erhalten für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr ihrer Wartezeit 2 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.</p>	max. 10 Punkte

3.2	Eigentum an einer Wohnimmobilie innerhalb des Stadtgebiets Dornhan, Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz innerhalb des Stadtgebiets Dornhan oder Eigentum an einem mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstück innerhalb des Stadtgebiets Dornhan	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare), welche jeweils bereits selbstnutzbares Eigentum an einer Wohnimmobilie innerhalb des Stadtgebiets Dornhan, selbstnutzbares Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz innerhalb des Stadtgebiets Dornhan oder Eigentum an einem mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstück innerhalb des Stadtgebiets Dornhan haben, erhalten einen Punktabzug in Höhe von 30 Punkten.	abzüglich 30 Punkte
GESAMT		max.100 Punkte

§ 4 Weitere Verpflichtungen

In den Kaufvertrag der Stadt Dornhan werden folgende Verpflichtungen aufgenommen:

Kostenübernahme

Neben dem Kaufpreis hat der Käufer ferner folgende Kosten zu tragen:

- Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages und der Auflassung, einschließlich des Vollzugs (Grundbuchamt),
- Grunderwerbsteuer,
- Vermessung und Vermarkung des Baugrundstücks
- Kostenersatz für Abwasserkontrollschacht.

Kinderbonus

Der Gemeinderat der Stadt Dornhan hat am 27.11.2017 eine Preisermäßigung beschlossen, die je kindergeldberechtigtem Kind unter 18 Jahren im Haushalt einen „Bonus“ in Höhe von 2,00 Euro pro Quadratmeter, maximal 10,00 Euro pro Quadratmeter, ermöglicht. Die Preisermäßigung pro Kind wird von der Stadt Dornhan auch dann gewährt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages weitere Kinder geboren werden.

Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Dornhan in Abteilung II des Grundbuchs

Der Käufer ist verpflichtet, binnen drei Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages ein Wohngebäude gemäß den örtlich geltenden Bauvorschriften bis zur Bezugsfertigkeit fertigzustellen.

Sollte der Bau des Wohngebäudes nach Ablauf dieser drei Jahre noch nicht abgeschlossen sein, so kann die Stadt Dornhan die lastenfreie Rückübertragung des Baugrundstücks verlangen. Dabei wird lediglich der gezahlte Kaufpreis einschließlich der gezahlten Erschließungs- und Anliegerbeiträge dem Käufer ohne Zinsvergütung zurückerstattet. Evtl. weiter entstandene Kosten werden von der Stadt nicht erstattet.

Eigennutzung der Kaufgrundstücke

Eine gewährte Preisermäßigung des Bauplatzpreises („Kinderbonus“) ist zurückzuerstatten, sofern das bebaute Vertragsgrundstück innerhalb von 10 Jahren nach notariellem Kaufvertrag veräußert wird. Diese Rückzahlungspflicht besteht nicht, bei Veräußerung oder Nutzungsüberlassung an Ehegatten des Erwerbers oder an Verwandte in gerader Linie. Eine Verzinsung des Rückzahlungsbetrages hat nicht zu erfolgen.

Pflicht zur Abgabe vollständiger und richtiger Angaben

Falsche oder unvollständige Angaben führen zum sofortigen Ausschluss vom Vergabeverfahren oder zur Rückabwicklung sofern die Vergabeentscheidung bereits erfolgt ist.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinie für die Vergabe von Bauplätzen tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt
Dornhan, den 18.04.2023

Markus Huber
Bürgermeister