

# Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Dürbheim

Für die Zuteilung von Wohnbauplätzen hat der Gemeinderat Dürbheim am 08.03.2022 die folgenden Richtlinien beschlossen:

## § 1 Präambel

Die Gemeinde Dürbheim verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergaberichtlinien 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 Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Dürbheim bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zusein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Zudem soll solchen Personen/Familien die Rückkehr in diese Gemeinschaft durch den Erwerb eines Bauplatzes ermöglicht werden.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Dürbheim 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 sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft, als Übungsleiter oder auch andere wichtigen Funktionen 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 Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Dürbheim 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) Ausgeschlossen sind ferner Personen, die selbst Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in Dürbheim sind oder auf dem beantragten Grundstück nach Fertigstellung des Gebäudes zusammen mit einer Person leben werden, die ihrerseits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in Dürbheim ist.

### § 3 Vergabeverfahren

- 1) Diese Richtlinien regeln die Vormerkung und die Reihenfolge der Bauplatzvergabe
  - a) an Personen, die durch Einbringen von Bauland ein Vorkaufsrecht für einen Bauplatz erworben haben (Einwerfer);
  - b) an Bauwillige solange die Bauplätze in einem Baugebiet der Gemeinde Dürbheim noch nicht verkauft werden können (Bauplatzvormerkung);
  - c) an 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 RdNr. 1a dürfen sich zunächst Bauplätze aussuchen.
- 4) Die Gemeinde gibt im Amtsblatt bekannt, innerhalb welches Zeitraumes sich Bauwillige für die nach 3.) verbliebenen Bauplätze in einem Baugebiet bewerben können. Bewerben können sich nur natürliche Personen.
- 5) Bewerbungen sind schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bei der Gemeinde Dürbheim, Probststraße 2, 78589 Dürbheim einzureichen. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
- 6) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist gem. 4.) wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergaberichtlinien (§ 4) aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
- 7) Über das Ergebnis nach 6.) werden die Bewerber schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 21 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.
- 8) Auf Grundlage der Rückmeldungen nach 7.) erfolgt das Zuteilungsverfahren durch die Gemeindeverwaltung. Zur Vereinfachung des Verfahrens kann die Verwaltung bei Vorliegen mehrerer Bewerbungen auf einzelne Bauplätze alle zum Zuge kommenden Bewerber zu einer Zuteilungsrunde einladen. In dieser Runde erfolgt die Zuteilung nach der Reihenfolge ab Platzziffer 1 absteigend entsprechend der Wünsche der Bewerber.
- 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. Andernfalls verfällt der Anspruch einen Bauplatz von der Gemeinde zu kaufen - ohne ausdrückliche Benachrichtigung. Eine Verlängerung dieser Frist ist durch den Gemeinderat auf schriftlichen Antrag mit Begründung möglich.
- 12) Sofern nach der Zuteilung nach 8.) i.V.m 10. Satz 2) auf die Zuteilung verzichtet oder nicht innerhalb gem. der nach 11.) gesetzten Frist ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen wird, sind alle Antragsteller, die bei der Vergabe nach 8.) nicht berücksichtigt werden konnten, von der Verwaltung über frei werdende Bauplätze per mail zu informieren. In der Mail ist darauf

hinzuweisen, dass die Vergabe an denjenigen erfolgt, der zuerst per mail antwortet (Windhundprinzip). Zudem ist in der mail eine Rückmeldefrist von 21 Tagen vorzugeben. Sollte innerhalb dieser Frist keiner der Antragsteller hiervon Gebrauch machen, gilt die Regelung nach 13.).

- 13) Alle nach der Zuteilung 8.), bzw. 12.) verbleibenden Bauplätze sind von der Verwaltung auf der homepage der Gemeinde als „frei“ zu kennzeichnen. Sie können nach dieser Veröffentlichung von Interessenten für maximal 4 Monate reserviert werden. 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.
- 14) Auf dem gekauften Bauplatz muss innerhalb von 3 Jahren ab dem Tag des Kaufvertrages der Rohbau eines Wohnhauses errichtet worden sein. Für Personen nach RandNr. 1a) beträgt diese Frist 7 Jahre.
- 15) Beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages wird zugunsten der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung vereinbart. Dieses wird ausgeübt, wenn
  - der Bauplatz unbebaut an einen Dritten veräußert wird;
  - der Kaufpreis nicht innerhalb der angegebenen Fristen bezahlt wird;
  - der Käufer auf dem Vertragsgegenstand innerhalb der in RandNr. 14 genannten Frist ab dem Tag des Grundstücksverkaufs nicht mindestens den Rohbau eines Wohnhauses erstellt hat.
- 16) Ein Weiterverkauf des bebauten Grundstücks ist innerhalb von fünf Jahren nur mit Zustimmung der Gemeinde und nach Zahlung eines Zuschlages auf den vertraglichen Bauplatzkaufpreis in Höhe der Differenz zum jeweiligen Richtpreis des Gutachterausschusses möglich.
- 17) Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

#### **§ 4 Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung**

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze (gem. § 3 Nr. 8) 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 Punktzahl 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. Wegen der engen Verflechtung des Sportvereins Dürbheim (SVD) mit dem Freundes- und Förderkreis des Sportvereins Dürbheim (FFSVD) gilt Letzteres nicht für Funktionen in diesen beiden Vereinen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
<b>1.</b>	<b>Bedürftigkeit der Bewerber nach sozialen Kriterien</b>	
<b>1.1.</b>	<b>Familienstand</b>	
	Alleinstehend	10 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG, in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Paare	35 Punkte
<b>1.2.</b>	<b>Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	1 Kind	5 Punkte
	2 Kinder	10 Punkte
	3 und mehr Kinder	15 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	
<b>1.3</b>	<b>Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	< 6 Jahre	12 Punkte
	6 – 10 Jahre	5 Punkte
	11 – 18 Jahre	4 Punkte
		max. 35 Punkte
<b>1.4</b>	<b>Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen</b>	
	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. 15 Punkte
<b>Soziale Kriterien</b>		<b>max. 100 Punkte</b>
<b>2.</b>	<b>Ortsbezugs-kriterien der Bewerber</b>	
<b>2.1</b>	<b>Zeitdauer seit Begründung des <u>Hauptwohnsitzes</u> durch Bewerber in Dürbheim</b>	
	Bewerber (Alleinstehende oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in Dürbheim 4 Punkte. Maximal anerkannt werden pro Person 5 Jahre. Dabei ist unerheblich, wie lange dieser Aufenthalt zurückliegt oder ob er sich auf mehrere Phasen aufteilt.  Anrechenbare Zeiträume der Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)	max. 40 Punkte
<b>2.2</b>	<b>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in Dürbheim</b>	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte. Maximal anerkannt werden pro Person 5 Jahre. Dabei werden nur die letzten 5 Jahre vor der Antragstellung berücksichtigt.  Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)  (Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen)	max. 30 Punkte

2.3	<p><b>Ehrenamtliches Engagement in Dürbheim</b> Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe)</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in Dürbheim als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Dürbheim</li> <li>• Aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Dürbheim</li> <li>• ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein in Dürbheim,</li> <li>• ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitative Einrichtung in Dürbheim,</li> <li>• ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat) in Dürbheim</li> </ul> <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 3 Punkte, sofern der zeitliche Aufwand mindestens 20 Stunden pro Jahr beträgt. Maximal anerkannt werden pro Person 5 Jahre. Dabei werden nur die letzten 5 Jahre vor der Antragstellung berücksichtigt.</p> <p>Engagements von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte).</p> <p>Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder</li> <li>• Tätigkeit als Übungsleiter oder sonstige Funktionen (Nachweis durch den Vereinsvorstand)</li> </ul>	max. 30 Punkte
<b>Ortsbezugskriterien</b>		<b>max. 100 Punkte</b>
3.	<b>Auswahl bei Punktgleichheit</b>	
	<p>Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,</li> <li>- der im Losverfahren zum Zuge kommt.</li> </ul>	

### § 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 Dürbheim 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.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Richtlinie tritt am 01.04.2022 in Kraft. Die Bauplatz-Zuteilungs-Richtlinien vom 24.01.2022 treten am 31.03.2022 außer Kraft.

Dürbheim, den 08.03.2022

H ä s e  
( Bürgermeister )