

# **Richtlinien der Stadt Gernsbach zur Vergabe von Wohnbauplätzen**

## **Präambel**

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung (d. h. zum vollen Wert, § 92 GemO) handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 49 zu beachten. In Ausübung des ihres in Art. 28 Abs. 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe i. S. V. Art. 3 Abs. 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. D. h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel ist es den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur 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 Abs. 5 und 6 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 gemeindespezifischen, objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien.

## **§ 1**

### **Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele**

Diese Bauplatzvergabe-Richtlinien regeln das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Vergabe von Baugrundstücken in Gernsbach hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend §1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel.

## **§ 2**

### **Vergabeverfahren**

1. Nach der Festlegung der Bauplatzvergabe-Richtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von zu verkaufenden Baugrundstücken werden die Bauplätze auf der Homepage der Stadt Gernsbach und im Stadtanzeiger ausgeschrieben.

...

Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:

- Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke
  - Die Bewerbungsfrist und die Frist zur Vorlage von Nachweisen
  - Die Bezeichnung der elektronischen Plattform (Homepage), auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf einer Interessentenliste bei der Stadt Gernsbach, Bauverwaltung, Igelbachstraße 11, 76593 Gernsbach eintragen lassen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.
  3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum (Datum der Bewerbungsfrist) bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

### **§ 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.
4. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Ebenso sind Bauträger und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen von der Vergabe ausgeschlossen.
5. Als maßgeblicher Zeitpunkt/Stichtag für die gesamte Bewerbung gelten die Verhältnisse zum Beginn der Bewerberfrist.
6. Der „Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien“ ist als Anlage beigefügt.

...

## § 4

### Auswahlkriterien und deren punktbasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten.

| Nr.      | Kriterium  | Punktzahl      |
|----------|--|----------------|
| <b>1</b> | <b>Soziale Kriterien</b>   |                |
|          | Alleinstehend  | 0 Punkte       |
|          | Verheiratet, eingetragene Partnerschaft, Alleinerziehende  | 10 Punkte      |
| <b>2</b> | <b>Kinder</b>  |                |
|          | < 6 Jahre pro Kind   | 20 Punkte      |
|          | 6 – 10 Jahre pro Kind  | 15 Punkte      |
|          | 11 – 18 Jahre pro Kind   | 10 Punkte      |
|          | >18 Jahre, die wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten unter der Voraussetzung, dass die Behinderung vor Vollendung des 25. Lebensjahres eingetreten ist pro Kind   | 10 Punkte      |
|          |  | max. 60 Punkte |
|          | Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen)   |                |
| <b>3</b> | <b>Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen</b>   |                |
|          | Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3  | 5 Punkte       |
|          | Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5   | 10 Punkte      |
|          |  | max. 15 Punkte |
| <b>4</b> | <b>Zeitdauer des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde</b>  |                |
|          | Berücksichtigt wird ein Bewerber alleinstehend oder bei Paaren eine Person pro Familie pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde. Unerheblich ist es dabei ob der Wohnsitz derzeit besteht oder früher bestanden hat.<br>Pro vollem Kalenderjahr   | 2 Punkte       |
|          |  | max. 20 Punkte |
| <b>5</b> | <b>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde</b>   |                |
|          | Bewerber (alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 2 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt<br>Pro vollem Kalenderjahr | 2 Punkte       |
|          |  | max. 20 Punkte |

|          |  |                |
|----------|--|----------------|
| <b>6</b> | <b>Ehrenamtliches Engagement</b>   |                |
|          | <p>a) Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit des Bewerbers oder Mitbewerbers in der Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitglied des Gemeinderates</li> <li>- Mitglied der Feuerwehr</li> <li>- Ehrenamtliche Tätigkeit (Sonderaufgaben) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein. Als Nachweis ist zusätzlich erforderlich:<br/>Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus dem Vereinsregister) oder Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vorstand).</li> <li>- Ehrenamtlicher Tätiger (Sonderaufgaben) in einer sozialkaritativen Einrichtung,</li> <li>- Ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)</li> </ul> <p style="text-align: center;">Pro vollem Kalenderjahr</p> | 3 Punkte       |
|          | b) Die außerhalb der Gemeinde erfolgende Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit gemäß vorstehender Ziff a) wird mit 50 v.H. der nach Ziff. a) erzielbaren Punktezahl bewertet.  |                |
|          |  | max. 24 Punkte |
| <b>7</b> | <b>Grundbesitz (Eigentümer eines Baugrundstücks, eines Hauses oder einer Wohnung bzw. Erbbauberechtigter an einem Grundstück in oder außerhalb von Gernsbach mit Ortsteilen</b>  |                |
|          | nicht vorhanden  | 20 Punkte      |
|          | <p>vorhanden<br/>Der (die) Bauplatzbewerber erklären in verbindlicher Weise sein (ihr) Grundeigentum zu veräußern und den Erlös zur Finanzierung des geplanten Bauvorhabens einzusetzen</p>  | 20 Punkte      |
| <b>8</b> | <b>Einbringung eines geeigneten Tauschgrundstückes</b>   | 20 Punkte      |

## 5

### Bewerbersauswahlprozess

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzkriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktezahl in eine Reihenfolge geordnet. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktezahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

## **§ 6 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.

## **§ 7 Sonstige Voraussetzungen**

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrages richtet sich nach den für die Stadt Gernsbach üblichen Musterverträgen. Die Verwaltung 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 dem Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Gernsbach zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere:

1. Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Gernsbach in Abteilung II des Grundbuches  
Der Käufer räumt der Stadt Gernsbach das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstandes ein.  
Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder seine Erben:
  - a) das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
  - b) nicht innerhalb von 3 Jahren ab Bebaubarkeit des Grundstücks das Wohngebäude fertig gestellt hat oder
  - c) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder
  - d) das auf dem Grundstück errichtete Wohngebäude nicht mindestens 5 Jahre selbst bewohnt (Eigennutzung).

**§ 8  
Ausschlüsse**

1. Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Auswahlverfahren und vom Zuschlag ausgeschlossen. Ebenso falls die erforderlichen Nachweise nicht fristgemäß eingereicht werden.
2. Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

**§ 9  
Informationspflichten und Richtigkeit der Angaben**

Der bzw. die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

**§ 10  
Zuteilungsanspruch**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes.

Gernsbach, 10. Dezember 2020

Julian Christ  
Bürgermeister