

# **Vergaberichtlinien für Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften**

## der Gemeinde Oberstenfeld ab dem 1. Juli 2020

Der Verkauf von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde.

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). Gerade Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Oberstenfeld bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Oberstenfeld wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen 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.

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Oberstenfeld setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

Diese Richtlinie regelt die Vergabe von Bauplätzen zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften.

### **I. Hinderungsgründe**

- (1) Wohnbauplätze werden nur an Privatpersonen veräußert. Ausnahmen sind möglich, falls ein besonderes gemeindliches Interesse hierfür vorliegt.
- (2) Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte.

- (3) Bewerber, die bereits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Oberstenfeld sind.

## **II. Verfahren**

- (1) Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist nachzuweisen.
- (2) Die Bauplatzinteressenten erhalten von der Gemeinde die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Vergaberichtlinien, Unterlagen zum Baugebiet mit Lageplan und Quadratmeterpreisen).
- (3) Soweit mehrere Bauplätze zum Verkauf stehen, sind im Bewerbungsbogen die Wunschbauplätze des Bewerbers nach Priorität anzugeben.
- (4) Die Bewerbung ist bis zu einem von der Gemeinde festgelegten Stichtag bei der Gemeinde Oberstenfeld schriftlich einzureichen. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
- (5) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
- (6) Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

## **III. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung**

### **(1) Soziale Kriterien max. 100 Punkte**

#### **a. Familienstand**

Der Bewerber ist verheiratet oder lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach LPartG. **6 Punkte**

*Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister, Heiratsurkunde).*

#### **b. Kinder max. 69 Punkte**

- i. **Anzahl** der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder. Bei bestehender Schwangerschaft ab der zwölften Schwangerschaftswoche sowie Kinder bis zur Vollendung des zwanzigsten Lebensjahrs.

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| ein Kind             | <b>5 Punkte</b>  |
| zwei Kinder          | <b>10 Punkte</b> |
| drei und mehr Kinder | <b>15 Punkte</b> |

- ii. **Alter** der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder.

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| bis zum sechsten Lebensjahr | <b>18 Punkte</b> |
| ab sechs bis zehn Jahre     | <b>10 Punkte</b> |
| von elf bis achtzehn Jahre  | <b>8 Punkte</b>  |

---

max. 54 Punkte

*Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister, Mutterpass, Ausweiskopie).*

**c. Behinderung und Pflegegrad** **max. 30 Punkte**

- iii. Im Haushalt lebende **pflegebedürftige** Angehörige mit Pflegestufe.

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| ab Pflegegrad 1 – 3 | <b>5 Punkte</b>  |
| ab Pflegegrad 4     | <b>10 Punkte</b> |

---

max. 15 Punkte

- iv. Im Haushalt lebende **behinderte** Angehörige.

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Grad der Behinderung ab 50 – 70 | <b>5 Punkte</b>  |
| Grad der Behinderung ab 80      | <b>10 Punkte</b> |

---

max. 15 Punkte

*Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Behindertenausweis, Pflegegutachten).*

**(2) Ortsbezug der Bewerber** **max. 100 Punkte**

**a. Hauptwohnsitz** **max. 30 Punkte**

Bewerber erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist **6 Punkte**. max. 30 Punkte

Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (max. 30 Punkte).

*Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister).*

**b. Erwerbstätigkeit****max. 30 Punkte**

Bewerber, die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 6 Punkte. max. 30 Punkte

Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (max. 30 Punkte).

*Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Bescheinigung des Arbeitgebers oder Nachweis vom Finanzamt).*

**c. Ehrenamt****max. 40 Punkte**

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als

- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Oberstenfeld,
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung,
- ehrenamtlich Tätiger im Sinne des § 15 GemO,
- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)

erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. max. 40 Punkte

Engagement von Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (max. 40 Punkte). Der Bewerber erhält nur Punkte, sofern das Ehrenamt aktuell ausgeführt wird oder das vom Bewerber ausgeführte Ehrenamt vor Ablauf der Bewerbungsfrist nicht länger als fünf Jahre zurückliegt.

*Nachweise hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Bescheinigung der Organisation oder Kirche, Ausführliche Beschreibung der Tätigkeit).*

*Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:*

- *Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder*
- *Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)*

**(3) Dauer der Vormerkung** **max. 10 Punkte**

- a. Der Bewerber hat sich schon 1-mal bei der Gemeinde Oberstenfeld vergebens um einen Bauplatz beworben **5 Punkte**
- b. Der Bewerber hat sich schon mindestens 2-mal bei der Gemeinde Oberstenfeld vergebens um einen Bauplatz beworben **10 Punkte**

Berücksichtigt werden Bewerbungen für öffentlich ausgeschriebene Bauplätze seit dem 01.07.2020.

Es werden keine Punkte vergeben, falls ein Bauplatzangebot seitens des Bewerbers abgelehnt wurde, oder die Bewerbung wegen der in I. genannten Hinderungsgründe nicht berücksichtigt werden konnte.

*Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Schreiben der Gemeindeverwaltung Oberstenfeld über Absage).*

**(4) Abschlüsse** **max. – 20 Punkte**

- a. Bewerber, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits einen gemeindeeigenen Bauplatz erhalten haben. **- 10 Punkte**
- b. Bewerber, die bereits die Zusage über den Erwerb eines gemeindeeigenen Bauplatzes erhalten, der Verkauf jedoch nicht vollzogen wurde. **- 20 Punkte**

Berücksichtigt werden Bewerbungen für öffentlich ausgeschriebene Bauplätze seit dem 01.07.2020.

**(5) Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.**

#### **IV. Kaufvertrag**

Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ermittelten Bewerber schriftlich von der Gemeinde informiert.

Nach Beschluss des Gemeinderats über die Bauplatzvergabe soll der Kaufvertrag innerhalb von sechs Wochen abgeschlossen werden. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss und hat der Bewerber dies zu vertreten, verliert die Veräußerungszusage an den Bewerber seine Bindungswirkung.

Der Kaufpreis ist spätestens innerhalb eines Monats nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

## **V. Vertragsstrafen**

Bei Fehlangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens wird eine Konventionalstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises festgesetzt.

Ebenfalls wird diese Konventionalstrafe (jeweils 10 % des Kaufpreises) fällig, wenn

- a.** nicht innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung des Notarvertrages mit einem baurechtlich genehmigten Bauvorhaben begonnen wird.
- b.** nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichtet wird (Bauverpflichtung).
- c.** das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude nicht innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens 5 Jahren selbst bewohnt wird (Wohnverpflichtung).
- d.** der Vertragsgegenstand ganz oder teilweise innerhalb von zehn Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ohne Zustimmung der Gemeinde Oberstenfeld veräußert wird. Hierzu zählen auch Tausch und Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter (Veräußerungsbeschränkung).
- e.** das Baugrundstück ganz oder teilweise mit einem Nießbrauch oder Erbbaurecht belastet wird.

Die Gemeinde Oberstenfeld erhält ein grundbuchmäßig abgesichertes Wiederkaufsrecht, wenn

- a.** nicht innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung des Notarvertrages mit einem baurechtlich genehmigten Bauvorhaben begonnen wird.
- b.** nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichtet wird (Bauverpflichtung).
- c.** der Vertragsgegenstand ganz oder teilweise in unbebautem Zustand veräußert wird. Hierzu zählen auch Tausch und Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter (Veräußerungsbeschränkung).

- d.** das Baugrundstück ganz oder teilweise mit einem Nießbrauch oder Erbbaurecht belastet wird.

Um die Lesbarkeit der Richtlinie zu erleichtern, wurde nur die männliche Form von Personenbezeichnungen gewählt. Unabhängig davon bezieht sie sich jedoch auf alle Geschlechter gleichermaßen.