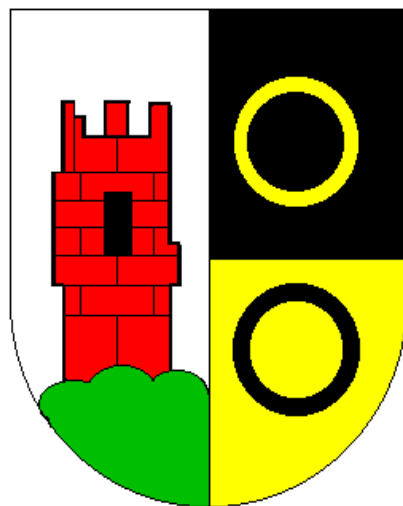


Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Hög-Ehrsberg für das Wohnbaugebiet Schäfig III



Hög-Ehrsberg, 04.02.2025

gez.
Dirk Philipp
Bürgermeister

Im Baugebiet Schäfig III entstehen 15 neue Bauplätze zur Wohnbebauung. Von diesen gehören 13 Bauplätze der Gemeinde. Um eine möglichst gerechte und transparente Vergabe der 13 Bauplätze zum Verkehrswert gewährleisten zu können, wird die Vergabe der Bauplätze anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien durchgeführt. Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Aus den Richtlinien kann kein Anspruch auf den Erwerb eines kommunalen Bauplatzes abgeleitet werden. Darüber hinaus werden Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche ausgeschlossen.

1. Berechtigte Bewerber für die Bauplatzvergabe sind:

Bewerbungsberechtigt sind alle Personen, die im Baugebiet Schäfig III ein Baugrundstück erwerben und mit einem Wohnhaus nach den Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans bebauen wollen.

Nicht bewerbungsberechtigt sind:

Minderjährige,
Eltern für minderjährige Kinder,
Juristische Personen.

2. Bauverpflichtung

Im notariellen Kaufvertrag über einen Bauplatz wird die Verpflichtung enthalten sein, den Bauplatz innerhalb eines Zeitraumes von längstens 8 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen (Bauverpflichtung).

3. Rückkaufrecht der Gemeinde Hög-Ehrsberg

Im notariellen Kaufvertrag über einen Bauplatz werden Regelungen enthalten sein, die der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen den Rückkauf des Bauplatzes ermöglichen. Diese Voraussetzungen sind wie folgt:

- (1) Der Käufer¹ hat innerhalb von 5 Jahren ab Kaufvertragsdatum nicht mit dem Bau eines Wohnhauses auf dem erworbenen Bauplatz begonnen. Als Baubeginn definiert ist die tatsächliche Bauausführung. Ein genehmigter Bauantrag bzw. ein Antrag im Kennznisgabeverfahren allein reicht nicht.

In diesem Fall erfolgt der Rückkauf zu dem Preis, zu dem der Bauplatz erworben wurde; eine Verzinsung findet nicht statt.

¹Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

- (2) Der Käufer hat die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung nicht bezogen oder es nach dem Bezug nicht auf die Dauer von mindestens 8 Jahren selbst genutzt (Eigennutzungsverpflichtung).
- (3) Der Käufer überträgt den erworbenen Bauplatz innerhalb von 5 Jahren ab Kaufvertragsdatum weiter. Maßgebend hierfür ist der Abschluss eines notariellen Vertrags; auf dessen rechtliche Einordnung (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung) kommt es nicht an.
- (4) Der Käufer hat unrichtige Angaben im Bewerbungsfragebogen gemacht. Das Rückkaufrecht wird für diesen Fall auf die Dauer von 3 Jahren ab Kaufvertragsdatum befristet.

In den Fällen (2), (3) und (4) erfolgt der Rückkauf zu dem Preis, zu dem der Bauplatz erworben wurde; eine Verzinsung findet nicht statt. Für ein auf dem Grundstück in Einklang mit Nr. 2 und den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schäfig III“ errichtetes Wohnhaus ist eine Entschädigung von zwei Dritteln des Verkehrswerts zu leisten, den das Wohnhaus im Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufsrechts hat.

Die Kosten für die Durchführung des Rückkaufs trägt der Käufer. Das Rückkaufsrecht wird durch eine Vormerkung im Grundbuch abgesichert.

Die Gemeinde ist zum Rückkauf nicht verpflichtet. Über die Ausübung des Rückkaufsrechts entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

3. Vergabekriterien:

Im Vergabeverfahren wird folgender Kriterienkatalog angewandt, der ausschließlich auf die/den jeweiligen Bewerber/in angewandt wird.

Sollten bei Eheleuten, Lebenspartnern und Partnern in eheähnlichen Gemeinschaften die „Eigenschaften“ des Ehegatten, des Lebenspartners oder des Partners in der Summe günstiger für die Punktzahl sein, werden ausschließlich diese zugrunde gelegt.

- | | |
|---|------------|
| (1) Wohnsitz/Arbeitsplatz in der Gemeinde | |
| Erstwohnsitz in der Gemeinde: | 4 Punkte |
| Früher mindestens 5 Jahre Erstwohnsitz in der Gemeinde: | 2 Punkte |
| Arbeitsplatz in der Gemeinde: | 2 Punkte |
| (2) Vermögenssituation | |
| Kein Bauplatz oder Wohnhaus in der Gemeinde vorhanden oder verfügbar: | 3 Punkte |
| Ein Bauplatz oder verfügbares Wohnhaus ist in der Gemeinde vorhanden: | - 3 Punkte |

(3) Familiensituation:

Familienstand: Ehepaar/eheähnliche Gemeinschaft/

Lebenspartnerschaft/ Alleinerziehende:

2 Punkte

Für jedes zum Haushalt gehörende, minderjährige Kind:

- je Kind unter 6 Jahren

2 Punkte

- je Kind zwischen 6 und 18 Jahren

1 Punkt

(4) Soziales Umfeld:

Ehrenamtliche und aktive Mitgliedschaft in einer Rettungs- oder Hilfsorganisation, einer sozialen Einrichtung, einem Verein oder

einer vergleichbaren Einrichtung in der Gemeinde über

mindestens 3 Jahre: (je Einrichtung/Verein)

2 Punkte

4. Vergabeverfahren:

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats werden die Bauplatzvergaberichtlinien auf der Homepage der Gemeinde (www.hinterhag.de) und im Amtsblatt veröffentlicht. Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe und die Bewerbungsfrist wird gesondert veröffentlicht. Bereits vorgemerkte Bewerber, nach Interessentenliste werden ergänzend dazu angeschrieben. Für die Bewerbung sind die Formblätter der Gemeinde Hög-Ehrsberg zu verwenden. Diese sind bei der Gemeindeverwaltung und auf der Homepage erhältlich.

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist ausschließlich der Zeitpunkt des Eingangs der schriftlichen Bewerbung bei der Gemeinde maßgebend. Die Bewerber müssen bei der Bewerbung ihre Prioritäten in Bezug auf die zu vergebenden Grundstücke benennen.

Bewerber haben die Kriterien für die Vergabe der Bauplätze ausdrücklich mit ihrer Unterschrift anzuerkennen. Außerdem haben Bewerber zum Beginn des Bewerbungsverfahrens eine Datenschutzerklärung abzugeben.

Nach Ablauf des Bewerbungszeitraumes werden die eingegangenen Bewerbungen von der Verwaltung und dem Gemeinderat anhand der von den Bewerbern mit der Bewerbung vorgelegten Nachweisen geprüft. Anlagen können nach Ablauf des Bewerbungszeitraumes nicht nachgereicht werden.

Falschangaben führen zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren.

Nach Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste der Bewerber erstellt, absteigend geordnet nach der erreichten Punktzahl. Bei Punktgleichheit zwischen mehreren Bewerbern entscheidet die Anzahl der nach 3.(3) berücksichtigungsfähigen Kinder, hilfsweise das Los.

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen, ohne dass ihm dadurch Nachteile entstehen.

Sofern in einem Vergabeverfahren nicht alle Bauplätze veräußert werden, kann ein weiteres Vergabeverfahren mit den übrigen Bauplätzen und einer neuen Bewerbungsfrist eröffnet werden.

5. Vergabe der Bauplätze:

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält als Erster die Möglichkeit, ein Baugrundstück zu wählen. Es folgen die weiteren Bewerber in der Reihenfolge ihrer erreichten Punktzahl. Zieht ein Bewerber seine Bewerbung nach der Wahl eines Bauplatzes zurück, erhält der in der Rangliste nachfolgende Bewerber die Möglichkeit, den Bauplatz des ausgeschiedenen Bewerbers zu wählen und den von ihm bis dahin gewählten Bauplatz freizugeben.

6. Schlussbestimmungen:

Der Gemeinderat kann die Vergabe eines Bauplatzes an einen Bewerber zurückziehen, wenn der entsprechende Bewerber den Nachweis der Finanzierung des Grundstückskaufpreises nicht innerhalb von 6 Wochen nach der Wahl eines Bauplatzes, spätestens jedoch eine Woche vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags über den Bauplatz erbringt.

Diese Bewertungskriterien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche der Bewerber und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Bauplatzes besteht nicht. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Hög-Ehrsberg und den einzelnen Bauplatzerwerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.