

Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Balgheim

§ 1 Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung (d. h. zum vollen Wert, § 92 GemO) handelt die Gemeinde Balgheim 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. 18 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 Vorzugsleitungen 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. Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.

Die Gemeinde Balgheim verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Balgheim bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Balgheim wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr, der DRK-Ortsgruppe und den LQN-Gruppen oder ähnlicher Struktur der Gemeinde Balgheim in den vergangenen Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft, als Übungsleiter oder auch andere wichtigen Funktionen berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen berücksichtigt.

Der Ärztemangel in unserer Region spitzt sich immer weiter zu. Die Gemeinde Balgheim will dabei helfen diesen Mangel entgegenzuwirken. Hierzu wird der Berufsstand des Haus-/Facharztes für Humanmedizin entsprechend berücksichtigt.

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 Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Balgheim setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

§ 2 Zugangsvoraussetzungen

- 1) Um einen Bauplatz dürfen sich nur natürliche Personen bewerben.
- 2) Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.
- 3) Ein oder zwei volljährige Personen können sich bewerben. Bei zwei Personen müssen beide Vertragspartner/innen bzw. Käufer/innen sein. 2 Personen gelten als ein Antragsteller.
- 4) Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur **einen Antrag** stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- 5) Das Baugrundstück muss für ein privates Bauvorhaben als selbstgenutztes Eigenheim erworben werden.
- 6) Ausgeschlossen sind ferner Personen, die selbst Eigentümer/in eines bebaubaren Grundstücks in Balgheim sind oder auf dem beantragten Grundstück nach Fertigstellung des Gebäudes zusammen mit einer Person leben werden, die ihrerseits Eigentümer/in eines bebaubaren Grundstücks in Balgheim ist.
Ausnahme: der Eigentümer/in veräußert das bebaubare Grundstück vorab an die Gemeinde Balgheim.
- 7) Ausgeschlossen sind ferner Personen, die bereits in der Vergangenheit einen Wohnbauplatz von der Gemeinde Balgheim erworben haben.

§ 3 Vergabeverfahren

- 1) Diese Bauplatzvergabekriterien regeln die Vormerkung und die Reihenfolge der Bauplatzvergabe an:
 - a) Personen, die durch Einbringen von Bauland ein Vorkaufsrecht für einen Bauplatz erworben haben (Einwerfer/in)
 - b) Bauwillige solange die Bauplätze in einem Baugebiet der Gemeinde Balgheim noch nicht verkauft werden können (Bauplatzvormerkung)
 - c) Bauwillige, wenn an alle nach a) und b) berechtigten Personen ein Bauplatz verkauft wurde oder diese ihr Recht nicht ausgeübt haben (Bauplatzreservierung).
- 2) Die Zuständigkeit über den Verkauf von neu erschlossenen Wohnbaugrundstücken im Rahmen dieser Richtlinien wird auf den Bürgermeister übertragen.
- 3) Personen nach Nr. 1 a) dürfen sich zunächst Bauplätze aussuchen. Die hierfür zur Verfügung stehenden Bauplätze dürfen nur im Bereich des jeweiligen verkauften Baulandes liegen.
- 4) Die Gemeinde Balgheim gibt auf der Homepage der Gemeinde Balgheim bekannt und informiert über das Amtsblatt, innerhalb welches Zeitraumes und zu welchen Bauplatzvergabekriterien sich Bauwillige für die nach Nr. 3) verbliebenen Bauplätze in einem Baugebiet bewerben können. Bewerber/innen können nur natürliche Personen sein.
- 5) Bewerbungen sind schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) mit dem entsprechenden Bewerbungsbogen sowie den entsprechenden Nachweisen bei der Gemeinde Balgheim, Marienplatz 3, 78582 Balgheim, E-Mail: info@balgheim.de einzureichen.

Die Personen versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

Personen, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Verfahren ausgeschlossen. Die Personen willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt (EU-Datenschutzgrundverordnung).

Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeinde schriftlich bestätigt.
- 6) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist gem. Nr. 4) wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien (§ 4) aus.

Die zugelassenen Personen werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.

- 7) Über das Ergebnis nach Nr. 6) werden die Personenschriftlich von der Gemeinde informiert.
Anschließend haben die Personen sich innerhalb von 21 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und welchen Bauplatz sie erwerben wollen (Angabe von 3 Bauplätzen in der gewünschten Reihenfolge ist zwingend erforderlich).
Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den Bauplatz an die im Rang nachfolgenden Personen vergeben und veräußern.
- 8) Auf Grundlage der Rückmeldungen nach Nr. 7) erfolgt das Zuteilungsverfahren durch die Gemeindeverwaltung. Diejenige Person mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Bei mehreren Bewerbungen auf denselben Bauplatz hat diejenige Person Vorrang, die die größte Zahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist. Sollte hier ebenfalls Gleichheit herrschen, kommt das Losverfahren zum Zuge.
- 9) Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzzuteilung wird ausgeschlossen.
- 10) Die Bauplatzzuteilung ist nicht auf dritte Personen übertragbar. Sie verfällt, wenn auf die Zuteilung eines Bauplatzes verzichtet wird.
- 11) Nach Zuteilung eines Bauplatzes muss innerhalb von 3 Monaten ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen werden. Eine Verlängerung dieser Frist ist durch den Gemeinderat auf schriftlichen Antrag mit Begründung möglich. Andernfalls verfällt der Anspruch einen Bauplatz von der Gemeinde zu kaufen - ohne ausdrückliche Benachrichtigung.

Vorgenanntes gilt erst ab Feststellung der Baureife. Sollte das Baugebiet noch nicht baureif sein, kann der Bauplatz bis zur Feststellung der Baureife reserviert werden. Hierfür ist eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1.000,00 € zu entrichten, die in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet wird. Sofern es zu keinem Verkauf kommen sollte, werden davon 100,00 € als Bearbeitungsgebühr einbehalten.
- 12) Alle nach der Zuteilung nach Nr. 8) verbleibenden Bauplätze können von Interessenten für 4 Monate reserviert werden.
Die Regelungen des § 4 findet keine Anwendung.
Die Vergabe wird nach dem Windhundverfahren durchgeführt.
Für die Reservierung ist eine Gebühr von 1.000,00 € zu entrichten, die in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet wird. Sofern es zu keinem Verkauf kommen sollte, werden davon 100,00 € als Bearbeitungsgebühr einbehalten.
- 13) Auf dem gekauften Wohnbauplatz muss innerhalb von 2 Jahren ab dem Tag des Kaufvertrages, spätestens mit Baureife des Grundstücks, mit dem Bau eines Wohngebäudes begonnen werden. Das Wohngebäude muss innerhalb von 5 Jahren fertiggestellt sein.
Erfolgt keine Bebauung, hat die Gemeinde Balgheim ein Wiederkaufsrecht, wie in Ziff. 15 geregelt. Die Frist für den Baubeginn sowie das Wiederkaufsrecht der Gemeinde ist im Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

- 14) Für Personen nach Nr. 1a) (Einwerfer) gelten folgende Regelungen:
auf dem gekauften Wohnbauplatz muss in der Regel innerhalb von 5 Jahren ab dem Tag des Kaufvertrages, spätestens mit Baureife des Grundstücks, mit dem Bau eines Wohngebäudes begonnen werden. Das Wohngebäude muss in der Regel innerhalb von 8 Jahren fertiggestellt sein.

Der Weiterverkauf von Wohnbauplätzen von Einwerfern ist möglich.
Die Bebauungsfrist ist an den Erwerber weiterzugeben und im Kaufvertrag notariell zu beurkunden. Die Frist zum Baubeginn eines Wohnhauses beginnt mit dem Verkauf des Baugrundstücks an den Einwerfer, spätestens mit Baureife des Grundstücks und wird mit dem Weiterverkauf des Grundstücks fortgeführt (Restlaufzeit).

Erfolgt keine Bebauung, hat die Gemeinde Balgheim ein Wiederkaufsrecht, wie in Ziff. 15 geregelt. Die Frist für den Baubeginn sowie das Wiederkaufsrecht der Gemeinde ist im Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

- 15) Beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages räumt der Erwerber/in der Gemeinde Balgheim das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstandes zum ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Erwerber/in oder seine Erben

- den Kaufpreis nicht innerhalb der angegebenen Frist bezahlt oder
- das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut an einen Dritten weiterveräußert oder sich zu einer Weiterveräußerung verpflichtet oder
- nicht selbst innerhalb der in Nr. 13) oder Nr. 14) genannten Frist ab dem Tag des Grundstücksverkaufs, spätestens mit Baureife des Grundstücks, nicht mit dem Bau eines Wohngebäudes beginnt und dieses Gebäude nicht innerhalb der genannten Frist fertig gestellt hat oder
- vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Erwerbers/in oder seiner Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird

Das Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Balgheim wird im Grundbuch Abt. II festgeschrieben.

Alle anfallenden Kosten für den Rückkauf gehen zu Lasten des Erwerbers/in, also nicht zu Lasten der Gemeinde Balgheim.

- 16) Die auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude sind mindestens 8 Jahre vom Erwerber/in zu bewohnen (Selbstnutzung). Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung wird eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 50 €/m² fällig.

- 17) Über Ausnahmen, z. B. bei finanzieller Notlage, berufsbedingtem Wegzug etc. entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

§ 4 Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerbenden m/w/d (nachfolgend Bewerber genannt) bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden 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.

Bei der Ermittlung der Punktzahl können mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Alleinerziehend	5 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG, in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Paare	5 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	4 Punkte
	2 Kinder	8 Punkte
	3 und mehr Kinder	12 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	
1.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	< 6 Jahre	16 Punkte
	6 - 10 Jahre	8 Punkte
	11 - 18 Jahre	6 Punkte
		max. 48 Punkte
1.4.	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
	(Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen)	max. 25 Punkte
1.5	Berufsstand Haus-/Facharzt für Humanmedizin“ (Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen)	10 Punkte
Soziale Kriterien gesamt		max. 100 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktzahl
2.	Ortsbezugskriterien der Bewerber	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in Balgheim	
	<p>Bewerber (Alleinstehende oder Paare) erhalten pro angefangenem Jahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in Balgheim innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte.</p> <p>Die Zeitdauer von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte) Alleinerziehende erhalten den Faktor x 2</p>	max. 30 Punkte
2.1.1	Zeitdauer des ehemaligen Hauptwohnsitzes der Bewerber innerhalb der letzten 15 Jahre in Balgheim	
	<p>Bewerber (Alleinstehende oder Paare) erhalten pro angefangenem Jahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten ehemaligen Hauptwohnsitzes in Balgheim innerhalb der vergangenen 15 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 1 Punkt.</p> <p>Die Zeitdauer von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 1 Punkte = 5 Punkte) Alleinerziehende erhalten den Faktor x 2</p>	max. 30 Punkte
2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in Balgheim	
	<p>Bewerber (Alleinstehende oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes angefangene Jahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte.</p> <p>Das Arbeitsverhältnis muss zum Zeitpunkt der Bewerbung bestehen. Arbeitgeber müssen ein in der Gemeinde Balgheim angemeldetes Gewerbe betreiben.</p> <p>Die Zeitdauer von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte) Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.</p>	max. 30 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktzahl
2.3	<p>Ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde Balgheim Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe, z. B. in der Vorstandschaft , im Ausschuss, als Übungsleiter/Ausbilder, Dirigent etc.) innerhalb der letzten 15 Jahre</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in Balgheim als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde Balgheim • aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Balgheim • aktives Mitglied der DRK-Ortsgruppe Balgheim • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein in Balgheim • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung in Balgheim • ehrenamtlich Tätiger in einer LQN-Gruppe oder in einer ähnlichen Struktur der Gemeinde Balgheim • Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Kirchengemeinderat) in Balgheim • ehrenamtlich Tätiger als Elternbeirat im Kindergarten „St. Josef“ in Balgheim und in der Grundschule in Dürbheim <p>erhält der Bewerber für jedes angefangene, mindestens jedoch ein volles Jahr der Tätigkeit 4 Punkte.</p> <p>Engagements von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)</p> <p>Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.</p> <p>Die reine Zugehörigkeit zu einem Verein, zu einer gemeinnützigen Organisation oder zu einer anerkannten Religionsgemeinschaft ist nicht ausreichend.</p>	max. 40 Punkte
Ortsbezugskriterien gesamt		max. 100 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktzahl
3.	Eigentumsverhältnisse für bebaubare Grundstücke	
3.1	Soweit ein Bewerber oder ein Verwandter 1. Grades bereits Eigentümer eines bebaubaren, aber bisher nicht bebauten Grundstücks in Balgheim ist, werden 100 Punkte in Abzug gebracht.	-100 Punkte
3.2	Sollte ein Bewerber oder ein Verwandter 1. Grades bereits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in Balgheim sein und er dieses Grundstück der Gemeinde veräußern, erhält der Bewerber 100 Punkte.	+ 100 Punkte
Eigentumsverhältniskriterien gesamt		max. 0 Punkte

Nr.	Kriterium
4.	Auswahl bei Punktgleichheit
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahl erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der <ol style="list-style-type: none">1. die größte Zahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist2. der im Losverfahren zum Zuge kommt

§ 5 Sicherung des Förderzwecks

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.

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Balgheim zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

Balgheim, den 21.04.2021

Gemeinde Balgheim