

## **Vergaberichtlinien**

### **der Gemeinde Zweiflingen für den Verkauf von gemeindeeigenen Bauplätzen**

#### **I. Präambel**

Die Gemeinde Zweiflingen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen.

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken ist größer als das Angebot an Flächen. Durch die Festlegung von gemeindespezifischen, transparenten und klar strukturierten Vergaberichtlinien wird die Vergabe nachvollziehbar und rechtssicher gestaltet.

Die Vergaberichtlinien orientieren sich an den EU-Kautelen und basieren auf einem Punktesystem, das in soziale und ortsbezogene Kriterien untergliedert ist. Insbesondere Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft soll ermöglicht werden, einen Bauplatz in Zweiflingen zu erwerben, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Zudem soll auch ein Bewerber, der in der Gemeinde wohnt, einen ehemaligen Hauptwohnsitz in der Gemeinde oder Angehörige mit einem aktuellen Hauptwohnsitz in Zweiflingen hat, die Möglichkeit erhalten, einen Bauplatz zu erwerben. Ein Bewerber, der bereits Eigentümer eines Bauplatzes ist, erhält einen Punkteabzug.

Jeder Bewerber kann nur einen Bauplatz erhalten. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb kann nicht abgeleitet werden.

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Vergaberichtlinien finden Anwendung für die Vergabe gemeindlicher unbebauter Bauplätze (Einfamilien- und Doppelhäuser) in der Gemeinde Zweiflingen.

## **§ 2 Vergabeverfahren**

- a) Die zu vergebenden Bauplätze werden über die gemeindeeigene Homepage sowie im Amtsblatt der Gemeinde Zweiflingen öffentlich ausgeschrieben.
- b) Der Bewerber kann seine Bewerbung in einem vom Gemeinderat festgelegten Zeitraum abgeben.
- c) Der Bewerber versichert mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angaben und Unterlagen.
- d) Der Bewerber willigt mit seiner Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt.

## **§ 3 Antrags- und berücksichtigungsfähiger Personenkreis**

- a) Es können sich nur natürliche, volljährige und geschäftsfähige Personen auf einen Bauplatz bewerben. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Bauträger, Makler und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, sind ebenfalls von der Vergabe ausgeschlossen.
- b) Es werden nur Bewerbungen von Personen, Paaren oder Familien berücksichtigt, die das Gebäude, welches auf dem Bauplatz errichtet wird, selbst bewohnen wollen.
- c) Es können maximal zwei Personen gemeinsam einen Antrag stellen. Diese zwei Personen müssen verheiratet sein oder in einer eingetragenen Lebensgemeinschaft bzw. eheähnlichen Gemeinschaft leben. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Bewerbern, wird der Partner automatisch berücksichtigt. (Als eheähnliche Lebensgemeinschaften gelten Paare, die einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben) Bewerber, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben, müssen beide auf dem Antrag als Antragsteller aufgeführt werden. Sind zwei Antragsteller aufgeführt, werden beide als Vertragspartner/ Käufer herangezogen.  
Als Angehörige gelten Verwandte in gerader Linie ersten und zweiten Grades.
- d) Nicht berücksichtigt werden Bewerbungen von Personen, Paaren oder Familien, die im Gemeindegebiet bereits einen Bauplatz von der Gemeinde erhalten haben.

## § 4 Vergabeverfahren

Der Gemeinderat trifft die endgültige Auswahl unter den Bauplatzbewerbern unter Zugrundelegung eines Punktesystems (*siehe § 5*) nach pflichtgemäßem Ermessen.

Ein Anspruch auf Zuteilung eines gemeindeeigenen Bauplatzes besteht nicht.

## § 5 Punktesystem

Bei der Ermittlung der Entscheidungsgrundlagen für die Bauplatzvergabe werden die persönlichen sowie die sozialen Merkmale der Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung nach Folgendem Punktesystem ermittelt:

<b><u>Soziale Kriterien</u></b>	
<b>Familienstand</b> Alleinstehend verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaften, eheähnliche Lebensgemeinschaften	0 Punkte 5 Punkte
<b>Kinder</b> unter 18 Jahren, die im Haushalt der Bewerber leben Keine Kinder 1 Kind 2 Kinder 3 Kinder und mehr <i>(Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.)</i>	0 Punkte 5 Punkte 10 Punkte 15 Punkte
<b>Alter</b> der im Haushalt des/der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden <b>minderjährigen Kinder</b> ( <i>bis Vollendung des 18. Lebensjahres</i> ) < 6 Jahre 6 - 10 Jahre 11 - 18 Jahre	15 Punkte 10 Punkte 5 Punkte
<b>Behinderung oder Pflegegrad</b> eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen Grad der Behinderung 50% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 Grad der Behinderung 80% oder Pflegegrad 4 oder 5	5 Punkte 10 Punkte
<b><u>Ortsbezogene Kriterien</u></b>	
<b>Hauptwohnsitz</b> in der Gemeinde: <i>(bei Paaren pro Person; Vorzeiten werden angerechnet)</i> Keine Wohnsitz bis 5 Jahre	0 Punkte 10 Punkte

bis 10 Jahre über 10 Jahre	15 Punkte 20 Punkte
<b>Hauptarbeitgeber</b> (= mehr als 50% Beschäftigungsumfang): (bei Paaren pro Person) in der Gemeinde Zweiflingen in den angrenzenden Gemeinden (Forchtenberg, Neuenstein, Öhringen) im Hohenlohekreis	15 Punkte 10 Punkte 5 Punkte
<b>Persönlicher Bedarf:</b> Noch <b>keine</b> eigene Wohnung/ <b>kein</b> eigenes Haus/ <b>kein</b> eigener Bauplatz vorhanden	5 Punkte
Eigene Wohnung/ eigener Bauplatz vorhanden	0 Punkte

## § 6 Bewerbungen

- a) Jede Einzelperson, jedes Paar oder jede Familie kann sich zeitgleich auf bis zu zwei Bauplätze bewerben, insgesamt aber nur einen Bauplatz erhalten.
- b) Die Bewerbung hat in schriftlicher Form zu erfolgen. Um im Vergabeverfahren berücksichtigt zu werden, ist der Bewerbung ein vollständig ausgefüllter „Fragebogen zur Bauplatzvergabe“ mit den entsprechenden Nachweisen (→ siehe Anlage) beizufügen.

## § 7 Ablauf des Verfahrens zur Bauplatzvergabe

- a) Die Bewerber werden nach dem Punktesystem gem. § 5, das die persönlichen sowie die sozialen Merkmale der Bewerber berücksichtigt, bewertet und einander gegenübergestellt.
- b) Der Gemeinderat vergibt die Bauplätze dann nach pflichtgemäßem Ermessen an diejenigen Bewerber, welche die höchste Punktzahl erreicht haben.
- c) Haben Bewerber für denselben Bauplatz dieselbe Punktzahl, entscheidet die höhere Zahl an Kindern unter 18 Jahren, die im Haushalt der Bewerber leben. Besteht immer noch Punktegleichheit, entscheidet das Los.

## § 8 Konditionen des Bauplatzverkaufs

Die Einzel- und Doppelhausbauplätze werden zu dem vom Gemeinderat festgelegten Preis verkauft.

Die Bauplatzbewerber müssen diese Konditionen beim Kauf des Bauplatzes verbindlich anerkennen.

## **§ 9 Sonstige Voraussetzungen**

- a) Das Grundstück ist mit einem dem Bebauungsplan entsprechenden Hauptgebäude zu bebauen. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren ab Vertragsschluss auf dem Grundstück mindestens mit der Erstellung der Grundmauern des Wohnhauses zu beginnen.
- b) Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde weder ganz noch teilweise vor der Errichtung mindestens der Grundmauern des Wohnhauses weiter zu veräußern.
- c) Die Gemeinde kann vom Vertrag zurücktreten, wenn der Kaufpreis trotz Mahnung und angemessener Frist nicht bezahlt wird.  
Die Gemeinde behält sich für folgende Fälle das Wiederkaufsrecht nach §§ 456 ff BauGB vor:
  - > Nichterfüllung der Bauverpflichtung
  - > Zuwiderhandlung gegen das Veräußerungsverbot.

Die Erklärung der Ausübung des Wiederkaufsrechts bedarf der Schriftform. Sie muss binnen eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme von der Verletzung der vor genannten Verpflichtungen gegenüber dem Käufer erfolgen. Die Gemeinde kann das Wiederkaufsrecht schon früher ausüben, wenn der Käufer durch schriftliche Erklärung zu erkennen gibt, dass er der Bauverpflichtung nicht mehr nachkommen kann.

- d) Der Wiederkaufpreis ist der vereinbarte Kaufpreis ohne Verzinsung, ohne die mit dem Grunderwerb verbundenen Nebenkosten (Beurkundungsgebühren, Grunderwerbssteuer und dergleichen) und ohne die für die Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme abgelaufenen Aufwendungen jeder Art. Eine Steigerung des Bodenrichtwerts bleibt unberücksichtigt.

## **§ 9 Ausnahmen**

- a) Die Gemeinde behält sich im Einzelfall Abweichungen von dieser Richtlinie vor, wenn sie im besonderen Interesse der Gemeinde Zweiflingen liegen oder wenn soziale Härten vorliegen. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Gemeinderat.
- b) Das generelle Recht der Gemeinde zur Änderung oder Aufhebung dieser Vergaberichtlinien bleibt hiervon unberührt.

## **§ 10 Übergangsvorschriften**

- a) Auf Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Vergaberichtlinien bereits reserviert sind, finden diese Vergaberichtlinien insoweit keine Anwendung, als sie die bereits bestehenden Reservierungen betreffen.
- b) Verfällt eine Reservierung, die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Vergaberichtlinien bereits bestand, so fällt dieser Bauplatz ab diesem Zeitpunkt ebenfalls unter den Geltungsbereich der Vergaberichtlinien.

Zweiflingen, 20.04.2023

Klaus Gross,  
Bürgermeister