

# Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Waldershof

## **Bauplatzvergaberichtlinien Stadt Waldershof**

### **Präambel**

Boden ist ein seltenes Gut und die Nachfrage zu Erfüllung des „Wohntraums“ ist ungebrochen hoch. In der Stadt Waldershof stehen wenige städtische Bauparzellen einer deutlich höheren Nachfrage (unverbindliche Interessentenliste) gegenüber. Es bedarf deshalb einem transparenten System bei der Vergabe. Hierbei sollen die wenigen Bauplätze vorrangig denen zur Verfügung gestellt werden, die Bauplätze zeitnah und zur Eigennutzung benötigen.

Die Stadt Waldershof verfolgt mit den Vergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu festigen und deshalb insbesondere ortsverbundenen und ortsansässigen Familien den Erwerb von Wohnraum in ihrer Heimatstadt zu ermöglichen. Vor allem sind der Stadt Waldershof auch soziale Faktoren wichtig. Beispielsweise ob vorrangiger Bedarf nach Wohnraum besteht durch die aktuelle familiäre Situation, durch die Anzahl der Kinder oder durch Familienmitglieder die einen Raumbedarf z.B. durch einen Pflegefall oder Behinderung haben. Um dies zu gewährleisten, verwendet die Stadt Waldershof für die Vergabe der Bauplätze die nachfolgenden Richtlinien zur Bauplatzvergabe.

Ergänzung:

Der europäische Gerichtshof hat Punktevergabekriterien im Ergebnis für grundsätzlich rechtmäßig erklärt. Die Bundesregierung hat gemeinsam mit dem Freistaat Bayern Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien zur Ausgestaltung von sog. „Einheimischenmodellen“ entwickelt. Durch den erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen mit der Europäischen Kommission ist nun die für viele Städte und Gemeinden so wichtige rechtssichere Ausgestaltung gewährleistet.

Voraussetzung für die Rechtsgültigkeit von Vergabekriterien ist, dass neben ortsgebundenen Kriterien auch soziale Kriterien erfasst und bewertet werden. 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.

## **1. Vergabeverfahren**

- Bei Veröffentlichung der Bauplatzvergabe im Mitteilungsblatt und auf der Homepage durch die Stadt Waldershof wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt. Das Interesse muss der Stadt Waldershof schriftlich oder per E-Mail bis Ende der Bewerbungsfrist mitgeteilt werden.
- Alle Interessenten, die der Stadt Waldershof ihr Interesse am Erwerb eines Bauplatzes mitgeteilt haben, erhalten von der Stadt Waldershof einen Fragebogen zugesandt. Dieser ist zusammen mit den geforderten Unterlagen, innerhalb der genannten Frist, bei der Stadt Waldershof abzugeben. Die Rückgabe wird durch die Stadt Waldershof bestätigt.
- Die Interessenten willigen mit Rückgabe ihres Fragebogens ein, dass neben der Verwaltung auch der Stadtrat über die angegebenen Daten Kenntnis erlangt, ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden dürfen. Dies schließt die Überprüfung der Angabe bei Dritten ein.
- Die Stadt Waldershof ermittelt anhand der Angabe 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 die größere Zahl an haushaltsangehörigen, kindergeldberechtigten Kindern. Bei gleicher Anzahl kindergeldberechtigter Kinder entscheidet das Los über die Reihenfolge.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Antragsfrist. Bis zum Ablauf der Antragsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragsstellung werden von der Stadt Waldershof berücksichtigt.
- Werden in der ersten Vergaberunde nicht alle Bauplätze vergeben, ist die Stadt Waldershof 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/die Antragsteller oder Verwandte 1. Grades dürfen kein zu Wohnzwecken bebaubares Grundstück im Gemeindegebiet haben.
- 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 die Bewerberin/der Bewerber mit der höchsten Punktezahl sich vor der Bewerberin/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 Höchstpunktezahl liegt bei 320 Punkte.

## Punktecatalog:

### 1. Soziale Kriterien

#### **1.1 Familiäre Situation**

Alleinerziehend <sup>1</sup>	20 Punkte
Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft / Paare mit gleicher Wohnanschrift.	10 Punkte
Alleinstehend	5 Punkte
	(max. 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 bezieht gestaffelt nach dem Lebensalter der Kinder:

< 6 Jahre	20 Punkte
6-11 Jahre	15 Punkte
12-18 Jahre	10 Punkte

Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird mit der Kategorie Kinder < 6 Jahre gleichgestellt.

(max. 90 Punkte)

#### **1.3 Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind, Ehe- und Lebenspartner, Elternteil)** (durch Behindertenausweis nachzuweisen/ durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 30 und mehr	10 Punkte
Behinderungsgrad über 50 und mehr oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	20 Punkte
Behinderungsgrad über 80 und mehr oder Pflegegrad 4 oder 5	30 Punkte
	(max. 50 Punkte)

Maximale Punktezahl soziale Kriterien	160 Punkte
---------------------------------------	------------

<sup>1</sup> (mit Sorgerecht, auch wenn gemeinsames Sorgerecht. Der Erstwohnsitz von Kind und Antragssteller muss zum Stichtag identisch sein; nicht in einer sog. Bedarfsgemeinschaft lebend nach § 7 Abs. 2 SGB II)

## **2. Wohnsitz und Ehrenamt**

### **2.1 Hauptwohnsitz**

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragsstellers in der Stadt Waldershof innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragsstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartner wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Zeitjahr 10 Punkte  
(max. 100 Punkte)

### **2.2 Ehrenamtliche Betätigung > 1 Jahr**

Aktiver Dienst in einer Hilfsorganisation, Freiwillige Feuerwehr, Bayer. Rotes Kreuz, Wasserwacht, Bergrettung, THW

je 15 Punkte

Aktiv in einem Verein als satzungsgemäßes Vorstandsmitglied, Gruppenleiter, Abteilungsleiter, Schriftführer oder Kassier tätig. <sup>2</sup>

je 15 Punkte

(max. 60 Punkte)

### **2.3 Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt**

Ausübung einer selbständigen oder nichtselbständigen Erwerbstätigkeit in der Stadt je volles Kalenderjahr der Erwerbstätigkeit in der Stadt je 3 Punkte

(max. 30 Punkte)

Maximale Punktezahl Wohnsitzsituation und Ehrenamt	160 Punkte
--	------------

## **3. Sonstige Bestimmungen**

- Die Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch eines Bewerbers auf Ankauf eines Grundstücks.
- Jeder Antragssteller kann seine Bewerbung vor, während und nach 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 bei der Stadt Waldershof erfolgt sein und für weitere 5 Jahre bestehen. (Bauverpflichtung & Eigennutzungspflicht)

<sup>2</sup> Abweichend hiervon werden auch Untergruppen oder Abteilungen örtlicher Vereine berücksichtigt. Hierunter fallen auch Trainer und Betreuer. Unter den Vereinsbegriff fallen alle sozial-caritativen, kirchlichen, mildtätigen, parteipolitischen, gesellschaftlichen, kulturellen, sportlichen und sonstige Vereinigungen, Organisationen und Institutionen.

- Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Stadt Waldershof, 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 Stadt Waldershof weiterveräußert (auch nicht in Teilen) oder vermietet werden. Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe bestehen und erforderlichenfalls nachgewiesen werden. Der Stadtrat behält sich in diesem Fall eine Entscheidung vor (Veräußerungsverbot & Eigennutzungspflicht).

- Im Falle der Zuwiderhandlung gegen eine dieser Verpflichtungen, kann die Stadt die Rückübertragung des Vertragsgrundstückes auf sich verlangen. Eine Verpflichtung zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs besteht für die Stadt nicht. Alle für die Rückübertragung und bis dahin entstandenen 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 Stadt besteht ebenfalls, wenn sich innerhalb von fünf Jahren ab Antragsstellung herausstellt, dass bei der Bewerbung falsche Angaben gemacht wurden.

- Der Rückübertragungsanspruch der Stadt Waldershof ist durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Die Stadt 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 Bauplatzbewerber wird im Falle einer vertragswidrigen Weiterveräußerung des (bebauten oder unbebauten) Grundstücks zur Abführung des von ihm erzielten Gewinns auf Grund und Boden an die Stadt Waldershof verpflichtet. Die Geltendmachung liegt im Ermessen der Stadt Waldershof.

## **5. Schlussbestimmungen**

- Die Verwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Der Stadtrat ist über das Ergebnis der Auswertung zu informieren; im Einzelfall obliegt die endgültige Entscheidung über die Vergabe dem Stadtrat. 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 Stadt Waldershof wurden im Stadtrat am 17.03.2022 beschlossen und treten zum 01.07.2022 in Kraft.