

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbauplätzen der Gemeinde Siegelsbach

(Grundlage: Beschluss des Gemeinderats vom 16. April 2019, geändert am 09. November 2021 und am 22. Februar 2022)

1. Einleitung

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke stellt der Gemeinderat der Gemeinde Siegelsbach die nachfolgenden Richtlinien auf. Da die aktuelle Nachfrage nach Bauland besonders hoch ist und auch eine sehr starke Nachfrage junger Siegelsbacher Familien besteht, ist es notwendig auch ortsbezogene Kriterien in die Entscheidung über den Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke einfließen zu lassen. Die Grundstücke werden grundsätzlich zumindest zum vollen Preis verkauft. Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann.

2. Anwendungsbereich

Diese Richtlinien finden Anwendung bei der Vergabe der vom Gemeinderat bestimmten Wohnbauplätzen der Gemeinde Siegelsbach (im Folgenden Bauplatz genannt).

3. Vergabegrundsätze

- 3.1 Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 22. Februar 2022 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Siegelsbach und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.
- 3.2 Die Gemeinde Siegelsbach wird unter Zuhilfenahme des Programms Baupilot von der gleichnamigen Firma die Ermittlung der erreichten Punkte und die Festlegung der Reihenfolge der Bewerber vornehmen. Bauplatzinteressenten können sich auf dieser Plattform online um einen Bauplatz bewerben. Die Interessenten können sich hier rund um die Uhr über die Flächenangebote der Gemeinde Siegelsbach informieren. Bauplatzbewerber erhalten zudem eine automatische Eingangsbestätigung und werden bei Statusänderungen über das System auf dem Laufenden gehalten. Die Nutzung von Baupilot.com macht es erforderlich, dass sich alle bisherigen Bauplatzinteressenten erneut in eine Interessentenliste auf der Plattform Baupilot eintragen müssen, sofern weiterhin Interesse am Erwerb eines Bauplatzes besteht.

Die Gemeindeverwaltung wird in einer gesonderten Meldung im Amtsblatt und auf der Homepage www.siegelsbach.de bekanntgeben, ab wann Bewerbungen auf Bauplätze über Baupilot.com möglich sind. Dies wird voraussichtlich Ende April 2022 der Fall sein.

- 3.3 Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus.
- 3.4 Das Erstauswahlrecht an einem der Bauplätze, die nach Kriterien vergeben werden, erhält der Bewerber mit den meisten Punkten. Die nachfolgenden Bewerber wählen in absteigender Reihenfolge der erreichten Punkte einen freien Bauplatz. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

- 3.5 Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden die Bewerber informiert. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.
- 3.6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeindeverwaltung mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Kaufverträge.

4. Ausschlussgründe

1. Der Bewerber ist Eigentümer eines baureifen, mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstücks in Siegelsbach.
2. Der Bewerber hat bereits von der Gemeinde Siegelsbach einen Wohnbauplatz erworben.
3. Bauträger, Firmen die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen.

5. Kriterien

Wohnverhältnisse (nur ein Kriterium möglich)	
kein Wohneigentum in Siegelsbach vorhanden	25
kein angemessenes/geeignetes Wohneigentum in Siegelsbach vorhanden	15
Finanzielle Verhältnisse (Baufinanzierung muss gewährleistet sein)	10
Familieneinkommen kleiner als Durchschnittseinkommen der Gemeinde	
Familienverhältnisse	
Alleinerziehende	10
Eheleute/Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz	
Eheähnliche Lebensgemeinschaft	
Zuschlag je Kind (soweit Kindergeld bezogen wird - max. 40 Punkte)	
ungeboren bis 6. Lebensjahr	20
7. Lebensjahr bis 10. Lebensjahr	15
11. Lebensjahr bis 21. Lebensjahr	10
soziale und persönlichen Härtefälle	
Pflegebedürftige Familienangehörige (mit Pflegegrad 1 bis 5)	10
Behinderte Familienangehörige (GdB mind. 50 %)	10
Zuzug von Eltern, Großeltern, Kindern, Enkel zwecks Betreuung am Ort	5
Ortsbezugskriterien	
Einwohner seit 3 Jahren	10
5 Jahren	15
Rückkehrer, zuvor mind. 10 Jahre Hauptwohnsitz in Siegelsbach	15
Arbeitsplatz in der Gemeinde seit 5 Jahren (Haupttätigkeit, mind. 50 % Umfang)	15

Ehrenamtliches Engagement seit 3 Jahren in einem eingetragenen Verein (e.V.) oder einer vergleichbaren Organisation der Gemeinde Siegelsbach (nur ein Wert je Bewerber, Bescheinigung erforderlich)	
Freiwillige Feuerwehr (Aktives Mitglied in der Einsatzabteilung)	30
Geschäftsführender Vorstand eines örtlichen Vereins/Ortsverbands	20
Gemeinderat	20

Begriffsdefinition/Konkretisierung:

Kein Wohneigentum

Der/Die Bewerber/in ist nicht Eigentümer/in eines Hauses (Ein-/ Mehrfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte).

Kein angemessenes/geeignetes Wohneigentum

Definition angemessener Wohnraum: Orientierung an den Hartz IV-Regelungen, wonach angemessener Wohnraum vorliegt, wenn die Wohnung nicht größer als 45 m² für einen Single ist. Für zwei Personen gelten 70 m² als angemessen. Für jedes Kind sowie für jede weitere Person die mindestens 3 Jahre in häuslicher Gemeinschaft lebt sind weitere 15 m² zusätzlich anzurechnen.

Finanzielle Verhältnisse

Werte laut Statistischem Landesamt. Maßgebendes Einkommen wird anhand aktuellstem Steuerbescheid des Finanzamtes erhoben.

Alleinerziehend

Alleinerziehende sind Mütter oder Väter, die ledig, verwitwet, dauernd getrennt lebend oder geschieden sind und nicht mit einem anderen Erwachsenen, jedoch mit ihrem (minderjährigen) Kind oder ihren Kindern in ständiger Haushaltsgemeinschaft zusammenleben (sogenannte Einelternfamilie). Das Kind hat dabei nur eine unmittelbare Bezugsperson (den mit ihm zusammenlebenden Elternteil).

Eheähnliche Lebensgemeinschaft

Definition: Dauerndes Zusammenleben, Wirtschaften und Wohnen von Mann und Frau auf der Grundlage einer persönlichen Bindung ohne Eingehung einer Ehe.

Kinder

Es werden nur Kinder berücksichtigt, die mit Hauptwohnsitz wie der sich bewerbende Haushalt gemeldet sind oder ungeborene Kinder nach Vorlage eines Nachweises der bestehenden Schwangerschaft.

Zuzug von Großeltern, Eltern, Kindern und Enkel zwecks Betreuung am Ort

Betreuungsbedarf der Personen in Siegelsbach ist in schriftlicher Form nachzuweisen (Nachweis Pflegebedürftigkeit oder Grad der Behinderung; bei der Betreuung von Kindern/Enkel wird die Altersgrenze auf 10 Jahre festgelegt).

Rückkehrer

Bewerben sich zwei oder mehr Personen gemeinsam, wird die längste Dauer eines der beiden Bewerber/innen angerechnet. Es zählen die Meldedaten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Siegelsbach.

Arbeitsplatz in der Gemeinde

Bewerben sich zwei oder mehr Personen gemeinsam, wird die längste Dauer des Arbeitsverhältnisses eines der Bewerber/innen angerechnet.

6. Besondere Vertragsbestimmungen

- 6.1 Der Kaufpreis ist zahlbar innerhalb von drei Wochen nach Kaufvertragsabschluss. Bei verspäteter Zahlung werden Verzugszinsen in Höhe von 5 % über Basiszinssatz berechnet.
- 6.2 Der Bauplatz ist innerhalb von 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.
Der Bauplatz darf weder ganz noch teilweise weiter veräußert werden, ohne dass auf diesem ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet wurde.
Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen steht der Gemeinde Siegelsbach ein Wiederkaufsrecht gem. §§ 456 ff. BGB zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts ist die Gemeinde jederzeit berechtigt, die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung zu beantragen.
- 6.3 Der Erwerber ist verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach bezugsfertiger Erstellung als Hauptwohnsitz für die Mindestdauer von zwei Jahren selbst zu beziehen und persönlich zu nutzen (Selbstbezugsverpflichtung). Bei Nichteinhaltung ist eine Vertragsstrafe von 10 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig.

7. Falschangaben und Änderungen im Verfahren

- 7.1 Falschangaben im Verfahren führen zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrags zu Lasten des Käufers.
- 7.2 Unabhängig von einer Rückabwicklung des Kaufvertrags kann entsprechend Ziff. 6 eine Vertragsstrafe durch die Gemeinde Siegelsbach eingefordert werden.
- 7.3 Änderungen der Vermögens- und Einkommenssituation des Käufers während des Vergabeverfahrens sind der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen. Bei Zuwiderhandlung kommen Absatz 1 und Absatz 2 zur Geltung.

Der Bewerber ist dann bis zum Abschluss des Kaufvertrags gemäß der Vorgaben aus Ziff. 5 neu zu bewerten. Nach Abschluss des Kaufvertrags kann der Gemeinderat entscheiden, ob eine Rückabwicklung des Kaufvertrags angemessen ist, oder ob im Rahmen einer Ausgleichszahlung der Grundstückskauf aufrechterhalten werden kann

8. Schlussbestimmungen

Diese Vergaberichtlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf eine Bauplatzzuteilung oder auf den Erwerb eines bestimmten Bauplatzes.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der Bekanntmachung in Kraft.