

Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Schalksmühle zur Eigennutzung

Die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke erfolgt auf Grundlage nachfolgender Richtlinie, um ein transparentes, diskriminierungsfreies und einheitliches Vergabeverfahren in der Gemeinde Schalksmühle sicherzustellen.

Hinweis: Aus Vereinfachungsgründen wird nachfolgend die männliche Form für alle Geschlechter verwendet.

I. Allgemeines

Für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken entwickelt die Gemeinde Schalksmühle auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplans bedarfsgerecht neue Wohnbaugebiete. Die Gemeindeverwaltung führt diesbezüglich eine allgemeine Interessentenliste für geplante Baugebiete im Gemeindegebiet. Interessenten haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese eintragen zu lassen bzw. ggf. nach Einführung einer Online-Plattform, selbst in diese Liste einzutragen.

Sobald im Rahmen der Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes die Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Liste geführten Personen hierüber informiert und damit in die Lage versetzt, sich bis zu einem von der Gemeinde Schalksmühle jeweils anzugebenden Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

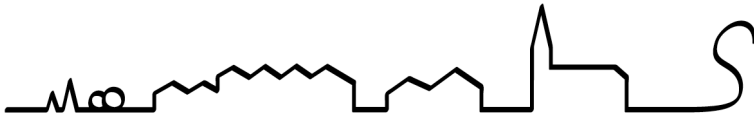
II. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen um ein Baugrundstück sind der Gemeinde Schalksmühle gegenüber schriftlich unter Verwendung des von der Kommune bereitgestellten Bewerbungsbogens sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungstages mitzuteilen. Die Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren (Stichtagsregelung). Evtl. erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Bedient sich die Gemeinde zukünftig einer Online-Plattform zur Abwicklung des Bewerbungsverfahrens, ist eine Bewerbung ausschließlich über das Online-Portal möglich.

Der Gemeinde Schalksmühle sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich erwerben sollen (Erwerber).

Die als Erwerber aufgeführten Personen bewerben sich gemeinsam um ein Baugrundstück der Gemeinde Schalksmühle und erwerben durch den abzuschließenden notariellen Grundstückskaufvertrag einen Miteigentumsanteil an dem Baugrundstück.

Grundsätzlich kann sich jede Person, die älter als 18 Jahre ist, um ein Baugrundstück der Gemeinde Schalksmühle bewerben.



III. Vergabekriterien

Um bei der Vergabe von Baugrundstücken Neutralität zu gewährleisten, erfolgt die Grundstücksvergabe nach definierten Vergabekriterien.

Gibt es für ein ausgewiesenes Baugebiet mehr Bewerber als Grundstücke, tritt ein zweistufiges Auswahlverfahren in Kraft. Dabei werden in der ersten Stufe auf Grundlage von Vergabekriterien Verteilgruppen gebildet, für die jeweils eine festgelegte Anzahl Grundstücke zur Verfügung steht. Diesen Verteilgruppen werden dann die bis zum Stichtag eingegangenen Bewerbungen zugeordnet. In der zweiten Stufe werden die Grundstücke dann innerhalb der Verteilgruppen im Losverfahren vergeben. Die durch das Losverfahren ermittelte Rangfolge definiert zugleich die Reihenfolge des Auswahlrechts. Der genaue Ablauf des Auswahlverfahrens wird nachfolgend beschrieben:

1. Stufe 1 – Vergabekriterien, Verteilgruppen, Grundstücke

1.1 Festlegung Vergabekriterien

Für die Vergabe werden folgende Kriterien festgelegt:

- Arbeitsplatz in Schalksmühle
- Erstwohnsitz in Schalksmühle
- Kinder \leq 12 Jahre
- Kinder $<$ 25 Jahre

1.2 Bildung der Verteilgruppen

Anhand der vorstehenden Kriterien werden folgende Verteilgruppen gebildet:

1. Gruppe Arbeitsplatz in Schalksmühle, Erstwohnsitz in Schalksmühle, mind. 1 Kind \leq 12 Jahre
2. Gruppe Arbeitsplatz in Schalksmühle, Erstwohnsitz in Schalksmühle, mind. 1 Kind $<$ 25 Jahre
3. Gruppe wie Gruppe 2, es reicht jedoch aus, wenn zwei der drei Kriterien erfüllt sind
4. Gruppe wie Gruppe 2, es reicht jedoch aus, wenn eins der drei Kriterien erfüllt ist
5. Gruppe Keines der in 1.1 genannten Vergabekriterien ist erfüllt

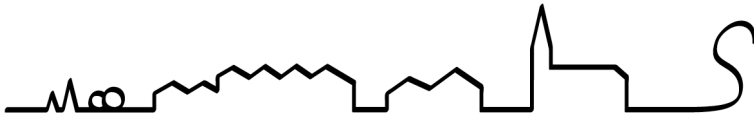
1.3 Zuweisung Grundstücke

Die Anzahl der innerhalb einer Gruppe für die Verteilung zur Verfügung stehenden Grundstücke wird durch den Gemeinderat oder ein von diesem bestimmtes Gremium für jedes Baugebiet separat festgelegt.

2. Stufe 2 - Losverfahren

2.1 Zunächst wird für die 1. Gruppe die Anzahl der für diese Gruppe zur Verfügung stehenden Grundstücke unter den dieser Gruppe zugeordneten Bewerbern verlost. In der Reihenfolge der Auslosung wird dem jeweiligen Bewerber zugleich der Zuschlag für das nächstfreie Grundstück auf der von ihm im Rahmen der Bewerbung erfolgten Auflistung der gewünschten Grundstücke erteilt. Steht zum Zeitpunkt Ihres Auswahlrechts keines dieser Grundstücke mehr zur Verfügung, erhält dieser Bewerber die Möglichkeit, eines der noch zur Verfügung stehenden Grundstücke auszuwählen.

Nach Abschluss des Verfahrens wird das Losverfahren für die jeweils nachfolgende Verteilgruppe in identischer Form durchgeführt.



2.2 Übersteigt die Anzahl der Bewerber in einer Verteilgruppe die Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke, werden die Bewerber, die nach dem Losverfahren kein Grundstück erhalten, der nächsten Verteilgruppe zugeschlagen.

Unterschreitet die Bewerberzahl in einer Verteilgruppe die Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke, so werden die überzähligen Grundstücke der nächsten Verteilgruppe zugeschlagen.

Die vorstehend genannten Kriterien sowie das dort genannte Verfahren sind auch für die Vergabe von Grundstücken maßgebend, die mit einem Doppelhaus bebaut werden.

Bei der Bebauung des Grundstücks mit einem Doppelhaus besteht auch die Möglichkeit, dass der Erwerber eine Doppelhaushälfte für die Dauer von fünf Jahren selbst bewohnt und die andere vermietet (Ausnahme vom beschränkten Weiterveräußerungsverbot).

IV. Pflichten der Erwerber eines kommunalen Baugrundstücks

1. Vertragsabschluss

Der Kaufvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch 5 Monate nach der Grundstücksvergabe. Darüber hinaus gehende Reservierungen sollen nur im begründeten Einzelfall (z. B. bei ausstehenden öffentlichen Mitteln) durch die Verwaltung erlaubt werden. Der Betriebsausschuss ist über Dauer und Begründung zu unterrichten.

2. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Berücksichtigte Bewerber haben bis zur Beurkundung des Kaufvertrags eine Bestätigung eines Kreditinstituts vorzulegen, dass die Finanzierung des Vorhabens (Grunderwerb und Baukosten) gesichert ist, wobei das Kreditinstitut

- in der Europäischen Gemeinschaft oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen

zugelassen sein muss.

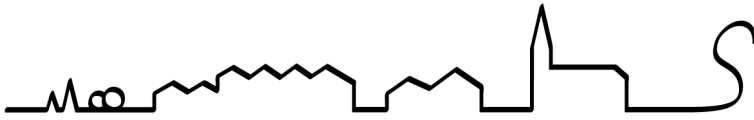
3. Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen das im Rahmen der Bewerbung vorgesehene Bauvorhaben nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bezugsfertig zu errichten. Die Frist kann in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag um bis zu ein Jahr verlängert werden.

Erfüllt der Erwerber die Bebauungsverpflichtung endgültig nicht, fällt das Grundstück an die Gemeinde zurück und der ursprüngliche Kaufpreis ist in voller Höhe von der Gemeinde Schalksmühle zu erstatten. Zur Sicherstellung des Rückfalls stimmt der Erwerber im Rahmen des Kaufvertrages dem Eintrag einer Rückkauflassungsvormerkung in das Grundbuch zu. Zudem ist eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1.000,00 € zu zahlen, die innerhalb von 14 Tagen nach Bestätigung der Rückkauflassung fällig wird.

4. Verpflichtung zur Eigennutzung

Der Erwerber eines Baugrundstücks ist zur Eigennutzung für die Dauer von mindestens 5 Jahren verpflichtet.



5. Beschränktes Weiterveräußerungsverbot

Der Verkauf des unbebauten aber auch des bebauten Grundstücks sowie eine Vermietung des errichteten Wohnbauobjektes vor Ablauf der fünfjährigen Eigennutzungsverpflichtung bedarf mit Ausnahme der Errichtung einer untergeordneten Anliegerwohnung (= kleiner als 40% der Gesamtwohn- und Nutzfläche) der Zustimmung der Gemeinde Schalksmühle.

Verbunden mit der Aufgabe der Eigennutzung ist eine Nachzahlungspflicht auf den Kaufpreis (Vertragsstrafe). Die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe wird im Kaufvertrag vereinbart und durch Eintrag einer Grundschuld abgesichert. Die Vertragsstrafe beträgt 50% des Grundstückskaufpreises und reduziert sich für jedes volle Jahr, in dem der Erwerber seiner Eigennutzungsverpflichtung nachgekommen ist, um 20%.

Die Vertragsstrafe kann aus wichtigen persönlichen Gründen (z.B. schwerwiegende gesundheitliche) auf Antrag erlassen werden. Über den Antrag entscheidet der Gemeinderat.

6. Vertragsstrafe bei falschen Angaben

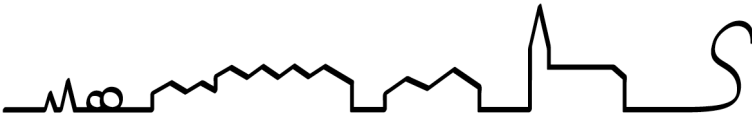
Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Baugrundstücks geführt, ist an die Gemeinde Schalksmühle eine Vertragsstrafe in Höhe von 25% des Bruttogrundstückskaufpreises zu zahlen.

Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

Rat und Verwaltung der Gemeinde Schalksmühle behalten es sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend Regelungen zu treffen oder für einzelne Baugebiete ergänzende Kriterien zu beschließen.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Gemeinde Schalksmühle nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Das gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus einem Verschulden der Gemeinde ergibt.



Schema Umsetzung Vergaberichtlinien

		Vert. I	Vert. II	Vert. III	Vert. IV	Vert. V
Stufe 1	Zuordnung Bewerber	Arbeitsplatz Schalksmühle Wohnsitz Schalksmühle Kinder \leq 12 Jahre	Arbeitsplatz Schalksmühle Wohnsitz Schalksmühle Kinder $<$ 25 Jahre	wie vor Vert. II, aber nur 2 von 3 Kriterien müssen erfüllt sein	wie vor Vert. II, aber nur 1 von 3 Kriterien muss erfüllt sein	frei
	Anzahl Grundstücke je Vert.		wird für jedes Baugebiet neu festgelegt			
Stufe 2	Losverfahren	Anzahl Bewerber $>$ als Anzahl Grundstücke je Verteiler ==> nicht geloste Bewerber werden dem nächsten Verteiler zugeschlagen				
		Anzahl Bewerber $<$ als Anzahl Grundstücke je Verteiler ==> überzählige Grundstücke werden dem nächsten Verteiler zugeschlagen				