

Richtlinien der Gemeinde Drackenstein zur Vergabe von kommunalen Wohnungsbaugrundstücken (Bauplatzvergaberichtlinien)

Der Gemeinderat der Gemeinde Drackenstein hat am 22.04.2021 die folgenden Richtlinien für die Vergabe von kommunalen gemeindlichen Bauplatzgrundstücken beschlossen:

I. Präambel

Die Gemeinde Drackenstein verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, langfristige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen und den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Drackenstein wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozialkaritativen oder kirchlichen Organisation, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Ein Ehrenamt außerhalb der Gemeinde Drackenstein wird ebenfalls honoriert. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft, oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Eine vergünstigte Vergabe von Bauland ist nicht vorgesehen, da die Gemeinde Drackenstein grundsätzlich dazu verpflichtet ist, Grundstücke nur zum vollen Wert zu veräußern.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Drackenstein orientieren sich an den EU-Kautelen und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

II. Anwendungsbereich

Die Gemeinde Grubingen verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an Einheimische als auch auswärtige Bauplatzinteressenten. Die Bauplatzvergaberichtlinien finden Anwendung bei der Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken zur Bebauung mit selbst genutzten Eigenheimen.

Der Gemeinderat entscheidet, für welche Grundstücke die Bauplatzvergaberichtlinien anzuwenden sind. Hierzu werden zunächst die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im

Mitteilungsblatt der Gemeinde ausgeschrieben und an die Interessenten, welche sich bis zum Ende der Ausschreibungsfrist bewerben, verkauft. Stehen nach den vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberunden noch Grundstücke zur Verfügung, können sich Interessenten auch laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben.

III. Zugangsvoraussetzungen

1. Bewerben können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen. Ein Bewerber kann – auch zusammen mit anderen Bewerbern – jeweils nur eine Bewerbung abgeben und auch nur einen Bauplatz erhalten. Bei einer gemeinsamen Bewerbung von mehreren Personen müssen alle Teile Miteigentum am Baugrundstück erwerben.
2. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte.
3. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht beabsichtigt, das auf dem Vertragsgrundstück zu erstellende Wohngebäude innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens fünf Jahren selbst zu bewohnen. Bei mehreren Wohnungen innerhalb eines Gebäudes, muss eine Wohnung mit Hauptwohnsitz vom Erwerber selbst bezogen und bewohnt werden.
4. Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist nachzuweisen. Hierzu ist nach Zuteilung eines Bauplatzes eine Finanzierungsbestätigung vorzulegen.
5. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber bereits Eigentümer eines unbebauten aber bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Drackenstein ist.
6. Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben enthalten, sind von der Zulassung zum Bewerbungsverfahren ausgeschlossen.

IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

1. Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der in der Anlage aufgeführten Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.
2. Bewerben sich mehrere Personen (z.B. Eheleute), wird die Punktzahl für jeden Bewerber gesondert berechnet und nur die höhere erreichte Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.

3. Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der
 - a) die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
 - b) die höchste Punktzahl beim Kriterium „Hauptwohnsitz“ aufweist,
 - c) der im Losverfahren zum Zuge kommt.
4. Die in der Anlage genannten Nachweise sind jeweils in digitaler Form spätestens bis zum Bewerbungstichtag (letzter Tag der Bewerbungsfrist) einzureichen.

Punktesystem für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken

1. Wohnsitz in der Gemeinde Drackenstein
 - a) zum Zeitpunkt der Antragstellung in der Gemeinde wohnhaft 20 Punkte
 - b) früherer Wohnsitz in der Gemeinde (min. 10 Jahre) 10 Punkte
 - c) aktueller oder früherer Wohnsitz in der Gemeinde
mindestens 20 Jahre - *zusätzlich* - 10 Punkte
2. Eigene bebaubare Grundstücke zu Wohnzwecken sowie Wohneigentum:
 - a) Kein Eigentum (das zu Wohnzwecken dient) 45 Punkte
 - b) Eigentumswohnung (für Wohnzwecke zu klein) 10 Punkte
 - c) Eigenes Haus / eigener Bauplatz 0 Punkte
3. Familienstand/ Zum Haushalt gehörende Kinder¹ (bis zum 18. Lebensjahr):
 - a) Verheiratete/Verwitwete/Geschiedene/Alleinerziehende/
eheähnliche Lebensgemeinschaften mit 3 Kindern und mehr 50 Punkte
 - b) Verheiratete/Verwitwete/Geschiedene/Alleinerziehende/
eheähnliche Lebensgemeinschaften mit 2 Kindern 40 Punkte
 - c) Verheiratete/Verwitwete/Geschiedene/Alleinerziehende/
eheähnliche Lebensgemeinschaften mit 1 Kind 30 Punkte
 - d) Verheiratete/Verwitwete/Geschiedene/
eheähnliche Lebensgemeinschaften ohne Kind 15 Punkte
 - e) je schwerbehinderten/pflegebedürftigen
Haushaltsangehörigen (§ 4 Absatz 21 LWoFG; § 14 SGB XI) 15 Punkte
4. Ehrenamtliches Engagement:

Ehrenamtliche Tätigkeit (i.S.v. § 52 AO) in einem Verein oder einer vergleichbaren Einrichtung über mind. 3 Jahre Dauer gegen geeigneten Nachweis² 15 Punkte

¹ Ungeborene Kinder sind gegen Vorlage des Mutterpasses gleichstellt.

² Die ehrenamtliche Tätigkeit muss regelmäßig mit einem zeitlichen Aufwand von mindestens 2 Stunden die Woche erfolgen. Bloße Mitgliedschaften in einer Organisation, das Ableisten von Pflichtarbeitsstunden oder satzungsgemäßen Verpflichtungen in der Organisation bleiben dabei unberücksichtigt.

V. Sicherungen und Vertragsstrafen

1. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.
2. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber auf dem Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen (Bauverpflichtung).
3. Der Erwerber verpflichtet sich im Kaufvertrag, das auf dem Baugrundstück zu erstellende Wohngebäude innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und mindestens bis zum Ablauf von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen (Wohnverpflichtung).
4. Der Erwerber verpflichtet sich dazu, dass ihm zugeteilte unbebaut Baugrundstück oder Teilflächen nicht ohne vorherige Zustimmung der Gemeinde Drackenstein entgeltlich an einen Dritten zu veräußern. Die Zustimmung der Gemeinde Drackenstein ist auch für den Fall eines Grundstückstauschs, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, sowie für die Belastung des Baugrundstücks mit einem Erbbaurecht einzuholen.
(Veräußerungs-/Belastungsbeschränkung).
5. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Drackenstein für den Fall von Verstößen gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer 2. und die Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung aus Ziffer 4. ein Wiederkaufsrecht im Kaufvertrag einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dabei dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert.
6. Bei Verstößen gegen die Wohnverpflichtung nach Ziffer 3. wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000 € fällig, wobei sich der Betrag je vollem, ununterbrochenem Jahr der Eigennutzung um je 1/5 reduziert. Die Gemeinde Drackenstein behält sich vor, von einer Vertragsstrafe abzusehen, wenn der Verstoß gegen die Wohnverpflichtung in persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen des Erwerbers (berufsbedingter großer örtlicher Veränderung, vorzeitige Erwerbsunfähigkeit, Todesfall, Scheidung u. a. Härtefälle) begründet ist.

7. Werden falsche oder unvollständige Angaben im Bewerbungsbogen erst nach Abschluss des Kaufvertrages bekannt, so wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 Euro fällig.

VI. Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht. Die Gemeinde Drackenstein behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Drackenstein und den einzelnen Bauplatzerwerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch den Gemeinderat

VII. Inkrafttreten

Die Bauplatzvergaberichtlinien treten mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Drackenstein, den 22.04.2021

gez.
Roland Lang
Bürgermeister