

Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen in der Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG



Vorbemerkung

In den vergangenen Jahren hat die Nachfrage nach Baugrundstücken in Hauzenberg stark zugenommen. Der erhebliche Nachfragedruck und die gleichzeitig eingetretene Baulandverknappung führen dazu, dass die Zahl der vorhandenen Parzellen die der Interessenten weit überwiegt.

Um eine transparente Vergabe bei städtischen Wohnbaugrundstücken in Zukunft zu ermöglichen, stellt die Stadt Hauzenberg (im folgenden „Stadt“ genannt) nachfolgende Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken auf. Die Richtlinie stellt eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift dar, welche eine geordnete und ausgewogene Vergabe von städtischen Baugrundstücken ermöglichen soll.

Die Stadt orientiert sich dabei an den Leitlinien für Gemeinden bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken sowie an den Vorgaben der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) am sog. Einheimischenmodell. Die Richtlinie soll auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben werden.

Ausdrücklich klargestellt wird, dass mit der Richtlinie keine monetären Vergünstigungen einhergehen. Die Richtlinie regelt u.a. die Antragsberechtigung, das Verfahren zur Vergabe und der Zuteilung von Baugrundstücken.

Ein Rechtsanspruch – gleich welcher Art – kann aus der Richtlinie nicht abgeleitet werden.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Richtlinie umfasst Baugrundstücke im Baugebiet Haag-Kirchhofweg, soweit sie sich im Eigentum der Stadt befinden und für ein Baugrundstück mehrere Bewerber vorliegen.
- (2) Die Stadt bzw. das zuständige Gremium der Stadt kann im Einzelfall von den nachstehenden Richtlinien abweichen, sofern Gründe eine abweichende Entscheidung rechtfertigen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn mehr Grundstücke als Bewerber vorhanden sind.

§ 2 Antragsberechtigung

- (1) Die Antragsteller müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung das 18. Lebensjahr vollendet haben und geschäftsfähig sein.
- (2) Berechtig sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre Kinder nicht antragsberechtigt.
- (3) Klargestellt wird, dass pro Ehegatten, nicht eheliche Lebensgemeinschaft und/oder Lebenspartnerschaft nur ein Grundstück erworben werden kann. Mehrere antragsberechtigte Personen können jedoch einen Miteigentumsanteil erwerben.
- (4) Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an.

§ 3 Antrag

- (1) Der Antrag ist innerhalb der Bewerbungsfrist schriftlich bei der Stadt einzureichen.
- (2) Dabei ist das von der Stadt bereitgestellte Formular zu verwenden. Der Antragsteller hat die im Formular angeforderten Unterlagen vollständig einzureichen. Die Stadt kann jederzeit weitere Unterlagen und Erklärungen sowie Gutachten auf Kosten des Antragstellers verlangen.
- (3) Ein Antrag kann von der Stadt ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinie nicht anerkennt, der Antrag nicht vollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht oder nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.

§ 4 Vergabegrundsätze und Auswahlverfahren

- (1) Die zu vergebenden Wohnbaugrundstücke werden an die antragsberechtigten Personen vergeben, die gemäß den § 8 festgelegten Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.
- (2) Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, wird die Reihenfolge im Losverfahren entschieden.
- (3) Haben Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner keinen gemeinsamen Antrag, sondern getrennte Anträge gestellt, wird nur an den Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezah ein Grundstück vergeben. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los. Der Antrag mit der niedrigeren Punktezah bzw. der nach Losentscheid unterlegene Antrag, nimmt am Vergabeverfahren nicht weiter teil.
- (4) Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.

§ 5 Auswertung und Zuteilung

- (1) Die Auswahl der Grundstücke erfolgt nach der Punktezahl der Bewerber. Der Bewerber mit der höchsten Punktezahl hat das Erstauswahlrecht über die freien Bauparzellen, gefolgt vom Bewerber mit der zweithöchsten Punktezahl, usw.
- (2) Auf dem Bewerbungsbogen sind vom Bewerber die Wunschbauparzellen mit Priorisierung einzutragen. Im Rahmen des Auswahl- und Auswertungsverfahrens erfolgt auf Basis der Priorisierung die Zuteilung des Baugrundstückes.
- (3) Über die Zuteilung und Vergabe auf Basis der erfolgten Auswertung entscheidet der Bauausschuss. Den Bewerbern wird ihre Platzziffer und der für die Zuteilung geplante Sitzungstermin vorab schriftlich oder in elektronischer Form mitgeteilt.
- (4) Die Bewerber werden nach erfolgter Auswertung der Bewerbungen und Zuteilung schriftlich über das Ergebnis benachrichtigt. Nach zugegangener Benachrichtigung muss innerhalb von 14 Tagen eine Reservierungsgebühr i. H. v. 1.000,00 EUR bei der Stadt Hauzenberg eingezahlt werden. Diese Gebühr wird bei Kaufvertragsabschluss mit dem Kaufpreis verrechnet. Eine Verzinsung der Reservierungsgebühr erfolgt nicht.
- (5) Wird die Reservierungsgebühr nicht entrichtet, wird die Bewerbung um ein Grundstück als zurückgezogen betrachtet und der nachfolgende Bewerber informiert. Innerhalb einer Frist von 3 Monaten ist der notarielle Kaufvertrag zu beurkunden. Wird innerhalb dieser Frist aufgrund Verschulden des Käufers der Kaufvertrag nicht beurkundet, wird die Bewerbung um ein Grundstück als zurückgezogen betrachtet und der nachfolgende Bewerber informiert. Die 1.000,00 EUR Reservierungsgebühr werden nicht erstattet.

§ 6 Nachrückverfahren

- (1) Zieht ein bereits ausgewählter Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl nach.
- (2) Das Gleiche gilt, wenn ein Bewerber im Rahmen des Auswahl- und Vergabeverfahrens ausgeschlossen wird.

§ 7 Bewertungszeitraum

- (1) Die Bewertung der Vergabekriterien erfolgt nach Ablauf der Bewerbungsfrist. Dieser Zeitpunkt ist für die Berücksichtigung der Punkteberechnung maßgeblich.
- (2) Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden von der Stadt nur dann berücksichtigt, wenn der Antragsteller die Veränderungen gegenüber der Stadt vor Ablauf der Bewerbungsfrist schriftlich oder in Textform anzeigt.
- (3) Der Bewerber hat die eingetretenen Änderungen nachzuweisen.

§ 8 Kriterien

- (1) Die Vergabe von Bauplätzen bestimmt sich nach der nachfolgenden Punktevergabe:

Unterabschnitt 1 – Soziale Kriterien

1. Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden erhalten:

0 bis 6 Jahre	50 Punkte je Kind
7 bis 10 Jahre	30 Punkte je Kind
11 bis 17 Jahre	15 Punkte je Kind
ab 18 Jahre	5 Punkte je Kind

Maßgeblich ist das Alter des Kindes bei Ablauf der Bewerbungsfrist.

2. Pflegebedürftigkeit

Maßgeblich ist der Pflegegrad des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Antragsteller, die als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind und pflegebedürftige Personen mit eigenem Hauptwohnsitz in der Stadt Hauzenberg pflegen zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Pflegegrad 1	5 Punkte
Pflegegrad 2	10 Punkte
Pflegegrad 3	20 Punkte
Pflegegrad 4	30 Punkte
Pflegegrad 5	40 Punkte

Die Punkte werden je pflegebedürftige Person angerechnet werden, maximal jedoch 40 Punkte.

3. Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen

Grad der Behinderung ab 50 %	5 Punkte
Grad der Behinderung ab 60 %	8 Punkte
Grad der Behinderung ab 70 %	10 Punkte
Grad der Behinderung ab 80 %	15 Punkte
Grad der Behinderung ab 90 %	20 Punkte
Grad der Behinderung 100 %	25 Punkte

Die Punkte werden je behinderter / benachteiligter Person angerechnet werden, maximal jedoch 25 Punkte.

Für Unterabschnitt 1, Ziffer 2 und 3 gilt:

- Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte aus Ziff. 2 oder 3 in Ansatz gebracht.
- Gewertet wird bei Vorliegen mehrerer Voraussetzungen die höhere Punktzahl

4. Mehrgenerationen-Wohnen

Antragsteller können zusätzlich Punkte im Rahmen einer Mehrgenerationen-Wohnform erhalten. Diese liegt vor, wenn zwei separat zu nutzende, vollständig ausgestattete und räumlich in einem besonders engen Zusammenhang stehende Wohneinheiten unter einem Dach errichtet werden sollen, die von Angehörigen derselben Familie (in der Regel Großeltern – Eltern – volljährige Kinder) jeweils eigenständig bewohnt werden.

Je Wohneinheit 25 Punkte

Unterabschnitt 2 – Ortsgebundene Kriterien

1. Ortsansässigkeit

Maßgeblich ist der gemeldete und tatsächliche Hauptwohnsitz des Antragstellers zum Bewerbungsstichtag in der Stadt Hauzenberg. Berücksichtigt werden die vollen Jahre mit rückwirkender Betrachtung auf die gesamte Lebenszeit des Antragstellers

1 volles, nicht unterbrochenes Jahr	15 Punkte
2 volle, nicht unterbrochene Jahre	30 Punkte
3 volle, nicht unterbrochene Jahre	45 Punkte
4 volle, nicht unterbrochene Jahre	60 Punkte
5 volle, nicht unterbrochene Jahre	75 Punkte

2. Erwerbstätigkeit

Die Punkte für die Erwerbstätigkeit können nur alternativ, nicht ergänzend, zu dem Punkt „Ortsansässigkeit“ erreicht werden. Bei Ausübung einer Erwerbstätigkeit in Hauzenberg, d. h. einer aktuellen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, einer hauptberuflichen Selbstständigkeit, einer Ausbildung oder eines anderweitigen hauptberuflichen Arbeits- bzw. Dienstverhältnisses:

1 volles, nicht unterbrochenes Jahr	15 Punkte
2 volle, nicht unterbrochene Jahre	30 Punkte
3 volle, nicht unterbrochene Jahre	45 Punkte
4 volle, nicht unterbrochene Jahre	60 Punkte
5 volle, nicht unterbrochene Jahre	75 Punkte

Für Unterabschnitt 2, Ziffern 1 und 2 gilt:

- Mehrere Zeiträume werden addiert. War also ein Antragsteller vor Ablauf der Bewerbungsfrist ein volles Jahr und nach einer Unterbrechung drei volle Jahre mit seinem Hauptwohnsitz in Hauzenberg gemeldet, erhält der Bewerber 60 Punkte
- Bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

Unterabschnitt 3 – Sonstige Kriterien

1. Ehrenamt

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausschlag, Fahrtkosten, Materialkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen.

Aktive ehrenamtliche Tätigkeiten werden wie folgt berücksichtigt:

Ab 1 Jahr:	5 Punkte
Ab 2 Jahre:	10 Punkte
Ab 3 Jahre:	15 Punkte
Ab 4 Jahre:	20 Punkte
Ab 5 Jahre:	25 Punkte

Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von der entsprechenden Stelle eine Bestätigung vorgelegt wurde, welche die obenstehenden Einzelheiten belegt.

2. Sonderpunktvergabe

Das zuständige Kommunalorgan kann im Rahmen seines Ermessensspielraums bis zu 25 Punkte vergeben, soweit bei einer Bewerbung bzw. einem Bewerber besondere Umstände vorliegen, die neben oder in Ergänzung zu den bestehenden Kriterien zusätzliche Punkte rechtfertigen.

- (2) Bei Vorliegender nachfolgender Voraussetzungen erfolgt ein Punktabzug wie folgt:
 - a. Antragsteller ist Eigentümer eines bebaubaren Grundstückes
- 50 % bebaubares Grundstück
 - b. Antragsteller ist Eigentümer eines bebauten Grundstückes (bebaut mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus, Reihen- oder Mehrfamilienhaus)
- 25 %
 - c. Antragsteller ist Eigentümer einer Eigentumswohnung
- 10 %
- (3) Besitzt der Antragsteller mehrere der in Absatz 2 aufgeführten Immobilien, werden die Abzüge kumuliert (bspw. ein bebaubares Grundstück und ein Einfamilienhaus = 75 % Abzug; 7 ETW = 70 %)
- (4) Ein Punkteabzug erfolgt nicht, wenn sich der Antragsteller verpflichtet, das bebaute oder unbebaute Grundstück zu veräußern. Ebenso wird ein Punkteabzug nicht vorgenommen, wenn das bestehende Objekt für eine Nutzung nicht geeignet oder das vorhandene Grundstück für eine Bebauung nicht geeignet ist.

§ 9 Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

- (1) Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Stadt, das erworbene Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen. Der Käufer hat der Stadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich mitzuteilen.
- (2) Der Erwerber räumt der Stadt Hauzenberg ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB ein, welches durch eine Vormerkung zusätzlich dinglich gesichert wird.
- (3) Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn
 - a. Die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt wird
 - b. Der Käufer seine Bauabsicht vor Ablauf der Bauverpflichtung aufgibt und dies schriftlich gegenüber der Stadt erklärt
 - c. Das Grundstück innerhalb der Frist veräußert wird, ohne dass die Bauverpflichtung erfüllt wurde
- (4) Der Wiederkaufspreis ist der vereinbarte Kaufpreis zzgl. etwaiger bereits entrichteter Herstellungs- und Erschließungsbeiträge. Die Kosten der Rückabwicklung trägt der Käufer. Eine Verzinsung oder Wertsicherung des Rückkaufpreises findet nicht statt.

§ 10 Selbstnutzungsverpflichtung

- (1) Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während einer Bindefrist von 3 Jahren ausschließlich selbst und/oder Partner und Kinder zu bewohnen.
- (2) Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.
- (3) Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Stadt. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten.
- (4) Das zuständige Kommunalorgan der Stadt kann in begründeten Ausnahmefällen (sog. Härtefälle) einer Veräußerung innerhalb der Bindefrist zustimmen. Ein Härtefall liegt insbesondere vor, wenn Objekte aus finanziellen Gründen veräußert werden müssen, etwa bei Todesfall, Insolvenz oder beruflichen Gründen.

§ 11 Datenschutz

Die zur Abwicklung der Bewerbung und zur Bearbeitung von Vorgängen weiterführenden erforderlichen Daten werden bei der Stadt Hauzenberg mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung für diese Bewerbung gespeichert und verarbeitet. Nach Beendigung des Vorgangs werden diese Daten gelöscht.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Grundstückes besteht nicht.
- (2) Die Stadt übernimmt keine Gewähr bei der Richtigkeit der Auswertung.
- (3) Die Vergaberichtlinie wurde durch den Stadtrat in der Sitzung vom 26.07.2021 beschlossen und tritt zum 01.09.2021 in Kraft.

Hauzenberg, 26.07.2021

Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin