Richtlinie der Gemeinde Schlat zur Vergabe von kommunalen Einzelhausgrundstücken nach sozialen und ortsbezogenen Kriterien (Bauplatzvergaberichtlinie Einzelhausgrundstücke)

Der Gemeinderat der Gemeinde Schlat hat am 29.01.2024 die folgende Richtlinie für die Vergabe von kommunalen Einzelhausgrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zum vollen Wert beschlossen:

I. Präambel

Die Gemeinde Schlat verfolgt mit der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergaberichtlinie wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren.

Die Bauplatzvergaberichtlinie dient 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). Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft, sowie die eheähnliche Lebensgemeinschaft und alleinerziehende Elternteile werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde durch Familien besonders bepunktet. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit Kindern bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kinderhaus und Schule. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinie angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Schlat bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Insbesondere soll jenem Personenkreis der Erwerb eines Wohnbaugrundstückes ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Daher hat sich die Gemeinde Schlat dafür entschieden, noch nicht ausreichendes Wohneigentum (Eigentumswohnung oder Wohngebäude) bei den Vergabekriterien positiv zu berücksichtigen.

Die Bauplatzvergaberichtlinie berücksichtigt auch das in Artikel 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerte Recht auf Heimat, indem auch ein früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde angerechnet wird. Damit soll denjenigen eine Rückkehr in die Heimat ermöglicht werden, welche den Ort zu Ausbildungs- oder Studienzwecken, dem Arbeitsplatz o.ä. verlassen mussten.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Schlat wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in dieser Bauplatzvergaberichtlinie ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen gemeinnützigen Verein, einer sozialkaritativen oder kirchlichen Organisation, als Mitglied des Gemeinderats oder in der freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Eine vergünstigte Vergabe von Bauland ist nicht vorgesehen, da die Gemeinde Schlat grundsätzlich dazu verpflichtet ist, Grundstücke nur zum vollen Wert zu veräußern.

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 Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Schlat orientiert sich an den EU-Kautelen und wird auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Gemeinde Schlat wird, geleitet von dem Anspruch, den Bauplatzinteressenten moderne und innovative Kommunikationsprozesse anzubieten, den gesamten Prozess der Bauplatzvermarktung über die Internet-Plattform BAUPILOT abwickeln. Dieses Vorgehen soll neben der angestrebten Effizienz und Transparenz des Vergabeverfahrens auch dazu dienen, ortsfremden Bewerbern die Bewerbung zu erleichtern. Bauplatzinteressenten, welche sich nicht digital bewerben können oder möchten, wird die Möglichkeit eingeräumt, sich schriftlich bei der Gemeinde Schlat um einen Bauplatz zu bewerben.

II. Anwendungsbereich und allgemeine Hinweise

Die Bauplatzvergaberichtlinie findet nur Anwendung bei der Vergabe von **Einzelhausgrundstücken** im allgemeinen Wohngebiet zum vollen Wert und zur Bebauung mit selbst genutzten Eigenheimen. Für die Veräußerung von Doppelhausgrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zum vollen Wert findet die vorliegende Vergaberichtlinie keine Anwendung. Letzteres gilt auch für

Baugrundstücke, die dazu bestimmt sind von Bauträgern oder Investoren bebaut zu werden.

Der Gemeinderat entscheidet, für welche Baugrundstücke die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie anzuwenden ist. Die Vergabe erfolgt zum vollen Wert (Verkehrswert).

Alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie (einschließlich Anlage) beziehen sich sowohl auf männliche und weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)" zu verstehen.

BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Gemeinde Schlat und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die von der Gemeinde Schlat vorgenannten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Schlat einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

III. Vergabeverfahren und Bewerbung

1. Allgemeines

1.1 Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 29.01.2024 wird die **Bauplatzvergaberichtlinie** auf der Homepage der Gemeinde Schlat (www.schlat.de) öffentlich bekannt gemacht und zusätzlich im Amtsblatt der Gemeinde Schlat in der Ausgabe vom 23.02.2024 sowie auf dem Internetportal BAUPILOT (www.baupilot.com/Schlat) veröffentlicht.

1.2 Die nach dieser Richtlinie zu vergebenden Bauplätze werden
- im Amtsblatt der Gemeinde Schlat
- auf der gemeindlichen Homepage (www.schlat.de)
- auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Schlat)

zur Bewerbung ausgeschrieben.

1.3 Bauplatzinteressenten können sich auf BAUPILOT (www.baupilot.com/ Schlat) registrieren und sich auf der **Interessentenliste** der Gemeinde Schlat eintragen. Alle vor Vermarktungsstart eingetragenen Interessenten werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Aus diesem Grund sollten sich Interessenten zusätzlich regelmäßig über das Amtsblatt der Gemeinde Schlat, die gemeindliche Homepage (www.schlat.de) oder über BAUPILOT (www.baupilot.com/Schlat) über den Bewerbungsstart informieren.

1.4 Die **Datenschutzhinweise** zum Eintrag auf die Interessentenliste sowie für das Bewerbungsverfahren um einen Bauplatz sind zur Einsichtnahme hinterlegt
- auf der gemeindlichen Homepage (www.schlat.de)
- auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Schlat)

Auf Anfrage können diese auch direkt bei der Gemeinde Schlat angefordert oder eingesehen werden. Mit dem Eintrag in die Interessentenliste und mit der Abgabe der Bewerbung um einen Bauplatz stimmen die Interessenten und Bewerber der Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe Ihrer persönlichen Daten entsprechend den vorgenannten Datenschutzhinweisen zu.

1.5 Nachfolgend genannte **Unterlagen zum Baugebiet und zur Bewerbung** können spätestens ab Bewerbungsstart auf der Homepage (www.Schlat.de) oder auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Schlat) eingesehen oder zum Download abgerufen werden:

- Bauplatzvergaberichtlinie
- Bebauungsplan (Lageplan, schriftl. Teil, Begründung)
- Formular „Finanzierungsbestätigung"
- Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben"
- Formular „Erklärung zu Wohneigentum /Wohnverhältnissen"
- Formular „Bestätigung ehrenamtliche Tätigkeit"
- Formular „Bestätigung Arbeitsplatz"
- Formular „Erklärung zu selbständiger Tätigkeit"

Auf Anfrage können die vorgenannten Dokumente auch zu den regulären Öffnungszeiten bei der Gemeinde Schlat, Bürgermeisteramt Schlat, Hauptstraße 2, 73114 Schlat, Fon: 07161 987397-0, eingesehen, abgeholt oder angefordert werden. Die Bepunktungstabelle ist Bestandteil der Richtlinie.

1.6 Die Bewerbung und die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Bewerber erfolgt in einem **zweiteiligen Verfahren**. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben **(Bewerbungsphase)**. Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund Ihrer erreichten Punktezahl zum Zuge kommen **(Prioritätenabfrage)**. Nachfolgend werden die einzelnen Prozess-Schritte genauer erläutert.

2. Bewerbungsphase

2.1 Die **Bewerbungsfrist** beginnt am 04.03.2024. Die Frist endet mit Ablauf von **sechs Wochen** am 15.04.2024. Beginn und Ende der Bewerbungsfrist werden im Amtsblatt der Gemeinde Schlat, auf der gemeindlichen Homepage (www.schlat.de) und auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Schlat) bekanntgegeben. Nicht fristgerecht eingegangene Bewerbungen werden im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt.

Nach Bewerbung haben Sie weitere zwei Wochen, um fehlende Unterlagen im Portal nachzureichen. Die Einreichungsfrist endet am 29.04.2024. Werden die

Unterlagen nicht eingereicht oder nicht vollständig eingereicht, kann das zu Punkteverlust führen oder die Bewerbung als zurückgenommen gelten. Die erforderlichen Unterlagen und die daraus resultierenden Folgen sind unter Punkt 2.3 aufgelistet.

2.2 Bewerbungen sind nur auf dem speziell dafür vorgesehenen **Bewerberfragebogen** zulässig.

Der Bewerberfragebogen ist wahrheitsgemäß, vollständig und in deutscher Sprache auszufüllen. Bewusst unvollständige und/oder unrichtige Angaben im Bewerberfragebogen führen zum **Ausschluss vom Vergabeverfahren.** Bewerber und Mitbewerber müssen jeweils einzeln auf dem von der Gemeinde Schlat zur Verfügung gestellten **Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben"** die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben im Bewerberfragebogen versichern und das Formular fristgerecht (siehe Ziffer 2.3) einreichen.

2.3 Zwingend erforderliche Unterlagen und Nachweise zu Angaben im Fragebogen

2.3.1 Zwingend erforderliche Unterlagen

Weiterhin sind zwingend erforderlich:

- "Erklärung zum Wohneigentum / Wohnverhältnisse" (bei gemeinsamer Bewerbung von beiden Antragstellern)
- Formular "Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben" (bei gemeinsamer Bewerbung von beiden Antragstellern)
- aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung

Liegen diese zwingend erforderlichen Unterlagen nicht bis zum Fristablauf vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Die erforderlichen Dokumente dürfen nicht älter als 10 Wochen zum Ablauf der Einreichungsfrist sein.

2.3.2 Nachweise zu Angaben im Fragebogen

Die bei der Bewerbung beizufügenden Nachweise sind in der Kriterientabelle sowie im Bewerberfragebogen genannt.

Bei fehlendem Nachweis kann die Angabe im Bewerberfragebogen entsprechend nicht gewertet werden.

Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich. Sollten zu den gemachten Angaben im Fragebogen erforderliche Nachweise nicht bis zum Ende der Uploadfrist / Einreichungsfrist vorliegen, können die Angaben entsprechend nicht bewertet werden.

Das kann zu Punkteverlust führen.

2.4 **Bewerbung über BAUPILOT**:

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform **BAUPILOT** (www.baupilot.com) einzureichen. Hierbei ist der digitale Bewerberfragebogen

online auszufüllen. Die Einreichung der erforderlichen Unterlagen, Nachweise und Formulare erfolgt als Datei-Upload. Die hochzuladenden Dateien dürfen hierbei eine maximale Größe von 10 MB pro Datei haben. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.

2.5 **Schriftliche Bewerbungen:**
Sollte eine elektronische Bewerbung nicht möglich oder gewollt sein, ist auch eine **Bewerbung in schriftlicher Form** möglich und kann persönlich bei der Gemeinde Schlat eingereicht oder per Einschreiben an die Gemeinde Schlat, Bürgermeisteramt Schlat, Hauptstraße 2, 73114 Schlat, geschickt werden. Der Umschlag sollte verschlossen und mit dem Vermerk „Bewerbung Einzelhaus-Baugrundstück" gekennzeichnet sein. Der Bewerberfragebogen sowie die weiteren für die Bewerbung erforderlichen Formulare stehen zum Download (siehe hierzu Ziffer 1.5) zur Verfügung oder sind bei der Gemeinde Schlat (siehe hierzu Ziffer 1.5) erhältlich. Der Eingang der Bewerbung wird per Brief bestätigt.

3. Auswertung und Rangliste

3.1 Nach Fristablauf wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen, zulässigen und vollständigen Bewerbungen anhand der in der **Anlage** aufgeführten **Auswahlkriterien** aus. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle über BAUPILOT (digital) eingehenden und alle schriftlich über die Gemeinde Schlat (analog) eingehenden Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt.

3.2 Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine **Rangliste** erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Gesamtpunktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktezahl, desto höher die Platzziffer in der Rangliste. Die Bewerbung mit der höchsten Gesamtpunktzahl befindet sich auf Platz 1 der Rangliste und erhält das Erstauswahlrecht auf einen Bauplatz.

3.3 Haben mehrere Bewerber nach Anwendung der Kriterien gem. Ziffer V. Nr. 3 die **gleiche Punktzahl**, so entscheidet letztlich das Los über die Rangfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste.

4. Prioritätenabfrage

4.1 Ausgehend von Platz 1 der Rangliste werden so viele Bewerber aufgefordert, Ihre **Prioritäten abzugeben**, wie Bauplätze zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden aufgefordert, die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Abgabefrist abzugeben. Der erstplatzierte Bewerber gibt eine Priorität ab, der zweitplatzierte Bewerber gibt zwei Prioritäten ab usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Bewerbern mit ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um

ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist keine Prioritätenabgabe, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.

4.2 Sollten Bewerber die Anzahl der ihr gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, so gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Sie werden wird in diesem Fall auf die Nachrückerliste (siehe hierzu Ziffer 6) aufgenommen. Sollte nach der zweiten Zuteilungsrunde auch kein Grundstück zugeteilt werden können, so gilt die Bewerbung der Bewerbergruppe **als zurückgenommen**.

4.3 Erfolgt seitens der Antragsteller einer Bewerbung innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

5. Zuteilungsphase

5.1 Nach Ablauf der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der **vorläufigen Zuteilung** (Reservierung) der Bauplätze informiert. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass es zur Verbindlichkeit der Zuteilungsentscheidung noch eines Gemeinderatsbeschlusses bedarf.

5.2 Die Bewerber müssen der Gemeinde Schlat innerhalb einer Frist von 10 Tagen eine verbindliche erklären, ob sie den zugeteilten Bauplatz erwerben möchten (**Kaufabsichtsäußerung**). Zusätzlich muss der Bewerber die verbindliche Kaufabsicht auch elektronisch auf der Plattform „Baupilot" äußern. Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine schriftliche und unterschriebene Kaufabsichtsäußerung, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.

5.3 Über die **endgültige Zuteilung** entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt die Beschlussfassung ohne Namensnennung der Bewerber. Es werden lediglich die Bauplatzbezeichnungen und die erzielten Gesamtpunkte der Baugruppen in einer Übersicht veröffentlicht. Die Teilnehmer der Baugruppe, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, werden im Anschluss schriftlich über die Zuteilungsentscheidung des Gemeinderates informiert.

5.4 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes oder auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

5.5 Bewerbern, welche in das Baugebiet Grundstücke eingebracht haben und die aufgrund der abgeschlossenen Kaufverträge Anspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes haben, werden die Bauplätze vorab außerhalb des Verfahrens nach der Bauplatzvergaberichtlinie zugeteilt.

6. Nachrückeverfahren

6.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle Bewerber, denen zunächst kein Grundstück

zugeteilt werden konnte (Nachrücker), in eine **Nachrückerliste** aufgenommen.

6.2 Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken ein weiterer Durchgang gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt wie unter Ziffer 4 beschrieben. Dieser Prozess wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind.

6.3 Während des Nachrückeverfahrens werden keine neuen Bewerbungen in das Verfahren aufgenommen.

6.4 Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine erneute Ausschreibung erfolgen.

7. Kaufvertragsabschluss

7.1 Im Anschluss an die endgültige Zuteilung der Baugrundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, **Notartermine** zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

7.2 Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss der Kaufverträge der Baugruppe, aus Gründen die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von sechs Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, **so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage**.

IV. Zugangsvoraussetzungen

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige **natürliche Personen** bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Juristische Personen, wie Bauträger, Makler, Firmen und andere juristische und natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten, sind nicht antragsberechtigt. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

2. Nicht getrenntlebende **Ehegatten** und **Lebenspartner** nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) können einen gemeinsamen Antrag stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich auch **eheähnliche Lebensgemeinschaften**. Es können sich maximal zwei Personen gemeinsam bewerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Gemeinde Schlat werden. Alle Erwerber müssen die in der Bauplatzvergaberichtlinie genannten Verpflichtungen übernehmen.

3. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person –nur eine Bewerbung einreichen und nur einen Bauplatz erwerben, dabei geht eine Einzelbewerbung immer in einer gemeinsamen Bewerbung / Paarbewerbung auf.

4. Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück beabsichtigte und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bauvorhaben vom Bewerber finanziert werden kann. Mit der Bewerbung ist daher eine aktuelle und belastbare **Finanzierungsbestätigung** (mind. 700.000 €) einer inländischen Bank für das gesamte Bauvorhaben vorzulegen. Die Gemeinde Schlat stellt hierfür das Formular „Finanzierungsbestätigung" zur Verfügung. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Ende der uploadfrist / Einreichungsfrist nicht älter als 10 Wochen sein.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Bewerberfragebogen vom Bewerber getätigten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Von Bewerber und Mitbewerber muss der Gemeinde daher spätestens innerhalb von zwei Wochen ab Bewerbungsschluss das ausgefüllte und unterschriebene Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben" vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, **gilt die Bewerbung als zurückgezogen**. Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben im Bewerberfragebogen enthalten, **sind von der Vergabe ausgeschlossen**.

V. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

1. Die Reihenfolge der Bewerbungen (**Rangliste**, siehe hierzu auch Ziffer III Nr. 3) für die Auswahl der Bauplätze ergibt sich gemäß der in der **Anlage** aufgeführten **Kriterientabelle** und deren System zur Verteilung von Punkten. Die Bewerbung mit der höchsten Gesamtpunktzahl erlangt dabei das Baugrundstück ihrer höchsten Priorität. Die weiteren Bewerbungen werden entsprechend nachrangig berücksichtigt.

2. Nur Antragsteller (Bewerber und Mitbewerber) können Punkte erzielen. Die Antragsteller können auch indirekt Punkte erzielen, z.B. durch Kinder und pflegebedürftige Angehörige. Näheres hierzu ist dem Kriterientabelle in der **Anlage** zu entnehmen. Sollen auch für den Ehepartner oder Lebenspartner i.S.d. LPartG des Einzelbewerbers oder den mit dem Einzelbewerber in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebenden Partner Punkte erzielt werden, muss anstelle einer Einzelbewerbung eine Bewerbung als Paar (Bewerber und Mitbewerber) abgegeben werden.

3. Soweit Bewerber die **gleichen Gesamtpunktzahlen** erreichen, erhält derjenige Bewerber in der nachfolgend genannten Reihenfolge den Vorzug, der
   - die größte Punktzahl an dem Bewerberhaushalt angehörenden Kindern vorweist,
   - die höchste Punktzahl beim Kriterium „Hauptwohnsitz" aufweisen,
   - im Losverfahren zum Zuge kommt.

   Die betroffenen Bewerber werden über den Termin zur Auslosung informiert und können an der Auslosung teilnehmen.

4. Die erforderlichen gültigen **Nachweise** müssen innerhalb von **zwei Wochen** ab Bewerbungsschluss (Bewerbungsstichtag) eingegangen sein. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der genannten Frist vorliegen, **können nicht nachgewiesene Angaben im Fragebogen entsprechend nicht gewertet werden, was zu Punkteverlust führen kann. Eine Wertung von Angaben im Fragebogen kann nur entsprechend der vorgelegten Nachweise erfolgen.**

5. **Maßgebend** für die Bewertung der Verhältnisse der Bewerber sowie die Berechnung von Zeitdauerangaben **ist der** in der Ausschreibung genannte **Bewerbungsstichtag** (Letzter Tag der Bewerbungsfrist).

6. **Änderungen in den persönlichen Verhältnissen** zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund dessen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Baugemeinschaften zu vergeben.

7. **Bei zwei Antragstellern** innerhalb einer Bewerbung (Paarbewerbung) wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktezahl) erzielt. Eine Kumulation der Punkte von zwei Antragstellern erfolgt nur in den in der Vergaberkriterien genannten Fällen.

Begriffsdefinitionen:

Alleinstehend
Als „alleinstehend" gelten Bewerber, die ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben.

Eingetragene Lebenspartnerschaft/eheähnliche Lebensgemeinschaft / sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft
Als „Lebenspartner" gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebens-partnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft oder Personen die in einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft leben), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen Bei Paaren in eheähnlicher Lebensgemeinschaft oder einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gilt die Voraussetzung im Sinne dieser Richtlinie als

erbracht, wenn innerhalb der letzten fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist ein gemeinsamer Hauptwohnsitz fünf volle, ununterbrochene Jahre bestand.

Alleinerziehend
Als „alleinerziehend" gelten alleinstehende Personen (s.o.) mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Kinder
Als „Kinder" im Sinne dieser Vergaberichtlinie gilt jedes Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, in Ihrem Haushalt gemeldet ist und wohnt oder dort nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Wohnsitz haben wird. Als „Kinder" im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft. Adoptivkinder werden nur zugunsten der Adoptiveltern berücksichtigt. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt während eines noch laufenden Adoptionsverfahrens ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

Angehörige
Als „Angehörige" im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten Verwandte und Verschwägerte in gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner sowie Geschwister der Eltern und Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis (Pflegeeltern und Pflegekinder) miteinander verbunden sind.

Verwandtschaft in gerader Linie
Verwandte in gerader Linie sind Personen, deren eine von der anderen abstammt, die also voneinander abstammen, z. B. Großeltern, Eltern, Kinder und Enkel.

Unzureichende Wohnverhältnisse
Nicht ausreichendes Wohneigentum bzw. unzureichende Wohnverhältnisse im Sinne dieser Richtlinie liegen vor, wenn die Wohnfläche weniger als 25 m² je im Haushalt lebenden Person beträgt.

Kleingewerbe/Kleinunternehmer
Ein Kleingewerbe ist ein gewerbliches Unternehmen, dessen Betreiber sich nicht an die Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und andere kaufmännische Vorschriften halten müssen, da es „keinen kaufmännisch eingerichteten Betrieb erfordert". Kleingewerbetreibender ist derjenige, dessen Umsatz im vorigen Jahr unter 22.000 Euro lag und im laufenden Jahr einen Gesamtumsatz von 50.000 Euro nicht überschreitet (Kleinunternehmerregelung).

VI. Sicherung des Vergabezwecks

1. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Der **Musterkaufvertrag** kann vor Vertragsabschluss auf der Homepage (www.Schlat.de) oder auf BAUPILOT (www.baupilot.com/Schlat) eingesehen oder zum Download abgerufen werden. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Die Besitzübergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt

2. Von der Vergabe ist ausgeschlossen, wer die folgenden Punkte nicht erfüllt:

2.1 Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber auf dem Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen **(Bauverpflichtung**).

2.2 Der Erwerber verpflichtet sich im Kaufvertrag, das auf dem Baugrundstück zu erstellende Wohngebäude innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu beziehen und mindestens bis zum Ablauf von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen **(Wohnverpflichtung)**. Der Erwerber verpflichtet sich dazu, das ihm zugeteilte Baugrundstück für die Dauer von 5 Jahren ab Vertragsabschluss nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Schlat entgeltlich an einen Dritten zu veräußern. Die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Schlat ist auch für den Fall eines Grundstückstauschs, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, sowie für die Belastung des Baugrundstücks mit einem Erbbaurecht einzuholen **(Veräußerungs-/Belastungsbeschränkung)**.

3. Sollte die Vermessung des Bauplatzes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht abgeschlossen sein, so beginnen die vorgenannten Zeiträume nach Ziffer 2 erst ab dem Datum der Fortführungsmitteilung.

4. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Schlat für den Fall von Verstößen gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer 2.1 und die Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung aus Ziffer 2.2 ein **Wiederkaufsrecht** im Kaufvertrag einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dabei dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert. Ist das Grundstück im Fall eines Rückübertragungsanspruchs (Wiederkaufsrecht) bebaut, so kann die Gemeinde Schlat anstelle der Rückübertragung die Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von 15 % des Gesamtkaufpreises nach Vermessung (incl. abgelöster Beiträge) verlangen.

4. Bei Verstößen gegen die Wohnverpflichtung nach Ziffer 2.2. wird eine **Vertragsstrafe** in Höhe von 20.000 € fällig, wobei sich der Betrag je vollem Jahr der ununterbrochenen Eigennutzung um je 1/5 reduziert. Die Gemeinde Schlat behält sich vor, von einer Vertragsstrafe abzusehen, wenn der Verstoß gegen die Wohnverpflichtung in persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen des Erwerbers (berufsbedingter großer örtlicher Veränderung, vorzeitige Erwerbsunfähigkeit, Todesfall, Scheidung u. a. Härtefälle) begründet ist.

6. Werden im Bewerberfragebogen zumindest grob fahrlässig falsche oder unvollständige Angaben gemacht und wird dies der Gemeinde Schlat erst nach Abschluss des Kaufvertrages bekannt, so wird eine **Vertragsstrafe** in Höhe von 20.000,00 Euro fällig.

6. Die Richtigkeit der Angaben im Fragebogen muss bis zum Ende der Bewerbungsfrist gewährleistet sein. Nachweise zu den Angaben und zusätzliche zwingend erforderliche Unterlagen müssen bis Ende der Uploadfrist / Frist für die Einreichung vorliegen.

VIII. Inkrafttreten

Die „Bauplatzvergaberichtlinie Einzelhausgrundstücke" tritt mit dem Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schlat, den 08.02.2024

Karin Gansloser

Karin Gansloser
Bürgermeisterin

Anlage: Kriterientabelle