

**Bauplatzvergabekriterien für das Baugebiet
Pfarrwiesen (1. Bauabschnitt) in Heinstetten
nach dem “zweiteiligen Verfahren”
-Einleitung-**

Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung d. h. zum vollen Wert, gemäß § 92 der Gemeindeordnung 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. 15 GRC 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 aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die 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 Bürger*innen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (**§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB**) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. Es soll die Möglichkeit für junge Familien eröffnet werden, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben.

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und nachhaltig 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 kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke.

Die Vergabe von Baugrundstücken hat gemäß der Sozialwohnungspolitik der Stadt Meßstetten das Ziel, den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu sichern.

§ 2

Vergabeverfahren

- 2.1. Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage der Stadt Meßstetten und im örtlichen Mitteilungsblatt ausgeschrieben.

Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:

- Die Bezeichnung des Baugebiets und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
- Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
- Die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können.

- 2.2 Bewerbungen können elektronisch über die Plattform www.baupilot.com eingereicht werden. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Stadt Meßstetten eingereicht oder an die Stadt Meßstetten per Einschreiben geschickt werden. Nähere Informationen erhalten Sie bei der Stadtverwaltung Meßstetten - Finanzverwaltung bei Rika Stengel unter 07431/6349-47 und/oder rika.stengel@messstetten.de. Der Eingang wird per E-Mail oder per Brief bestätigt.

- 2.3 Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist bzw. nach dem Ablauf der Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/ Kriterium/ Rubrik nicht bewertet werden.

2.4 Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Meßstetten“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Stadt, dem Gemeinderat der Stadt, dem beauftragten IT- Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch an das zuständige Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

§ 3

Bewerberfragebogen

- Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den/ die Bewerber. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben.
- Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- Antragssteller können ein oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein.
- Bei mehreren Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden.
- Bei zwei oder mehreren Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Beispiel bei positiver Bepunktung:

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 200 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 200 Punkten herangezogen.

Beispiel bei negativer Bepunktung:

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl - 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 0 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 1 mit - 100 Punkten herangezogen.

- Jede Person darf – auch zusammen mit anderen (mehreren) Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- **Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.**
- Als Stichtag zur Berechnung der Fristen im Bewerberbogen gilt der erste Tag der Bewerbungsfrist. Der Bewerberbogen mit den Kriterien ist in Anlage „Fragenkatalog der Stadt Meßstetten“ beigelegt.

§ 4

Grundstücksvergabeprozess

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Hier wird der gesamte Vergabeprozess durchgeführt. Für Menschen, die keinen Internetzugang haben, werden zusätzlich zu Onlinebewerbungen auch schriftliche Bewerbungen zugelassen.

Bewerbungen können innerhalb des Bewerbungszeitraums von 15.05.2021 bis 06.06.2021 eingereicht werden. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über BAUPILOT wird von BAUPILOT per Mail bestätigt.

Die Bewerbung wird seitens der Verwaltung gesichtet. Eine den Richtlinien entsprechende Bewerbung wird von der Kommune angenommen und per Mail bzw. schriftlich bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums bzw. nach dem Ablauf der genannten Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen wertet die Verwaltung die angenommenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabe-kriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Zuteilungsphase

Die Zuordnung der Bauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten¹ zunächst auf das Baugebiet bewerben. Vor dem zweiten Teil des Verfahrens werden alle in Frage kommenden Bewerbungen inhaltlich geprüft. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahl der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen*. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten **nicht** ausschöpfen,

¹ Mit der Bewerbung wird der Interessent zu Bewerber

geht er das Risiko ein, **keinen** Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

***Erklärungsbeispiel**

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt werden kann, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist (1 Woche) werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Stadt Meßstetten.

Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von einer Woche ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Nach erfolgter Zuteilung durch den Gemeinderat vereinbart die Stadt Meßstetten mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

§ 5

Nachrückverfahren

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.

Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei

werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke den ranghöchsten Nachrückern der Nachrückerliste berücksichtigt.

Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.

Können nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt die Vermarktung im Reservierungsverfahren.

Allgemeiner Hinweis:

In jeder Zuteilungsphase werden keine Nachrücker in das laufende Verfahren dazu genommen. Nachrücker werden gesammelt in einem neuen Anlauf berücksichtigt.

§ 6

Sonstige Voraussetzungen

6.1 Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Meßstetten in Abt. II des Grundbuchs

Der Käufer räumt der Stadt Meßstetten das Recht zur lastenfremen Rückübertragung des Vertragsgegenstandes ein.

Zur Klarstellung der unten genannten Fälle wird beim Abschluss des Kaufvertrages zugunsten der Stadt ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis, also ohne Verzinsung, vereinbart. Die Kosten für die Rückabwicklung eines Kaufvertrages einschließlich eventuell anfallender Steuern trägt derjenige, der die Bauverpflichtung nicht erfüllt hat.

Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer:

- auf dem Vertragsgegenstand nicht innerhalb einer Frist von 3 (drei) Jahren, gerechnet ab dem Vertragsabschluss, mit dem Bau eines Wohngebäudes begonnen hat, d. h., die Ausgrabungsarbeiten müssen abgeschlossen sein, oder
- das Gebäude nicht innerhalb von 2 (zwei) weiteren Jahren (gerechnet ab dem Fristbeginn) entsprechend den örtlich geltenden Bauvorschriften bis zur Bezugsfertigkeit fertiggestellt hat, oder
- der Käufer den Vertragsgegenstand vor Erfüllung der Bauverpflichtung ohne Genehmigung der Stadt Meßstetten veräußert, oder

- der Käufer der Stadt Meßstetten schriftlich mitteilt, dass er seine Bauabsicht aufgegeben hat.
- 6.2 Von jedem Bauplatzinteressenten wird eine Vormerkgebühr in Höhe von € 250,- erhoben. Bei einem späteren Verkauf wird diese Gebühr auf den Bauplatzpreis angerechnet. Bei einer Rückabwicklung eines Kaufvertrages wird die Vormerkgebühr von der Stadt einbehalten.
- 6.3 Bauplatzbewerber, deren Bewerbung vorsätzlich falsche Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.
- 6.4 Der Fragebogen wird mit sämtlichen Angaben Bestandteil des Kaufvertrags. Bei vorsätzlichen Falschangaben ist vom Käufer eine Nachzahlung in Höhe von 50 % des Grundstücksverkaufspreises zu leisten.
- 6.5 Die Plätze 1, 3 und 12 des Mischgebiets bzw. des eingeschränkten Gewerbegebiets sollen im Reservierungsverfahren vergeben werden.
- 6.6 Auf die Übertragung eines Bauplatzes nach diesen Richtlinien besteht kein Rechtsanspruch.
- 6.7 Der Gemeinderat behält sich vor, im Einzelfall von diesen Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken abzuweichen, sofern das öffentliche Interesse an einem Bauplatzverkauf überwiegt oder besondere Grundstückskonstellationen eine Abweichung von diesen Richtlinien erforderlich machen.

§ 7

Informationspflichten & Richtigkeit der Angaben

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise.

Bei der Überprüfung der Bewerberunterlagen der in Frage kommenden Bauplatzbewerber, werden fehlerhafte Angaben (Bsp: Nachweise) an den entsprechenden Stellen seitens der Verwaltung korrigiert.

§ 8

Allgemeine Informationen

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können diese sich unter nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Stadtverwaltung Meßstetten - Finanzverwaltung

Rika Stengel

Hauptstraße 9

72469 Meßstetten

Telefon: 07431 / 6349-47

Telefax: 07431 / 6349996

E-Mail: rika.stengel@messstetten.de

Bei technischen Fragen & Problemen:

BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Kommune.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.03.2021 zum 01.04.2021 in Kraft.

Meßstetten, den 26.03.2021

Frank Schroft
Bürgermeister