

Bauplatzvergabekriterien nach dem “Deizisauer Vergabemodell”

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 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 Gründe 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 BürgerInnen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. (**Ulmer Vergabemodell**).

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.

Bauplatzvergabe-Richtlinie

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergabe-Richtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Vergabe von Baugrundstücken in Deizisau hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel.

§ 2

Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Gemeinde Deizisau und im örtlichen Mitteilungsblatt ausgeschrieben.

Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:

- Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts, Gewinn)
- Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.

- Die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.

2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.

3. Bewerbungen sind über die Plattform www.baupilot.com möglich. Zusätzlich kann in begründeter Ausnahme der Bewerbungsbogen in schriftlicher Form eingereicht werden. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.

4. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt. (Datenschutzgrundverordnung).

§ 3

Bewerberfragebogen / Vorbemerkung

- Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.

- Bei zwei oder mehreren Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Beispiel bei positiver Bepunktung:

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 200 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 200 Punkten herangezogen.

Beispiel bei negativer Bepunktung:

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl - 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 0 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 1 mit - 100 Punkten herangezogen.

- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur **einen** Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

- Juristische Personen sind **nicht** antragsberechtigt.

Der Deizisauer Fragenkatalog | Bewerberbogen mit Vergabekriterien ist in der Anlage 2 zu finden und findet Anwendung bei der Vergabe der Bauplätze

§ 4

Bewerbungsprozess

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet der Gemeinderat über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

Der Gemeinderat entscheidet abschließend über die so ermittelte Zuteilungsliste, mit den Bewerbern, die einen Bauplatz erhalten sollen.

§ 5 Nachrückverfahren

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss 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. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung.

§ 6 Sonstige Voraussetzungen

6.1 Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Deizisau in Abt. II des Grundbuchs
Der Käufer räumt der Gemeinde Deizisau das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe:

a.) das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder

b.) nicht selbst innerhalb von 1 Jahr auf dem Grundstück mit dem Bau eines Gebäudes beginnt und dieses Gebäude nicht innerhalb von 2 Jahren fertig gestellt hat oder

c.) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

6.2 Die auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude sind mindestens 10 Jahre vom Käufer zu bewohnen (Eigennutzung). Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung wird eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 350 €/m² Grundstücksfläche fällig.

6.3 Im Falle einer Veräußerung des Grundstückes mit Wohngebäude innerhalb der ersten 10 Jahren nach Fertigstellung erhebt die Gemeinde eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 350 €/m² Grundstücksfläche.

6.4 Sollte der Erwerber über Wohneigentum oder Bauplatz verfügen und diesen nicht wie im Bewerbungsbogen angeben innerhalb der nächsten 6 Monaten nach Vertragsschluss veräußern bzw. zum ortsüblichen Mietzins überlassen so erhebt die Gemeinde eine Kaufpreisnachzahlung von 350 €/m² Grundstücksfläche

6.5 Der Käufer hat Erschließungsanlagen (Randsteine, Rabatten und Straßenlaternen) auf seinem Grundstück zu dulden.

6.6 Eine Finanzierungsbestätigung in Höhe 456.300 € (maximale Grundstückspreis) muss mit der Abgabe Bewerbung eingereicht werden.

6.7 Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.

6.8 Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.