

**Richtlinien
der Gemeinde St. Leon-Rot
über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im sozialmodifizierten
Festpreisverfahren sowie im Höchstgebotsverfahren
(Wohnbauflächenvergaberichtlinien)**

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Leon-Rot hat am 21.12.2021 folgende Richtlinien über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im sozialmodifizierten Festpreisverfahren sowie im Höchstgebotsverfahren beschlossen:

Inhalt

Präambel.....	2
I. Antragsberechtigte Personen	2
II. Allgemeine Bestimmungen	2
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Zweck.....	2
§ 3 Begriffsbestimmungen	3
III. Vergabeverfahren und Vergabekriterien	3
§ 4 Höchstgebotsverfahren, Festpreisverfahren	3
§ 5 Vergabekriterien.....	4
§ 6 Beurteilungszeitpunkt, Nachweispflicht	6
§ 7 Warteliste	6
IV. Vollzug der Vergabeentscheidung	6
§ 8 Vollzug durch Vertrag.....	6
§ 9 Erwerbspreis und Fälligkeit	6
§ 10 Gewährleistungen und Lasten.....	7
§ 11 Kosten der Veräußerung	7
§ 12 Nebenabreden.....	7
§ 13 Rechtliche Hinweise	8
V. Schlussbestimmungen.....	9
§ 14 Inkrafttreten	9

Präambel

Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen handelt die Gemeinde St. Leon-Rot im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Es steht in ihrem Ermessen, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliche Wohnbauflächen an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung kommunaler Grundstücke gibt es nicht. Vielmehr steht die Vergabe im Ermessen der Gemeinde. Die Bewerber haben aber einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Gewährleistung einer fehlerfreien und einheitlichen Ermessensausübung hat die Gemeinde die folgenden Vergaberichtlinien aufgestellt. Die Vergabe von Wohnbauflächen erfolgt dabei unter besonderer Berücksichtigung von Familien mit Kindern.

I. Antragsberechtigte Personen

- (1) Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- (2) Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft wird grundsätzlich nur der Ehegatte, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

II. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Richtlinien gelten für die Vergabe von Wohnbauflächen (Baugrundstücke), die sich im Eigentum der Gemeinde St. Leon-Rot befinden, soweit der Gemeinderat die Veräußerung der Flächen im sozialmodifizierten Festpreisverfahren oder im Höchstgebotsverfahren beschlossen hat.
- (2) Sie finden keine Anwendung auf Regelungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Grundstücken durch die Gemeinde.

§ 2 Zweck

Zweck dieser Richtlinien ist die Gewährleistung einer möglichst sozialgerechten und sozialverträglichen Vergabe von Wohnbauflächen unter Beachtung pflichtgemäßen Ermessens.

§ 3 Begriffsbestimmungen

- (1) Im Sinne dieser Richtlinien ist:
 1. Kind:
wer vom Bewerber oder dessen Ehegatte bzw. Partner einer Lebensgemeinschaft abstammt oder angenommen worden ist, im gemeinsamen Haushalt mit diesem lebt und dort auch mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist; die Leibesfrucht gilt als Kind in diesem Sinne;
 2. Familienmitglied:
wer mit dem Bewerber verheiratet oder verpartnert i. S. d. LPartG ist oder mit diesem eine eheähnliche Lebensgemeinschaft führt oder Kind i. S. d. Absatz 1 Nr. 1 ist; der Bewerber gilt als Familienmitglied;
- (2) Im Zweifel entscheidet der Bürgermeister über die Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe. Eine gerichtliche Kontrolle bleibt zulässig.

III. Vergabeverfahren und Vergabekriterien

§ 4 Höchstgebotsverfahren, Festpreisverfahren

- (1) Ist eine kommunale Wohnbaufläche zur Vergabe im sozialmodifizierten Festpreisverfahren oder im Höchstgebotsverfahren vorgesehen, so ist die Vergabe im Amtsblatt der Gemeinde St. Leon-Rot auszuschreiben. Bei der Ausschreibung ist darauf hinzuweisen, dass die Bewerbung durch einen Bewerbungsbogen als amtlichen Vordruck bzw. ein elektronisches Bewerbungsverfahren und nur innerhalb der gesetzten Frist (Bewerbungsschluss) erfolgen kann. Die Bewerbung erfolgt durch eine Einzelperson (Bewerber) oder durch zwei Einzelpersonen gemeinsam (Paarbewerbung). Zu berücksichtigen sind nur rechtzeitig eingereichte Bewerbungen, die auf Grundlage des Bewerbungsbogens (schriftlich oder elektronisch) erfolgt sind.
- (2) Hat die Gemeinde die Vergabe im **Höchstgebotsverfahren** beschlossen, wird die Wohnbaufläche an denjenigen Bewerber vergeben, der das höchste Gebot abgegeben hat, welches über einem vom Gemeinderat festgesetzten Mindestgebot liegt. **Haben mehrere Bewerber oder Paarbewerbungen das gleiche höchste Gebot abgegeben, so entscheidet das Los.**
- (3) Die Entscheidung im **Festpreisverfahren** über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte.
Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. **Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.** Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen werden, sofern diese innerhalb der Bewerbungsfrist eingehen, berücksichtigt. Der Antragsteller hat solche Veränderungen vor Abschluss des Bewerbungsverfahrens der Gemeinde St. Leon-Rot unverzüglich in Textform anzuzeigen und gegebenenfalls nachzuweisen.

- (4) Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden – gemäß der nach Maßgabe des § 5 festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen – die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber informiert. Wertbar sind die mit dem Bewerbungsformular eingereichten Angaben. Anschließend haben sich die Bewerber nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform innerhalb von 10 Tagen gegenüber der Gemeinde St. Leon-Rot zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben werden (Bauplatzpriorisierung). Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann die zuvor zugewiesenen Bauplätze an nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls in Textform informiert.

§ 5 Vergabekriterien

- (1) Die Festlegung der Rangfolge der Vergabe kommunaler Wohnbauflächen im sozialmodifizierten Festpreisverfahren hat anhand der folgenden Vergabekriterien im Rahmen eines Punktesystems zu erfolgen. Es gelten die in den nachfolgenden Absätzen festgelegten Punktwerte. Dabei werden die Punkte pro Bewerbung nicht doppelt vergeben, wenn die Bewerbung durch ein Paar erfolgt. Bei Paarbewerbungen wird die jeweils höhere Punktzahl berücksichtigt.
- (2) Die Bewerbung erhält folgende Punkte:
1. Für die bisherige Wohndauer in der Gemeinde:
Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Bewerbers und/oder eines in gerader Linie mit dem Bewerber verwandten Angehörigen ersten Grades in der Gemeinde St. Leon-Rot innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist jeweils **4 Punkte**.
Maximale Punktzahl: 20 Punkte
 2. Für den Arbeitsort in der Gemeinde:
Der Bewerbung erhält pro vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist, in welchem er als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender in der Gemeinde St. Leon-Rot seinem Hauptberuf nachgeht, jeweils **2 Punkte**.
Maximal mögliche Punktzahl: 10 Punkte
 3. Für jedes Kind bis zum 21. Lebensjahr i. S. d. § 3 Absatz 1:
In Abhängigkeit vom Lebensalter des Kindes, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt beziehungsweise absehbar seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird:
 - unter 6 Jahre: 20 Punkte

- 6 – 10 Jahre: 15 Punkte
- 11 – 21 Jahre: 10 Punkte

Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind berücksichtigt. Den Bewerbungsunterlagen ist eine entsprechende ärztliche Bescheinigung beizufügen.

Maximal mögliche Punktzahl: 40 Punkte

4. Für ehrenamtliches Engagement:

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde zum Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb der letzten fünf Jahre in einer arbeitsintensiven oder herausgehobenen Funktion erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit jeweils **5 Punkte**.

Maximal mögliche Punktzahl: 25 Punkte

Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (arbeitsintensive oder herausgehobene Funktion) zum Beispiel in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein beziehungsweise einer sozial-karitativen Einrichtung erfasst zum Beispiel die Tätigkeit in der geschäftsführenden Vorstandschaft oder die Tätigkeit als Übungsleiter/Jugendwart in einem Sportverein.

5. Für vorhandenes Wohneigentum:

a)

Bewerber, die nicht bereits Eigentümer oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (Erbbaurecht, Wohnungseigentumsrecht, Nießbrauch) eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind, das zu selbstgenutzten Wohnzwecken dient oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt beziehungsweise als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann: **10 Punkte**

b)

Bewerber, die nicht bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Gemeinde St. Leon-Rot erworben haben, unabhängig davon, ob sie diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert haben: **10 Punkte**

Dies gilt nicht für Bewerber die nachweisen, dass ihre Wohnimmobilie bzw. ihr Grundstück den Wohnbedürfnissen objektiv nicht mehr genügt.

Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte

§ 6 Beurteilungszeitpunkt, Nachweispflicht

- (1) Als Zeitpunkt der Beurteilung der Vergabekriterien ist der Zeitpunkt des Eingangs des Bewerbungsbogens bzw. der elektronischen Bewerbung inklusive aller maßgeblichen Nachweisunterlagen maßgebend.
- (2) Die Nachweise über die Erfüllung der Vergabekriterien sind vom Bewerber oder der Paarbewerbung zu erbringen und haben mit Einreichung des Bewerbungsbogens zu erfolgen. Diese haben durch eidesstattliche Versicherungen, beglaubigte Kopien und Atteste zu erfolgen. Eine ehrenamtliche Tätigkeit ist durch Stempel und Unterschrift der Einrichtungsleitung nachzuweisen.

§ 7 Warteliste

Es wird keine vorsorgliche Warteliste ohne vorherige Ausschreibung einer beabsichtigten Vergabe für Interessierte von Wohnbauflächen geführt.

IV. Vollzug der Vergabeentscheidung

§ 8 Vollzug durch Vertrag

Die Bestimmungen der §§ 9 bis 12 sind durch notariell beurkundeten Vertrag mit dem Bewerber oder der Paarbewerbung, zu deren Gunsten eine Vergabeentscheidung erfolgt, zu übernehmen.

§ 9 Erwerbspreis und Fälligkeit

- (1) Die Erwerbspreise für unerschlossene oder vollerschlossene Wohnbauflächen werden im sozialmodifizierten **Festpreisverfahren** vom Gemeinderat festgesetzt. Im **Höchstgebotsverfahren** legt der Gemeinderat einen Mindestpreis fest. Unberührt bleibt die Pflicht des Erwerbers zur Entrichtung der anfallenden öffentlichen Abgaben jeglicher Art.
- (2) Der Erwerbspreis ist innerhalb von vier Monaten nach Erhalt der Zuschlagsentscheidung zur Zahlung fällig. Ab dem Tag der Fälligkeit soll eine Verzinsung des Erwerbspreises entsprechend den maßgeblichen Bestimmungen des BGB vereinbart werden.
- (3) Es ist ein Rücktrittsrecht der Gemeinde vom Kaufvertrag für den Fall zu vereinbaren, dass der fällige Erwerbspreis nicht innerhalb von drei Monaten nach Fälligkeit des Erwerbspreises an die Gemeinde St. Leon-Rot entrichtet wird. Die Gemeinde St. Leon-Rot hat das Rücktrittsrecht auszuüben, sobald die Voraussetzungen für den Rücktritt gegeben sind.
- (4) Mit der Zuschlagserteilung und Grundstückszuweisung wird der Bewerber darauf hingewiesen, dass er binnen zehn Tagen nach Erhalt des Zuschlags an die Gemeinde St.

Leon-Rot eine Reservierungskautions für den Fall eines Rücktritts von der Kaufzusage in Höhe von 500,00 € zu zahlen hat und dass der Listenplatz als aufgegeben gilt, falls diese Zahlung nicht oder verspätet erfolgen sollte.

Mit der Zuschlagserteilung wird der Bewerber auch darauf hingewiesen, dass das Grundstück an die Gemeinde zurückfällt und der Zuschlag erlischt, falls nicht innerhalb von 8 Wochen nach Zugang der Zuschlagserteilung beim Bewerber ein Kaufvertrag geschlossen wird.

- (5) Die Kautions in Höhe von 500,00 € wird beim Zustandekommen des Kaufvertrags mit dem Kaufpreis verrechnet. Erfolgt die Zahlung verspätet oder gar nicht, gilt der Listenplatz als aufgegeben und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der nächsthöheren Punktzahl nach. Wird innerhalb einer Frist von 8 Wochennach Erhalt des Zuschlags- und Grundstückszuweisung, aus Gründen, die der Erwerber zu verantworten hat, kein Kaufvertrag geschlossen, geht das Grundstück wieder an die Gemeinde zurück. Die Reservierungsgebühr wird in diesem Fall nicht erstattet. Die Kautions wird dann als Gebühr für den entstandenen Verwaltungsaufwand einbehalten.

§ 10 Gewährleistungen und Lasten

- (1) Wohnbauflächen werden ohne jede über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Gewährleistung und ohne Zusicherung besonderer Eigenschaften veräußert. Es ist ein üblicher Gewährleistungsausschluss im notariellen Vertrag vorzusehen. Der Erwerber hat sich mit dem Zustand der Wohnbaufläche in Absprache mit der Gemeinde vor Abschluss des Vertrages bekannt zu machen.
- (2) Der Erwerber hat alle Lasten zu übernehmen, die für das Grundstück im Grundbuch eingetragen sind. Ein Anspruch gegen die Gemeinde auf Beseitigung von Lasten wird nicht gewährt.
- (3) Die Gemeinde übernimmt keine Verpflichtung, Erschließungsanlagen, die für eine Baugenehmigung nicht erforderlich sind, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt herzustellen.

§ 11 Kosten der Veräußerung

Die Kosten für die Veräußerung und den Vollzug der Veräußerung, insbesondere Notargebühren, Vermessung oder sonstige anfallende Abgaben und Gebühren hat der Erwerber zu tragen.

§ 12 Wiederkauf, Lasten

- (1) Im Vertrag mit dem Erwerber ist festzulegen, dass die Gemeinde innerhalb von 10 Jahren das Recht zum Wiederkauf bei gleichem Kaufpreis hat, wenn einer der folgenden Bedingungen eintritt:
1. Der Erwerber beginnt nicht innerhalb von drei Jahren mit der Bebauung der Wohnbaufläche oder stellt das geplante Wohngebäude nicht innerhalb von vier Jahren, nach Abschluss des notariellen Vertrags, zum Bezug fertig;
 2. Der Erwerber veräußert, vermietet oder verpachtet die unbebaute oder bebaute

Wohnbaufläche an einen Dritten oder bewohnt diese nicht selbst. Gleiches gilt, falls der Erwerber einem Dritten ein Erbbaurecht an der unbebauten oder bebauten Wohnbaufläche bestellt.

Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde ist durch Vormerkung im Grundbuch zu sichern. Der Wiederkaufsfall kann, sofern die Voraussetzungen vorliegen, vom Gemeinderat durch Beschluss festgestellt werden.

- (2) Für den Fall, dass der Erwerb von Wohnbauland von der Gemeinde St. Leon-Rot z.B. durch vergünstigte Kaufpreise oder sonstige Fördermittel gefördert wird, ist im Kaufvertrag festzulegen, dass der Begünstigte einen angemessenen Teil der Förderung zurück zu erstatten hat, wenn er seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn volle Jahre auf dem Grundstück hat. Es ist der Anteil der Förderung zurück zu erstatten, der der tatsächlichen Erstwohnsitzdauer bis zu einer Erstwohnsitzdauer von zehn Jahren noch fehlt (bei einer Erstwohnsitzdauer von acht Jahren also z. B. 20 %).
- (3) Im Vertrag mit dem Erwerber ist zudem zu regeln, dass alle bis zum Erwerb entstandenen Kosten, mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge, sowie die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechts zu Lasten des Erwerbers gehen. Insbesondere werden Zinsen jeglicher Art nicht gewährt.
- (4) Abweichend von Absatz 3 erhält der Erwerber im Falle des Wiederkaufs von der Gemeinde die vom Erwerber entrichteten Erschließungsbeiträge und sonstigen Anschlussbeiträge sowie den Wert der Verwendung auf die Wohnbaufläche, insbesondere auf die Gebäude, soweit sie zur Zeit des Wiederkaufes einen Verkehrswert haben. Falls über diesen Wert keine Regelung erzielt werden kann, so ist der Verkaufswert maßgebend, welcher durch den für die Gemeinde nach § 192 BauGB zuständige Gutachterausschuss festgesetzt wird.
- (5) Hinsichtlich des Wiederkaufpreises ist zu regeln, dass dieser innerhalb von drei Monaten nach Ausübung des Wiederkaufsrechtes zur Zahlung fällig ist, frühestens jedoch innerhalb eines Monats nach Wiedereintragung der Gemeinde als Eigentümerin in das Grundbuch und Beseitigung aller nach Vertragsabschluss im Grundbuch durch den Erwerber eingetragenen Lasten.

§ 13 Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinien und das darin enthaltene Punktesystem dienen der Bauplatzvergabe anhand objektiver Kriterien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

V. Schlussbestimmungen

§ 14 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 14.01.2022 in Kraft. Sie setzt die am 29.03.2021 beschlossene Richtlinie außer Kraft.

Ausgefertigt:
St. Leon-Rot, 22.12.2021

Dr. Alexander Eger
Bürgermeister