



Richtlinie der Gemeinde Dietzhölztal für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dietzhölztal hat in Ihrer Sitzung am 30. September 2024 folgende Neufassung der Richtlinie beschlossen.

Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke

Präambel

Boden ist ein begrenztes Gut und die Nachfrage zur Erfüllung des „Wohntraums“ ist ungebrochen hoch. Den in den neuen Baugebieten zur Verfügung stehenden Baugrundstücken steht eine deutlich höhere Nachfrage (Interessentenliste) gegenüber. Es bedarf deshalb generell eines transparenten Systems für die Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke. Hierbei sollen die Bauplätze vorrangig denen zur Verfügung gestellt werden, die Bauplätze zeitnah und zur Eigennutzung benötigen.

Die Gemeinde Dietzhölztal verfolgt mit der Vergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger und Bürgerinnen zu festigen und deshalb insbesondere ortsverbundenen und ortsansässigen Bürgern und Bürgerinnen den Erwerb eines Baugrundstückes in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Vor allem sind der Gemeinde Dietzhölztal auch soziale Faktoren wichtig. Beispielsweise ob vorrangiger Bedarf nach Wohnraum besteht wegen der aktuellen familiären Situation und der Anzahl der Kinder. Um dies zu gewährleisten, verwendet die Gemeinde Dietzhölztal für die Vergabe der Bauplätze die nachfolgende Richtlinie zur Bauplatzvergabe.

Hinweis:

Der europäische Gerichtshof hat Punktevergabekriterien im Ergebnis für grundsätzlich rechtmäßig erklärt. Die Bundesregierung hat gemeinsam mit dem Freistaat Bayern Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien zur Ausgestaltung von sog. „Einheimischenmodellen“ entwickelt. Durch den erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen mit der Europäischen Kommission ist nun die für viele Städte und Gemeinden so wichtige rechtssichere Ausgestaltung gewährleistet.

Voraussetzung für die Rechtsgültigkeit von Vergabekriterien ist, dass neben ortsgebundenen Kriterien auch soziale Kriterien erfasst und bewertet werden. Hierzu wird ein Punktesystem verwendet, welches soziale Kriterien und ortsgebundene Kriterien gleichwertig gewichtet.

Da die Bauplätze zum Verkehrswert veräußert werden, kann bei einer Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen als Voraussetzung für die Bewerbung auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden.

(optional, wenn zum Verkehrswert veräußert wird)

1.1 Grundsätzliches

- 1.1.1 Es sind stets Personen männlichen, weiblichen und diversen Geschlechtes gleichermaßen gemeint; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet.
- 1.1.2 Die Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.
- 1.1.3 Diese Vergaberichtlinien finden grundsätzlich nur Anwendung für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen, sofern die Nachfrage nach Baugrundstücken das Angebot der zur Verfügung stehenden Bauplätze übersteigt oder sich mehrere Bewerber um ein Baugrundstück bewerben.
- 1.1.4 Natürliche Personen müssen das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- 1.1.5 Es erfolgt keine Veräußerung von Baugrundstücken an Bewerber, die zum Stichtag der Bewerbung bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines nachweislich bebaubaren oder bebauten Grundstückes im Gemeindegebiet sind.

Ausnahme:

Bewerber die bereits Eigentümer eines nachweislich bebaubaren oder bebauten Grundstückes im Gemeindegebiet sind und dieses veräußern, können am Vergabeverfahren teilnehmen. In diesem Fall muss das bebaubare oder bebaute Grundstück innerhalb von 12 Monaten ab Beurkundung des Kaufvertrages für das zu vergebende Baugrundstück nachweislich veräußert und eine Bauverpflichtung gemäß dieser Richtlinie eingetragen werden. Die Verkaufsabsicht ist bereits in den Bewerbungsunterlagen anzugeben.

Sollte eine Veräußerung nicht stattfinden, erfolgt eine Rückabwicklung des Kaufvertrages durch die Gemeinde Dietzhölztal zu Lasten des Käufers.

- 1.1.6 Das kommunale Bauplatzvergabeverfahren nach dieser Richtlinie startet mit Beschluss des Gemeindevorstandes. Vorher können Interessenten sich in der Interessentenliste registrieren lassen. Der Beschluss wird auf der Homepage der Gemeinde Dietzhölztal und im Mitteilungsblatt bekannt gemacht und die Interessenten auf der Interessentenliste per E-Mail oder auf dem Postweg hierüber informiert.

Bauplatzinteressenten können sich im Anschluss an die Veröffentlichung an die Veröffentlichung -mit Angabe des Wunschgrundstückes- um geeignete Baugrundstücke im ausgelobten Baugebiet bewerben.

Die Gemeinde Dietzhölztal stellt auf der Homepage eine Liste der geforderten Bewerbungsunterlagen für die betreffenden Baugebiete ein.

- 1.1.7 Durch die Interessenten sind bis zu zwei „Wunschgrundstücke“ zu benennen.
- 1.1.8 Die Bewerbungsunterlagen sind bis zum festgelegten Stichtag bei dem Gemeindevorstand der Gemeinde Dietzhölztal, Hauptstr. 92, 35716 Dietzhölztal einzureichen. Verspätet oder nicht vollständig eingereichte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.
- 1.1.9 Nachweisliche Falschangaben in der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren bzw. zur vollständigen Rückabwicklung des Kaufvertrages auf Kosten des Bewerbers.

- 1.1.10 Die Gemeinde Dietzhölztal vergibt die Bauplätze gemäß dem nachfolgenden Punktesystem.
- 1.1.11 Die Vergabe der Bauplätze erfolgt förmlich durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dietzhölztal nach Empfehlungen des Gemeindevorstandes.
- 1.1.12 Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bauplatzbewerber nach dem Punktesystem ist der Zeitpunkt des Bewerbungstichtages maßgebend.
- 1.1.13 In besonderen Härtefällen (z.B. bei Pflege von Angehörigen mit erstem Wohnsitz in Dietzhölztal) kann von der Richtlinie abgewichen werden; Einzelfallentscheidungen sind grundsätzlich möglich und durch den Gemeindevorstand vorzuschlagen.
- 1.1.14 Wohnbaugrundstücke sind vorrangig an Bauinteressenten zu verkaufen, die in einem Baulandumlegungsverfahren (Baugebiete aller Art) ihre Grundstücke an die Gemeinde Dietzhölztal veräußert haben.

1.2 Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Die Wohnbaugrundstücke werden mit 3-jähriger Bauverpflichtung (mindestens Rohbau) und die Gewerbegrundstücke mit 5-jähriger Verpflichtung zur Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes verkauft. Darüber hinaus wird für die Dauer von 10 Jahren vereinbart, dass der Erwerber das errichtete Wohngebäude selbst nutzt. Mit der Bau- und Nutzungsverpflichtung ist ein Rückkaufsrecht durch Eintragung einer Rückkaufassessvormerkung im Grundbuch zu sichern. Eine Weiterveräußerung der unbebauten Flächen durch den Erwerber ist ausgeschlossen.

1.3 Punktgleichheit von Bewerbern

Sofern im Auswahlverfahren Punktgleichheit von Bewerbern besteht, werden folgende zusätzliche Kriterien in der nachfolgenden Reihenfolge bewertet:

1. Entscheidungskriterium: Dauer des Hauptwohnsitzes des Bewerbers innerhalb der Gemeinde
2. Entscheidungskriterium: Ärzte die in Dietzhölztal praktizieren, aktive Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr, Ausübung eines Ehrenamtes seit mind. 3 Jahren
3. Entscheidungskriterium: Anzahl der unterhaltspflichtigen Kinder
4. Entscheidungskriterium: Eingang der Bewerbung
5. Entscheidungskriterium: Losverfahren

1.4 Mehrere Bewerber für Wunschgrundstücke

Bewerben sich mehrere Bewerber auf ein Wunschgrundstück, so erhält der Bewerber den Zuschlag, welcher die höchste Punktzahl im Vergabeverfahren erreicht hat.

Bei Punktgleichheit werden die in 1.3 genannten Entscheidungskriterien herangezogen.

1.5 Vergabekriterien

1.5.1 Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt auf der Grundlage des nachstehenden Punktesystems. Pro Kaufantrag werden die Punkte in den Kategorien 3 – 9 nur einmal vergeben:

1.	Grundpunktzahl	Pro Person über 18 Jahren (ohne Kindergeldbezug)	1 Punkt
		zusätzlich pro Kind	2 Punkte
(Kinder im Sinne dieser Richtlinie sind steuerlich zu berücksichtigende Kinder im eigenen Haushalt bis zum Ende des Kindergeldbezuges)			
Alleinstehend			5 Punkte
Alleinerziehend (mit Sorgerecht), Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, Paare mit gleicher Wohnanschrift			10 Punkte
2.	Bewerber (m/w/d) mit Schwerbehinderung ab 50 GdB		1 Punkt
3.	Bewerber (m/w/d) mit Hauptwohnung und Arbeitsstätte in der Gemeinde Dietzhölztal		7 Punkte
4.	Bewerber (m/w/d) mit Hauptwohnung in der Gemeinde Dietzhölztal u. Arbeitsstätte außerhalb		7 Punkte
5.	Bewerber (m/w/d) mit Arbeitsstätte in der Gemeinde Dietzhölztal ohne 1. Wohnsitz		5 Punkte
6.	Bewerber (m/w/d) ohne Wohneigentum bzw. ohne eigenes bebaubares Grundstück		5 Punkte
7.	Bewerber (m/w/d) mit einer aktiven Mitgliedschaft in einer Freiwilligen Feuerwehr / Ausübung eines Ehrenamtes seit mind. 3 Jahren oder Ärzte die in Dietzhölztal praktizieren und arbeiten		3 Punkte
8.	Ortsbezugskriterien mit früherem und oder Hauptwohnsitz in der Gemeinde Dietzhölztal		
	mindestens 5 Jahre		2 Punkte
	mindestens 10 Jahre		4 Punkte
mindestens 15 Jahre		6 Punkte	
9.	Bewerber die bei vorherigen Bauplatzvergabeverfahren der Gemeinde Dietzhölztal nicht berücksichtigt wurden:		
	1 Nichtberücksichtigung		2 Punkte
	2 Nichtberücksichtigungen zusätzlich		2 Punkte
	3 oder mehr Nichtberücksichtigungen zusätzlich		2 Punkte max. 6 Punkte

1.5.2 Treffen auf die Bewerber (m/w/d) mehrere Voraussetzungen zu, findet eine Addition der Punkte statt.

Schlussbestimmungen

Die Verwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

Inkrafttreten

Diese Neufassung der Richtlinie der Gemeinde Dietzhölztal für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dietzhölztal, den 30.09.2024

Der Gemeindevorstand

der Gemeinde Dietzhölztal

Thomas, Bürgermeister