Vergaberichtlinien für kommunale Bauplätze in der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf.

Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.2024

Allgemeines:
Diesen Vergaberichtlinien liegt das Anliegen zugrunde, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demografisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie der damit verbundenen gemeindlichen und kulturellen Identität, Lebendigkeit und Eigenart als Teil des ländlichen Raumes erhalten.
Diese raumplanerische Aufgabe hat ein herausragendes Gewicht.
Die Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. wird die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen, die sie bereits bei der Aufstellung der Bauleitplanung als Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB verfolgen darf[1]. Ziel ist ein ausgewogenes Verhältnis von einheimischen und neuzuziehenden Bevölkerungsteilen unabhängig von bestimmten Einkommens- und Vermögensgrenzen.

Antragsberechtigte:
Für die kommunalen Baugrundstücke kann sich jede natürliche und volljährige Person bewerben. Vorrangig sollen die Grundstücke jedoch an junge Familien bzw. Haushalte mit Kindern veräußert werden. Eine Veräußerung der Flächen kann in Einzelfällen auch an Bauträger erfolgen. Dazu bedarf es jedoch eines ausdrücklichen Beschlusses durch den Gemeinderat.

Immobilien der Bewerber
Sofern der Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung etwa bereits ein Wohngrundstück oder ein Bauplatzgrundstück für eine Wohnbebauung als Volleigentümer oder Miteigentümer mit einem Anteil von 50 % oder mehr besitzt, werden dafür 10 Minuspunkte angerechnet.

Vergabe:
Die kommunalen Baugrundstücke werden nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien vergeben. Sodann ist möglichst zeitnah ein notarieller Kaufvertrag zu beurkunden. Ein notarieller Kaufvertrag wird gemäß der Geschäftsordnung dem Gemeinderat für eine zustimmende Beschlussfassung vorgelegt.

Nachweispflicht:
Die Punkte werden nur vergeben, wenn die entsprechenden Nachweise vorgelegt werden.

Punktezahl – Punktgleichheit
Interessieren sich mehrere Bewerber für den gleichen Bauplatz, ist zunächst die höhere Punktzahl entscheidend. Besteht Punktgleichheit entscheidet das Los.

Rechtsanspruch/Ausschluss des Rechtsweges:
Die Bewerber haben keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes durch die Gemeinde. Der Gemeinderat behält sich vor, bestimmte Parzellen aus dem Verteilertopf herauszunehmen und / oder die Quadratmeterpreise für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich festzusetzen.

[1] BVerwG, Urt. v. 11.2.1993 – 4 C 18/91

Bauverpflichtung:
Die Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. macht dem Käufer zur Auflage,

- auf der Vertragsfläche binnen drei Jahren ab Beurkundung mit einer Wohnbebauung nach Maßgabe des Bebauungsplans zu beginnen, wobei Nebengebäude nicht vor dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen; und
- diese Bebauung binnen drei weiterer Jahre fertig zu erstellen.

Bezugsfertigkeit:
Die Bezugsfertigkeit liegt dann vor, wenn das Gebäude einschließlich der Zugänge trotz ausstehender Restarbeiten oder Mängel ordnungsgemäß benutzbar ist.

Veräußerungsverbot:
Der Käufer verpflichtet sich das erworbene Baugrundstück vor Erfüllung der Bauauflage gemäß vorstehend (fertige Erstellung einer Bebauung gemäß Bebauungsplan) nicht an Dritte zu veräußern.

Rückfallklausel:
Die Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. ist berechtigt, das Rückkaufsrecht zum gleichen Kaufpreis zzgl. etwaiger bisher bezahlter Erschließungskosten nach BauGB bzw. nach KAG auszuüben, wenn der Käufer beim unbebauten Grundstück

- gegen die Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren verstößt
- gegen das Veräußerungsverbot verstößt.

Tritt der Rückfall erst nach der Bebauung ein (bei Nichtbeachtung der Wohnverpflichtung oder beim Verstoß gegen das Veräußerungsverbot), kann die Gemeinde ersatzweise auch verlangen, dass der damalige Käufer den Differenzbetrag zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem Verkehrswert nach der Bodenrichtwertliste zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an die Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. zu leisten hat. Es erfolgt keine negative Rückzahlung seitens der Gemeinde an den damaligen Käufer. In begründeten Härtefällen kann der Gemeinderat eine Einzelfallentscheidung treffen.

Bei allen Rückübertragungen an die Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. hat der Verkäufer (ursprünglicher Bewerber) alle (auch eine evtl. Grunderwerbssteuer) mit der Rückübertragung verbunden Kosten zu tragen. Der seinerzeitige Grundstückskaufpreis oder evtl. Erschließungskosten werden dabei nicht verzinst. Alle weiteren vom Käufer geleisteten Zahlungen (Baukosten usw.) werden weder verzinst noch erstattet. Dazu zählen auch die beim Ankauf angefallenen Grundstücksnebenkosten. Zur Sicherung des Rückkaufsrechtes wird im Grundbuch eine Vormerkung zugunsten der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. eingetragen.

Punktesystem für die Vergabe

1. Beziehung zur Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf.	
a. Wohnsitz in der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf.	10 Punkte
b. Anzahl der Aufenthaltsjahre mit Wohnsitz in der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. (gezählt wird auch ein früherer Aufenthalt)	3 Punkte/Jahr max. 21 Punkte
c. Verwandtschaftliche Beziehungen in die Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. zu Kindern, Eltern- oder Großelternteil, die nicht im zukünftigen Haushalt leben	5 Punkte/Person max. 15 Punkte
2. Hauptarbeitsverhältnis in der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. (Firmen müssen einen Sitz im Gemeindegebiet haben)	5 Punkte
3. Dauer der Wartezeit	
a. Vergebliche Bauplatzbewerbung die letzten 6 Jahre	5 Punkte
b. Bereits auf der Warteliste	1 Punkt/Jahr max. 6 Punkte
c. Vom Bewerber bereits abgelehnter Bauplatz	-10 Punkte
d. Wohngrundstück oder Bauplatz im Gemeindegebiet (Volleigentum oder Anteil 50 % oder mehr)	-10 Punkte
4. Familie (alle im künftigen Haushalt lebenden Familienmitglieder)	max. 40 Punkte
a. Kaufinteressent unter 45 Jahre	5 Punkte
b. Kinder bis 25 Jahre	5 Punkte/Kind max. 25 Punkte
c. Personen mit Behinderung ab GdB 50 %	5 Punkte/Person
d. Familienmitglieder ab 65 Jahren (Mehrgenerationenhaushalt)	5 Punkte/Person
5. Ehrenamt	max. 10 Punkte
a. Ehrenamtlich aktiv in einer Freiwilligen Feuerwehr (Ortsunabhängig)	5 Punkte
b. Ehrenamtlich aktiv in einem sozialen Dienst im Gemeindegebiet	3 Punkte
c. Ehrenamtliche aktiv/ehrenamtliche Funktion in Vereinen im Gemeindegebiet	2 Punkte/Verein