

# Leitlinien für die Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Ubstadt-Weiher

## Einleitung

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke stellt der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher die nachfolgenden Richtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

## 1. Bewerbungsverfahren

- 1.1 Die geplante Vergabe von Baugrundstücken nach diesen Richtlinien wird im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ubstadt-Weiher und auf der Homepage der Gemeinde bekanntgegeben mit der Aufforderung, innerhalb einer bestimmten Frist Bewerbungen auf einen Bauplatz bei der Gemeinde einzureichen. Soweit mehrere Bauplätze zum Verkauf anstehen, kann der Bewerber bis zu zwei 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. Die auf der Interessentenliste eingetragenen Interessenten werden per E-Mail auf das Bewerbungsverfahren hingewiesen.
- 1.2 Für die Bewerbung ist der Bewerbungsbogen in der gemeindlichen Plattform „Baupilot Ubstadt-Weiher“ zu verwenden.
- 1.3 Die vorherige Eintragung auf einer Interessentenliste bei der Gemeinde oder der Zeitpunkt des Eingangs der Bewerbung auf einen Bauplatz bei der Gemeinde werden nicht berücksichtigt.
- 1.4 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.
- 1.5 Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Falsche oder nicht nachgewiesene Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen.

## 2. Antragsberechtigter Personenkreis

- 2.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 2.2 Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind, wird dies bei der Auswahlentscheidung als Malus berücksichtigt und mit einem Punkteabzug belegt. Eigentumswohnungen werden bei der Antragsstellung nicht berücksichtigt.
- 2.3 Bei Personen die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Gemeinde Ubstadt-Weiher erworben haben, wird dies bei der Auswahlentscheidung als Malus berücksichtigt und mit einem Punkteabzug belegt.

2.4 In begründeten Fällen können von den Bestimmungen in Abs. 2.2 und 2.3 Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die eigene Wohnimmobilie den Wohnbedürfnissen objektiv nicht mehr genügt.

### **3. Grundstücksvergaben**

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung auf Basis der erzielten Bewertungspunkte. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich (per E-Mail) informiert.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Regel in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl.

Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, sind die sozialen Kriterien gegenüber den ortsbezogenen Kriterien höher zu gewichten. Der Bewerber mit der höheren Gesamtpunktzahl bei den sozialen Kriterien erhält dann die vorrangige Listenposition. Bei erneuter Punktgleichheit entscheidet die höhere Anzahl der Kinder. Bei weiterer Punktgleichheit entscheidet das Los.

### **4. Bewertungszeitpunkt**

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Ubstadt-Weiher nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Ubstadt-Weiher unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

### **5. Bewerberfragebogen/Rangfolge**

Vorbemerkung:

- Ein Antrag kann nur von einer volljährigen Person gestellt werden
- Ein Antrag kann auch gemeinsam von zwei Personen gestellt werden. In diesem Fall wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragsstellern das höhere Scoring erzielt.
- 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.
- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

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.

Nr.	Kriterium	Punktezahl
	Beschreibung	
1.	<b>Bedürftigkeit nach sozialen Kriterien</b>	
1.1	<b>Bereits Wohnimmobilie oder bebaubares Grundstück oder bereits in der Vergangenheit einen Bauplatz von Gemeinde erworben.</b>	
	nein	0 Punkte
	ja	-100 Punkte
1.2	<b>Familiäre Situation</b>	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet / Lebensgemeinschaft mit gemeinsamem Wohnsitz / Alleinerziehend/mit einem Partner erziehend	10 Punkte
1.3	<b>Kinder</b>	
	Die Gemeinde möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und berücksichtigt deshalb die Anzahl der vorhandenen Kinder. Berücksichtigt werden können nur Kinder, die im eigenen Haushalt bis zum 18. Lebensjahr leben. Kinder durch ärztlich nachgewiesene Schwangerschaften ab dem 4. Monat zählen mit. Pro Kind werden 10 Punkte vergeben, maximal 30 Punkte.	
	1 Kind	10 Punkte
	2 Kinder	20 Punkte
	3 und mehr Kinder	30 Punkte
	Anmerkung: - Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen Kindern gleichgestellt	
1.4	<b>Schwerbehinderung / Pflegegrad</b>	
	Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil) ab einem Grad der Behinderung von 80 bzw. Pflegegrad 4	10 Punkte
	Anmerkung: - Es werden nur die Antragssteller bzw. deren Kinder/Eltern berücksichtigt, keine weiteren Personen - Die Punktezahl 10 stellt eine maximale Punktezahl dar und wird bei mehreren Betroffenen nicht aufaddiert.	
	Maximal erreichbare Punktezahl bei den Sozialkriterien	50 Punkte

2.	<b>Ortsbezug und ehrenamtliches Engagement</b>
2.1	<b>Hauptwohnsitz in der Gemeinde</b>
	Die Interessenten mit einem aktuellen Hauptwohnsitz in Ubstadt-Weiher sollen einen Bonus erhalten. Damit soll der Zusammenhalt und das Zusammenwachsen der auf mehrere Ortsteile aufgeteilten Bürgerschaft von Ubstadt-Weiher gestärkt und gefördert werden. Es soll unterschieden werden, wie lange ein/e Bewerber/in schon in Ubstadt-Weiher wohnt. Bewerber/innen, die in der Vergangenheit Ihren Hauptwohnsitz in Ubstadt-Weiher hatten, werden ebenfalls berücksichtigt.

	Derzeitiger Hauptwohnsitz pro Jahr (nur aufeinanderfolgende)	5 Punkte (max. 25 Punkte)
	Ehemaliger Hauptwohnsitz pro Jahr (max. 10 Jahre)	2,5 Punkte (max. 25 Punkte)
	Anmerkung: - Nebenwohnsitz unterbricht immer und wird generell nicht berücksichtigt. - Die Addition der beiden Auswahlmöglichkeiten ist möglich, max. sind jedoch nicht mehr als 25 Punkte zu erreichen.	
2.2	<b>Hauptwohnsitz der Eltern in der Gemeinde</b>	
	Eltern oder mindestens ein Elternteil seit mindestens 5 Jahren mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Ubstadt-Weiher zum Zeitpunkt der Antragstellung gemeldet oder in der Gemeinde bestattet.	(2 Punkte pro Jahr) max. 10 Punkte
2.3	<b>Arbeitsort oder Arbeitgeber in Ubstadt-Weiher</b>	
	Es soll nicht nur die Wohnsituation, sondern auch die Arbeitsplatzsituation berücksichtigt werden.	
	- bis 25 % beschäftigt	5 Punkte
	- bis 50 % beschäftigt	7,5 Punkte
	- ab 50 % beschäftigt	10 Punkte
	Anmerkung: - z.B. 25,01 % = Berücksichtigung bei 50 % - Geringfügige bzw. kurzfristige Beschäftigte werden ebenfalls berücksichtigt - Rentner und Pensionäre werden nicht berücksichtigt	
	Darüber hinaus möchte die Gemeinde Ubstadt-Weiher Personen, die in unserer Gemeinde eine Firma, ein Büro, eine Praxis oder Organisation als Inhaber/in, Geschäftsführer/in oder Teilhaber/in betreiben, bei der Bauplatzzuweisung unterstützen. Die Person muss damit ihren Lebensunterhalt bestreiten können.	
	- Selbstständige, Freiberufler, Geschäftsführer/in oder Teilhaber/in	10 Punkte
2.4	<b>Ehrenamtliches Engagement in Ubstadt-Weiher</b>	
	Unsere Gemeinde wird geprägt von den Personen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies möchten wir in der Bewertung positiv herausheben. Dabei sollen Personen, welche eine herausragende oder arbeitsintensive Funktion innehaben, zusätzlich bepunktet werden. Als ehrenamtliches Engagement werden Tätigkeiten gewertet, die in Vereinen oder Institutionen zum Wohle der Allgemeinheit ausgeübt werden.	
	Mitglied in einem Verein oder Institution (bspw. KJG, Kirche). Punkte aus mehreren Mitgliedschaften können addiert werden.	1 Punkt pro Jahr (max. 10 Punkte)
	Mitglied mit einer herausragenden und arbeitsintensiven Funktion in einem Verein oder einer Institution (z.B. Vorstandsmitglieder, Abteilungsleiter, Jugendtrainer, Betreuer, aktive Mitglieder der Feuerwehr oder einer Rettungsorganisation, vergleichbare Funktion pro Jahr (max. 5 Jahre)	5 Punkte (max.25 Punkte)
	Maximal erreichbare Punktzahl bei den Ortsbezugs-kriterien	50 Punkte
	Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl	100 Punkte

## **6. Bestimmungen zum Kaufvertrag**

- 6.1 Der/die Antragsteller werden bei Zuteilung Vertragspartner des Kaufvertrages.
- 6.1 Der Käufer räumt der Gemeinde Ubstadt-Weiher das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstandes, gegen Erstattung des bezahlten Kaufpreises, ein. Dieses Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe:
- a) das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder mit einem Erbbaurecht belastet oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
  - b) nicht selbst innerhalb von 5 Jahren nach dem Tag der Beurkundung oder sofern zum Tag der Beurkundung noch keine Bebauung möglich ist, ab dem Tag der Bebaubarkeit, auf dem Grundstück ein Wohnhaus bezugsfertig errichtet hat.
- 6.2 Der Käufer verpflichtet sich, das Vertragsgrundstück oder Teile davon, innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab dem Tag der Bezugsfertigkeit des Wohnhauses, nicht weiter zu veräußern. Dies gilt auch für Erbbaurecht und Wohnungseigentum. Für den Fall der Zuwiderhandlung besteht in Bezug auf den Kaufpreis eine Nachzahlungspflicht in Höhe des am Tage der Zuwiderhandlung (Verkaufstag) geltenden Verkehrswertes für das Bauplatzgrundstück - ohne die Gebäude - auf den gemäß Kaufvertrag bezahlten Verkaufspreis.

## **7. Sonstige Bestimmungen**

- 7.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher behält sich vor, bei Einzelfallentscheidungen in begründeten Härtefällen nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dazu bedarf es jedoch der Zustimmung von mindestens zwei Drittel der anwesenden Gemeinderatsmitglieder.
- 7.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.
- 7.3 Die Entscheidung des Gemeinderats ist nicht anfechtbar.
- 7.4 Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

## **8. Richtigkeit der Angaben**

Alle für die Punkteermittlung maßgeblichen Daten sind nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß anzugeben. Falsche und unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen und ggf. weitere rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

## **9. Inkrafttreten**

Die Leitlinien zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Ubstadt-Weiher treten zum 01.08.2019 in Kraft.

Ubstadt-Weiher, 24.07.2019

Tony Löffler  
Bürgermeister