

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Althengstett

– Bauplatzvergaberichtlinien –

Baugebiet Brunnenstraße Neuhengstett

Vorbemerkung

Die Gemeinde Althengstett verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az. C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – berücksichtigt werden.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Gemeinde Althengstett weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren.

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 junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Althengstett bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Um den Erhalt der Sozialstruktur und die Bindung an die örtliche Gemeinschaft zu fördern, sollen daher auch diejenigen Bewerber besonders berücksichtigt werden, die früher – während der letzten zwanzig Jahre – in der Gemeinde gewohnt haben, aber zum Beispiel aufgrund von Ausbildung und/oder Studium die Gemeinde verlassen mussten und nun gerne wieder zurück in die Gemeinde zurückkehren möchten.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Althengstett 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 beispielsweise in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, als Mitglied des Gemeinderats und/oder Ortschaftsrat sowie insbesondere in der freiwilligen Feuerwehr – ob in der Gemeinde Althengstett oder an einem anderen Ort – verdient machen, besonders berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden nicht addiert.

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. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen

Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGH, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen. Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Althengstett 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.

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Althengstett die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt, die eine Fortschreibung der bisherigen Vergabepaxis darstellen.

1. Allgemeiner Grundsatz

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Gemeinde stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinien nicht begründet. Die Gemeinde Althengstett verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. (Ehe-) Paare, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

2. Zum weiteren Verfahren

2.1. Bewerbungsverfahren

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 22.07.2020 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde und im Mitteilungsblatt öffentlich bekanntgemacht; mit der Aufforderung, innerhalb einer bestimmten Frist Bewerbungen auf einen Bauplatz bei der Gemeinde einzureichen. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im jeweiligen Baugebiet. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bewerben. Das Datum der Bewerbungsfrist wird über die Homepage und das Mitteilungsblatt veröffentlicht.

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Nachweisliche Falschangaben oder unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Haben falsche Angaben der Antragsteller zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist an die Gemeinde Althengstett eine Vertragsstrafe zu zahlen und die Gemeinde behält sich ein

Wiederkaufsrecht vor. Falsche Angaben können den Straftatbestand des Betruges darstellen, der bei Bekanntwerden zur Anzeige gebracht wird.

Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Soweit mehrere Bauplätze zum Verkauf anstehen, kann der Bewerber bis zu drei Alternativplätze angeben für den Fall, dass er bei dem von ihm gewählten Platz nicht zum Zuge kommt. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages. Auf Anforderung der Gemeinde müssen die Antragsteller die Finanzierbarkeit nachweisen. Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat festgelegt. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen.

2.2. Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben, sich aber auf mehrere (maximal 3) Baugrundstücke bewerben. Die Priorität ergibt sich aus der Reihenfolge der genannten Baugrundstücke.

Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem LPartG oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft i.S.d. Ziffer 2.2. Abs. 3 wird nur der Ehegatte, Lebenspartner nach dem LPartG oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

2.3. Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt durch den Gemeinderat bzw. den Technischen Ausschuss unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange auf Basis der erzielten Bewertungspunkte. Alternativ beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung mit der Vergabe der Grundstücke. 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.

Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform (z.B. E-Mail) oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob

und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben werden.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls in Textform informiert.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Regel in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl. Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Althengstett nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Althengstett unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen. Die Grundstücke werden in der Regel an die Antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. 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 Punktzahl nach. 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 Auffassung der Grundstücksveräußerung.

Nach der verbindlichen Grundstückszusage erhält der Bewerber einen Kaufvertragsentwurf von der Gemeinde zugesandt mit dem Hinweis, dass der notarielle Kaufvertrag innerhalb von weiteren 8 Wochen mit der Gemeinde Althengstett abzuschließen ist. Erfolgt die Vertragsbeurkundung innerhalb dieser Frist aus Gründen nicht, die der Bewerber zu vertreten hat, erlischt die Vormerkung bzw. der Antrag und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

2.4. Vertragsbedingungen

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Althengstett zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

3. Vergabekriterien / Punktesystem

Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem LPartG oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft i.S.d. Ziffer 2.2. Abs. 3 wird je Kriterium nur der Ehegatte, Lebenspartner nach dem LPartG oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

3.1. Anzahl der minderjährigen Kinder im Haushalt des Bewerbers

- Je minderjährigem Kind, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird: **maximal 25 Punkte**
 - 1 Kind: **15 Punkte**
 - 2 Kinder: **20 Punkte**
 - 3 und mehr Kinder: **25 Punkte**

3.2. Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde

- Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde Althengstett zum Zeitpunkt der Antragstellung : **10 Punkte**
- Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde Althengstett innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Zeitpunkt der Antragstellung: **10 Punkte**

Maximal mögliche Punktzahl: 10 Punkte

3.3. Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde

Der Bewerber geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Althengstett seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden nach: **5 Punkte**

Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (auch Teilzeit). Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar und mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Gemeinde Althengstett liegen. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.

3.4 Ehrenamtliches Engagement

- Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers zum Zeitpunkt der Antragstellung beispielsweise als:
 - Mitglied des Gemeinderats und/oder Ortschaftsrat
 - Mitglied der freiwilligen Feuerwehr
 - ehrenamtlich Tätiger in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,
 - ehrenamtlich Tätiger in einer sozial-karitative Einrichtung,
 - ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)

erhält der Bewerber **10 Punkte**.

*Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden nicht addiert. **Maximal mögliche Punktzahl: 10 Punkte***

3.5 Punktegleichheit

Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

4 Rechtliche Hinweise

Die Bauplatzvergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen der Bauplatzvergabe anhand objektiver Kriterien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Die Gemeinde wendet die Richtlinien bei der gleichzeitigen Vergabe mehrerer Grundstücke in Baugebieten, insbesondere im Baugebiet Brunnenstraße in Neuhengstett an.

5 Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten durch den Gemeinderatsbeschluss am 22.Juli 2020 in Kraft. Mit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen treten bisherige Regelungen zu Bauplätzen außer Kraft.

Althengstett, den 22. Juli 2020



Bürgermeister Dr. Clemens Götz

