

**Richtlinien zur Festlegung von
Kriterien für die Vergabe von Wohnbauplätzen
in den Neubaugebieten
der Stadt Blaubeuren**

Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung (d. h. zum vollen Wert gemäß § 92 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg - GemO) handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Artikel 3 Grundgesetz (GG) sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit nach Artikel 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit nach Artikel 15 in der Charta der Grundrechte der Europäischen Union zu beachten.

In Ausübung ihres in Artikel 28 Absatz 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe im Sinne von Artikel 3 Absatz 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. Das heißt jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeinwohlinteresesses. Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürger/innen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Absätze 5 und 6 Baugesetzbuch - BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindefpezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatzvergaberichtlinien.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Richtlinien zur Festlegung von Kriterien für die Vergabe von Wohnbauplätzen regeln das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat, in den Ortschaften der Ortschaftsrat, jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Andere Vorhaben (Baugemeinschaften, Bauträgervorhaben) bleiben hiervon unberührt.

Die Vergabe von Baugrundstücken in den Baugebieten der Stadt Blaubeuren hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Absätze 5 und 6 BauGB zum Ziel.

Unberührt bleibt das Recht der Stadt Blaubeuren in begründeten Ausnahmefällen abweichend von diesen Richtlinien Baugrundstücke zu vergeben.

Ein Rechtsanspruch, gleich welcher Art, kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

§ 2

Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 28.07.2020 und 22.09.2020 sowie in den öffentlichen Beratungen der Ortschaftsräte über die Bauplatzvergabekriterien und der noch vom Gemeinderat festzulegenden Verkaufspreise, werden die Bauplätze in den Baugebieten der Stadt Blaubeuren über die Plattform www.baupilot.com und auf der Homepage der Stadt Blaubeuren ausgeschrieben. Im Blaumännle wird auf die Ausschreibung öffentlich hingewiesen. Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:
 - Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke
 - Die Bewerbungsfrist und die Vorlage von Nachweisen
 - Die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die Bauplatzvergabekriterien und die allgemein gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.

2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessenten auf eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert. Die Interessentenliste wird im Anschluss gelöscht und nicht weitergeführt.

3. Bewerbungen sind über die Plattform www.baupilot.com möglich. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, können sich Bewerber bei der Stadt Blaubeuren wegen alternativer Möglichkeiten der Bewerbung melden. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die

entsprechende Frage/Kriterium/Rubrik nicht bewertet werden. Dies kann in bestimmten Fällen zum kompletten Ausschluss der Bewerbung führen.

4. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat, in den Stadtteilen der Ortschaftsrat, über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt (Datenschutzgrundverordnung).

§ 3

Bewerberfragebogen

1. Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.
2. Bei zwei Antragstellern soll bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen werden, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl erzielt.
3. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur **einen** Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Bei verheirateten Antragstellern kann der Antrag gemeinsam oder von einer Person gestellt werden, je Ehepaar darf jedoch nur ein Antrag gestellt werden.
4. Juristische Personen sind **nicht** antragsberechtigt. Ebenso sind Bauträger und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen (in Ihrer Funktion als Makler) von der Vergabe ausgeschlossen.
5. Als Stichtag zur Berechnung der Fristen im Bewerberbogen gilt der erste Tag der Bewerberfrist. Der Bewerberbogen mit den Kriterien ist in Anlage 1 beigefügt.

§ 4

Bewerberprozess

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält ein Erstauswahlrecht.

Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet

1. zunächst die höhere Punktzahl bei den Kindern
2. dann die höhere Punktzahl beim Wohnsitz und zum Schluss
3. das Los.

Die Bauplatz Priorisierung ist innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang der Information verbindlich vorzunehmen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann einen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.

Der Gemeinderat, in den Stadtteilen der Ortschaftsrat, entscheidet abschließend über die so ermittelte Zuteilungsliste, mit den Bewerbern, die einen Bauplatz erhalten sollen. Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

§ 5

Nachrückverfahren

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung über die Plattform www.baupilot.com und auf der Homepage der Stadt Blaubeuren.

§ 6

Sonstige Voraussetzungen

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. 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. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt zur Übernahme weiterer Verpflichtungen:

a) Bauverpflichtung:

Der Baubeginn muss innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf des Grundstücks erfolgen, die Baufertigstellung innerhalb von fünf Jahren sein. Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück vor Erfüllung der Bauverpflichtung nicht weiter zu veräußern.

Finale Fassung nach Beschlussfassung im GR am 22.09.2020 Seite 7 von 10

Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung zur Bebauung oder vertragswidriger Weiterveräußerung oder bei Aufgabe der Bauabsicht wird der Stadt ein Wiederkaufsrecht eingeräumt, das im Grundbuch eingetragen wird.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird die Einbehaltung eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 % des Gesamtkaufpreises und die Kostentragung sämtlicher Gebühren festgelegt, die vom Kaufpreis einbehalten werden.

b) Eigennutzungsverpflichtung:

Der Käufer hat die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und selbst zu nutzen. Fristen hierzu werden nicht festgelegt.

Kommt der Käufer diesen Verpflichtungen nicht nach, so wird eine Nachzahlung auf den Kaufpreis fällig. Diese beträgt 50 % des Gesamtgrundstückskaufpreises. Sie reduziert sich pro komplettes Jahr der Eigennutzung um 10 %. Eine Nachzahlung ist in besonderen Härtefällen ausgeschlossen, wenn ein Verkauf des Grundstücks aus finanziellen, familiären oder beruflichen Gründen unumgänglich ist. Über das Vorliegen besonderer Härtefälle entscheidet der Gemeinderat.

c) Finanzierungsbestätigung

Vor dem Notartermin ist vom Bewerber eine Finanzierungsbestätigung über insgesamt mindestens 500.000 Euro vorzulegen. Werden die für eine Finanzierung benötigten Unterlagen nicht vorgelegt, kann der Bewerber im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt werden und fällt aus dem Verfahren raus. Kann in begründeten Fällen plausibel nachgewiesen, dass die Kosten niedriger ausfallen, so ist ein Nachweis über die Finanzierung der plausibel dargelegten Gesamtkosten ausreichend.

d) Beschaffenheit, Haftung für Sachmängel, Duldung von Immissionen

Die Stadt schließt im Kaufvertrag Gewährleistungsansprüche wegen Sachmängeln bezogen auf das Grundstück aus. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baugrundverhältnisse rasch wechseln können und Felsuntergrund und Dolinen vorhanden sein können. Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen.

In den weiteren Vertragsbestimmungen wird ausdrücklich aufgenommen, dass keinerlei Zusicherungen übernommen werden, wie die, dass Bereiche um das jeweilige Baugebiet auf Dauer unbebaut bleiben werden und dass sich Geruchs- und Geräuschbelastungen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ergeben können. Auch hierfür wird eine Belastung im Grundbuch eingetragen.

§ 7

Informationspflichten und Richtigkeit der Angaben

1. Der oder die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen (evtl. in Form einer eidesstattlichen Versicherung). Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen. Ein ggf. bereits geschlossener Grundstückskaufvertrag wird rückabgewickelt, sofern mit dem Bau noch nicht begonnen wurde.

2. Sofern mit dem Bau bereits begonnen wurde gilt folgendes:

Der oder die Bewerber mit einer Bepunktung hinsichtlich dauerhaft im Haus lebender Angehöriger und/oder bei Vorliegen von Pflege und Behinderungsgraden verpflichten sich, Änderungen bei den diesbezüglichen Angaben unverzüglich mitzuteilen.

Für alle Bewerber gilt: Im Falle unwahrer Angaben im Bewerberbogen wird eine Nachzahlung von 50% des Gesamtgrundstücksverkaufspreises erhoben. Eine Nachzahlung bzw. Grundstücksrückgabe ist in besonderen Härtefällen ausgeschlossen. Über das Vorliegen besonderer Härtefälle entscheidet der Gemeinderat.

3. Gleiches gilt entsprechend, wenn die unter § 3 Nr. 1 und 2 geforderten Nachweise nicht innerhalb der genannten Frist vorgelegt werden bzw. falsche Angaben gemacht wurden.

Blaubeuren, den 28.09.2020

Jörg Seibold
Bürgermeister