

Richtlinien der Stadt Bühl zur Vergabe von Wohnbauplätzen

Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken **ohne Subventionierung** (d. h. zum vollen Wert, § 92 GemO) handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 49 zu beachten. In Ausübung des ihres in Art. 28 Abs. 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe i. S. V. Art. 3 Abs. 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. D. h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel ist es den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender BürgerInnen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. (Ulmer Vergabemodell)

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergabe-Richtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Vergabe von Baugrundstücken in Bühl hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend §1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel.

§ 2

Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatzvergabe-Richtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von zu verkaufenden Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Bühl und in den Stadtnachrichten ausgeschrieben.
Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:
 - Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke
 - Die Bewerbungsfrist und die Frist zur Vorlage von Nachweisen
 - Die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.

3. Bewerbungen auf öffentlich ausgeschriebene Verkaufsobjekte sind ausschließlich über die Plattform www.baupilot.com möglich. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorliegen, führt dies zum Ausschluss der Bewerbung.
4. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat, der Ortschaftsrat, die Ortsvorsteher/die Ortsbeauftragten über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt (Datenschutzgrundverordnung).

§ 3

Bewerberfragebogen

1. Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.
2. Bei zwei Antragstellern soll bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen werden, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl erzielt.
3. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur **einen** Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
4. Juristische Personen sind **nicht** antragsberechtigt. Ebenso sind Bauträger und Firmen, die Gebäude an Dritte erstellen, Makler und dergleichen von der Vergabe ausgeschlossen.
5. Als maßgeblicher Zeitpunkt/Stichtag für die gesamte Bewerbung gelten die Verhältnisse zum Beginn der Bewerberfrist.
6. **Der „Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien“ ist als Anlage beigelegt.**

§ 4

Bewerbersauswahlprozess

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

§ 5

Nachrückverfahren

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung.

§ 6

Sonstige Voraussetzungen

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrages richtet sich nach den für die Stadt Bühl üblichen Musterverträgen. Die Verwaltung 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. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Bühl zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere:

1. Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Bühl in Abteilung II des Grundbuches
Der Käufer räumt der Stadt Bühl das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstandes ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder seine Erben:
 - a) das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder

- b) nicht innerhalb von 2 **3** Jahren ab Bebaubarkeit des Grundstücks das Wohngebäude fertig gestellt hat oder
- c) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder
- d) **das auf dem Grundstück errichtete Wohngebäude nicht mindestens 5 Jahre selbst bewohnt (Eigennutzung).**

§ 7 Ausschlüsse

1. Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Auswahlverfahren und vom Zuschlag ausgeschlossen. Ebenso falls die erforderlichen Nachweise nicht fristgemäß eingereicht werden.
2. Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

§ 8 Informationspflichten und Richtigkeit der Angaben

Der bzw. die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

§ 9 Zuteilungsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes.

Bühl, den 22.07.2020