



**Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen des Marktes Flachslanden im
Baugebiet Gartenfeld vom 18.01.2021
(Bauplatzvergaberichtlinie)**

Präambel

Sowohl jüngste rechtliche Entwicklungen als auch die Ausgangslage auf dem Markt für Baugrundstücke lassen es geboten erscheinen, Richtlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime einzuführen.

Der Markt Flachslanden verkauft die Grundstücke zum vollen Wert. Eine vergünstigte Abgabe erfolgt somit nicht. Zielsetzung dieser Richtlinie ist ein transparentes und gleiches Verfahren zur Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbauplätzen. Besonders sollen Ortsansässige sowie junge Familien, die bereits im Ort leben bzw. in ihren Heimatort zurückkehren möchten, Berücksichtigung finden. Es soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur verwirklicht werden. Der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde soll verstärkt und der Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden.

Diese Richtlinie setzt einen Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe der Baugrundstücke zu Wohnzwecken. Der Gemeinderat des Marktes Flachslanden hat in der Sitzung vom 18.01.2021 über die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke beraten und beschlossen, die Zuteilung entsprechend dieser Vergaberichtlinien vorzunehmen.

I. Allgemeine Grundsätze

1. Diese Richtlinie ist eine freiwillige Regelung des Marktes Flachslanden. Der Markt Flachslanden ist weder verpflichtet, Grundstücke baureif zu machen und/oder bebaubare Grundstücke zu erwerben. Über den Zeitpunkt, Umfang und Preis des Erwerbs sowie die Verwendung der erworbenen Grundstücke und Zeitpunkt und Umfang sowie Konditionen der Abgabe erworbener Grundstücke entscheidet ausschließlich der Markt Flachslanden.
2. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe oder Übereignung eines Grundstücks besteht bis zum Zeitpunkt eines rechtswirksam abgeschlossenen Kaufvertrages nicht.

II. Verfahren

1. Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe der Baugrundstücke wird in öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderats beschlossen. Der Beschluss muss folgendes enthalten:
 - Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts).
 - die Bewerbungsfrist (Beginn und Ende, wobei der letzte Tag der Frist den Bewerbungstichtag darstellt).
2. Dieser Beschluss wird öffentlich im Amtsblatt des Marktes Flachslanden sowie auf der Homepage www.flachslanden.de bekanntgemacht und die Baugrundstücke damit öffentlich ausgeschrieben. Innerhalb einer Frist von sechs Wochen können sich Interessenten anhand des zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens beim Markt Flachslanden um ein Wohnbaugrundstück bewerben. Der Bewerbungsbogen sowie alle weiteren Informationen zu dem Baugebiet

können unter www.flachslanden.de heruntergeladen und ausgedruckt werden oder im Rathaus während der Öffnungszeiten abgeholt werden. Nach Ablauf dieser Frist werden Bewerbungen nur noch berücksichtigt, soweit noch Wohnbaugrundstücke zum Verkauf zur Verfügung stehen. Eine Eingangsbestätigung wird nicht erteilt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen können zum Verfahrensausschluss führen. Die Bewerber/innen versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

3. Interessenten, die sich auf einer im Vorfeld erstellten Interessentenliste eintragen haben lassen, werden von der Verwaltung zusätzlich schriftlich, per Mail oder postalisch über die Ausschreibung informiert. Sie müssen sich jedoch ebenfalls mit den zur Verfügung gestellten Bewerbungsunterlagen bewerben.
4. Die Bewerber/innen können sich auf alle angebotenen gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke in diesem Baugebiet bewerben. In den Bewerbungsunterlagen kann jedoch eine Einschränkung auf bestimmte Wohnbaugrundstücke erfolgen. Im Falle einer Mehrfachbewerbung ist zu den einzelnen Grundstücken eine Priorisierung anzugeben.
5. Dem Bewerbungsbogen ist ein **Finanzierungsnachweis** beizufügen.
6. Mit der Bewerbung sind vorerst nur die explizit im Bewerbungsbogen genannten **weiteren Nachweise** vorzulegen. Antragsteller/innen, die aufgrund der erreichten Bewertung für die Zuteilung eines Bauplatzes in Frage kommen, müssen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Vergabeverfahren weitere Nachweise vorlegen. Die betroffenen Bewerber/innen werden hierzu gesondert aufgefordert.
7. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerbungsbogen die Punkte der einzelnen Bewerber/innen und ordnet diese anhand der erreichten Punktzahl in eine Rangliste. Maßgebend ist die erreichte Punktzahl. Haben mehrere Bewerber/innen die gleiche Punktzahl, so erhält der/die Bewerber/in den Vorzug, der/die mehr Punkte beim Erstwohnsitz und dann bei der Anzahl der Kinder hat. Besteht weiterhin Punktgleichheit, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber/innen.
8. Die im Antrag angegebenen Prioritäten der Platzwünsche werden – soweit als möglich – berücksichtigt.
9. Die Verwaltung unterbreitet dem Marktgemeinderat für jedes Baugrundstück einen Vergabevorschlag. Die Entscheidung, welches Baugrundstück an welche/n Bewerber/in vergeben wird, trifft der Marktgemeinderat.
10. Nach dem Beschluss der Vergabe der Baugrundstücke werden die Bewerber/innen informiert. Die Bewerber/innen haben innerhalb einer Frist von zwei Wochen die Möglichkeit, das verbindliche Veräußerungsgebot des Marktes Flachslanden anzunehmen. Hierzu wird dem/der Bewerber/in eine Kaufabsichtserklärung mit dem Veräußerungsangebot übersandt, welche innerhalb der Frist unterschrieben an dem Markt Flachslanden zurückzusenden ist. Sollte innerhalb dieser Frist das Veräußerungsangebot nicht in Anspruch genommen werden, wird das betreffende Baugrundstück weiteren Bewerbern/Bewerberinnen angeboten.
11. Der Marktgemeinderat behält sich grundsätzlich vor, Einzelfallentscheidungen zu treffen.

III. Ausschlusskriterien

Um die Zielsetzungen dieser Richtlinie bestmöglich erreichen zu können, sind Bewerber/innen vom Vergabeverfahren ausgeschlossen, wenn

- sie das Baugrundstück zu einem gewerblichen Zweck verwenden möchten (Makler, Bauunternehmer, Kapitalgesellschaften, o. ä.),
- bereits Eigentum oder Teileigentum an einem Baugrundstück im Neubaugebiet besteht,

- in der Vergangenheit von der Gemeinde ein Baugrundstück erworben, jedoch die Vertragsbedingungen nicht eingehalten wurden,
- die Gesamtfinanzierung nicht gesichert oder nicht nachweisbar ist,
- im Bewerbungsformular bewusst falsche Angaben gemacht wurden, oder
- das zu errichtende Wohngebäude nicht selbst bewohnt werden soll.

IV. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und geschäftsfähig sind.
2. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
3. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

V. Vergabekriterien

Die Grundstücksvergabe erfolgt in einem nachstehend dargelegten Punktesystem in der Reihenfolge der vom/von der jeweiligen Bewerber/in erzielten Gesamtpunktzahl. Die Punkteverteilung erfolgt nach ortsbezogenen und sozialen Kriterien.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Bewerbungstichtag (=Ende der Bewerbungsfrist). Danach eingetretene Veränderungen können vom Markt Flachslanden nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der/Die Bewerber/in hat solche Veränderungen dem Markt Flachslanden unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

Bei zwei Antragsstellern/Antragstellerinnen wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragstellern/Antragstellerinnen die höhere Punktzahl erzielt.

Ortsbezogene Kriterien

a) Erstwohnsitz in Flachslanden

Es wird die Dauer, die der/die Antragsteller/in mit überwiegendem Aufenthalt in Flachslanden leben oder lebten, bewertet. Maßgeblich ist der Bewerbungstichtag.

Erstwohnsitz pro vollem Jahr	10 Punkte pro Jahr
max. 5 Jahre	(max. 50 Punkte)

b) Ehrenamt

Personen, die in einem örtlichen gemeinnützigen Verein oder einer sozial-caritativen oder kirchlichen Gruppe/Institution mit Sitz oder Wirkungskreis in der Gemeinde oder in den örtlichen Freiwilligen Feuerwehren Mitglied sind, wird durch zusätzliche Punkte Anerkennung gezeigt. Mehrere Mitgliedschaften in verschiedenen Vereinen/Institutionen können nicht addiert werden. Die Mitgliedschaft muss zum Bewerbungstichtag noch bestehen. Maßgeblich für die Berechnung der Dauer der Zugehörigkeit ist der Bewerbungstichtag.

Mitgliedschaft (pro vollem Jahr)	3 Punkte pro Jahr
max. 5 Jahre	max. 15 Punkte

Soziale Kriterien

a) Familiäre Situation

Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder Paare in eheähnlicher Gemeinschaft	15 Punkte
--	-----------

(2 Personen sind gemeinsame Bewerber und beide ziehen in den geplanten Neubau ein)

Alleinstehend

0 Punkte

b) Kinder

Der Markt Flachslanden möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und daher werden die Anzahl der vorhandenen Kinder berücksichtigt.

10 Punkte pro Kind

Es werden alle kindergeldberechtigten Kinder berücksichtigt, die zum Bewerbungstichtag das **18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben** und **im geplanten Neubau wohnen** werden.

c) Schwerbehinderung/Pflege

Schwerbehinderung des/der Bewerbers/Bewerberin bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil) ab einem Grad der Behinderung von 50 %

5 Punkte

Pflegebedürftigkeit des/der Bewerber/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil) ab einem Pflegegrad 1 (5 Punkte je Pflegegrad; Beispiel: Pflegegrad 2 = 10 Punkte, Pflegegrad 4 = 20 Punkt)

5 Punkte je Pflegegradstufe

Es werden nur die Bewerber bzw. deren Kinder/Eltern berücksichtigt. Die Punktezahl 25 stellt eine maximale Punktzahl dar und wird bei mehreren Betroffenen nicht aufaddiert. Der Nachweis der Schwerbehinderung/Pflegebedürftigkeit ist durch Vorlage des Schwerbehindertenausweises bzw. eines Nachweises der Pflegeversicherung dem Bewerbungsbogen beizufügen.

d) Wartezeit auf der Interessentenliste

Die Wartezeit auf der Interessentenliste wird in 0,2-Punkte-Schritten berücksichtigt. Hierzu wird die zuletzt eingegangene Interessensbekundung an einem Bauplatz mit 0,2 Punkten, die vorletzte mit 0,4 Punkten, die drittletzte mit 0,6 Punkten usw. bewertet. Die Interessentenliste wird am Tag vor der Veröffentlichung des Vergabeverfahrens geschlossen. Eine Eintragung ist sodann nicht mehr möglich.

VI. Anerkennung der Vergaberichtlinien

Mit der Bewerbung um ein Baugrundstück erkennt der/die Bewerber/in die gemeindliche Vergaberichtlinie uneingeschränkt und vorbehaltlos als für sich verbindlich an und verzichtet auf Einwendungen oder Einreden. Die auch nur teilweise Nichtanerkennung der Vergaberichtlinie, z. B. durch Vorbehalt oder Ähnlichem, führt zum Ausschluss der Bewerbung.

VII. Veräußerungsbedingungen

Die Veräußerung der gemeindeeigenen Baugrundstücke unterliegt den nachfolgenden Bedingungen, welche auch im notariellen Kauvertrag enthalten sind:

1. Bauverpflichtung mit Wiederkaufsrecht

Der Käufer hat sich gegenüber dem Markt Flachslanden im Kaufvertrag zu verpflichten, dass er innerhalb einer Frist von 3 Jahren, gerechnet vom Tag der Beurkundung, auf dem Grundstück mit dem Bau eines Wohnhauses entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans beginnt und das Wohnhaus innerhalb weiterer zwei Jahre bezugsfertig herstellt. Falls der Käufer dieser Verpflichtung innerhalb des genannten Zeitraumes nicht nachkommt, so hat er

das Vertragsgrundstück dem Markt Flachslanden gegen Erstattung des Kaufpreises lastenfrei und unentgeltlich auf seine Kosten rückaufzulassen. Eine Verzinsung des Grundstückskaufpreises oder der Erschließungskosten erfolgt nicht und wird nicht erstattet. Zur Sicherung des Rückkauflassungsanspruches wird eine Vormerkung nach § 833 BGB eingetragen. Der Käufer ist für den genannten Zeitraum auch verpflichtet, kein Erbbaurecht am Vertragsobjekt zugunsten anderer Personen zu bestellen.

2. Nutzung

Auf dem Baugrundstück dürfen Wohnhäuser mit max. zwei Wohneinheiten errichtet werden. Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 5 Jahren (Bindungsfrist) ab der Bezugsfertigstellung selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung des Marktes Flachslanden zulässig. Für den vorgesehenen Bereich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (WA 2) findet dieser Abschnitt keine Anwendung.

3. Aufpreiszahlung

Falls der Verkäufer den Vertragsgegenstand im bebauten Zustand innerhalb von fünf Jahren ab der Bezugsfertigstellung an andere Personen als Ehegatten, eheliche Abkömmlinge, Eltern oder Geschwister veräußert oder das Wohnhaus nicht selbst oder durch den genannten Personenkreis bewohnt wird, so hat der Käufer dem Markt Flachslanden einen Aufpreis von 50,00 Euro je m² Grundstücksfläche nachzuentrichten. Zur Sicherung der Vereinbarung zum Aufpreis wird eine Sicherungshypothek bestellt.

4. Der/Die Käufer/in tragen alle Kosten des Vertrages und seines Vollzuges. Das sind im Einzelnen die Notarkosten für die Kaufvertragsbeurkundung, die Kosten des Grundbucheintrags und die Grunderwerbssteuer.

VIII. Vertragsstrafen / Folgen bei Verstoß

Bei Verstoß gegen eine der vorstehenden Verpflichtungen nach Ziffer 5) und / oder bei Fehlangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens kann der Markt Flachslanden ein Wiederkaufsrecht ausüben oder eine Nachzahlung auf den Kaufpreis verlangen. Für Fehlangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens wird eine Vertragsstrafe von 50 Prozent des Kaufpreises festgesetzt.

XI. Inkrafttreten

Diese Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen des Marktes Flachslanden tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Flachslanden, 18.01.2021

Hans Henninger
Erster Bürgermeister