

Vergabekriterien für die Vergabe der Bauplätze im Neubaugebiet „Die Vier Morgen“

Einleitung

Am 27. März 2017 fasste die Gemeindevertretung den Beschluss, die Grundlagen für das neue Wohngebiet „Die vier Morgen“ zu schaffen, um zusätzlichen „dringend benötigten Wohnraum für die Bevölkerung“ in Erzhausen bereitstellen zu können. Es soll Wohnraum für alle Einkommensverhältnisse entstehen einschließlich des sozialen Wohnungsbaus in den Geschosswohnungsbauten der Baufelder 1 und 2. Die Grundfläche steht nun kurz vor der Baulandumlegung, im Anschluss sollen die Erschließungsarbeiten zeitnah vergeben werden. Die Grundstücke werden gemäß der Bodenbevorratungsvereinbarung zwischen der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) und der Gemeinde Erzhausen vom 22.07.2009 im Rahmen der Baulandumlegung von der HLG erworben beziehungsweise ungelegt und im Auftrag der Gemeinde unter Anwendung dieser Vergaberichtlinien vermarktet. Bereits in den letzten Monaten zeigte sich eine große Nachfrage nach Grundstücken in dem neuen Baugebiet. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Entscheidung des **EuGH** (Urteil vom 08.05.2013, C-197/11; C-203/11) zur Vergabe von Baugrundstücken in den Kommunen folgende Vergaberichtlinien erarbeitet, die für die Vergabe der Baugrundstücke für Eigenheime auf den Baufeldern 3, 5, 6 und 7 zur Anwendung kommen sollen.

I. Allgemeiner Grundsatz

Es wird, vorbehaltlich einer Entscheidung der Gemeindevertretung unter Berücksichtigung der finalen städtebaulichen Verträge und des Erschließungsvertrages (DS VI/393), angestrebt, die Grundstücke grundsätzlich zum für das jeweilige Grundstück im Zeitpunkt der Veräußerung geltenden Bodenrichtwert zu veräußern, in dem Kaufpreis nicht enthalten sind die Hausanschlusskosten.

II. Vergabeverfahren

1. Die **Bauplätze** werden auf der **Homepage** der Gemeinde und im „Erzhäuser Anzeiger“ (öffentliches Bekanntmachungsorgan) **ab einem festgelegten Tag** des Beginns der Vermarktung **ausgeschrieben**.
2. Die Gemeinde Erzhausen und die HLG führen bereits eine gemeinsame Liste der Interessenten für Baugrundstücke in den oben genannten Baufeldern. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich **Interessenten auf dieser Interessentenliste** eintragen. Alle Personen auf der Interessentenliste werden **per E-Mail über den Beginn der Vermarktung und das Bewerbungsverfahren für die Bauplätze informiert**.

3. Die **Gemeindeverwaltung (oder die HLG handelnd auftrags und für die Gemeinde Erzhausen)** ermittelt anhand der Angaben in dem Bewerbungsformular die **Punkte der einzelnen Bewerber**. Derjenige mit den **meisten Punkten** erhält das **Erstauswahlrecht**, die weitere Reihenfolge ergibt sich nach absteigender Punktzahl. Haben mehrere Bewerber die **gleiche Punktzahl**, so entscheidet das **Los** über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.
4. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeindevorstand und die im Auftrag der Gemeinde als Dienstleister im Auswahlverfahren eingesetzte HLG (Auftragsdatenverarbeitung) über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt. (Datenschutzgrundverordnung).

III. Vergabekriterien

Bei der **Veräußerung** von Bauplätzen bzw. Grundstücken handelt die Gemeinde **privatrechtlich**. Hier herrscht der Grundsatz der **Vertragsfreiheit**. Es ist jedoch zu beachten, dass die **Vorschriften des GWB** in verschiedenen Fallkonstellationen (§ 18 Abs. 1 GWB, Marktbeherrschung) bei willkürlicher und diskriminierender Vergabe einschlägig sein können. Ein **transparentes Verfahren** erhöht dabei die **Rechtssicherheit**. Um die Vergabe von Bauplätzen beispielsweise in einer angespannten Marktlage transparent und nachvollziehbar diskriminierungsfrei sowie juristisch möglichst wenig angreifbar zu gestalten, empfiehlt sich die **Anwendung von gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien** in Anlehnung an die oben genannten Kautelen. Die Vergabekriterien sind spezifisch für das Baugebiet „Die vier Morgen“ festgelegt.

Da die **Bauplätze zum Verkehrswert veräußert** werden, kann bei den Bauplatzvergaberichtlinien als Voraussetzung für die Bewerbung auf die Einhaltung von **Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet** werden. Daraus folgend kann bei den Auswahlkriterien auch auf den Punkt „Soziale Kriterien nach Vermögen und Einkommen“ verzichtet werden.

Eine **Ausgangsvoraussetzung** ist, dass (mindestens) **50 % der Punkte nach sozialen Kriterien vergeben** werden müssen. Es ist **nicht möglich**, für den Bereich **Zeitdauer und ehrenamtliches Engagement mehr als 50 % der Punkte** zu erheben.

IV. Bewerberfragebogen

Vorbemerkungen:

- **Ein oder zwei volljährige Personen** können gemeinsam Antragssteller sein.

- **Bei zwei Antragsstellern** wird bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den beiden Antragsstellern **die höhere Punktzahl** erzielt.
- **Eine Person** darf - auch zusammen mit einer anderen Person - **nur einen Antrag** stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- **Juristische Personen** (z.B. Firmen, die als Bauträger arbeiten, vgl. V unten) sind **nicht antragsberechtigt**.

Nr.	Kriterium	Punktezahl
	Beschreibung	
1.	Soziale Kriterien	
1.1	„Familie“ (d.H. Haushalt mit Kind[ern])	
	Die Gemeinde möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und berücksichtigt deshalb die Anzahl der vorhandenen Kinder. Berücksichtigt werden können nur unterhaltspflichtige Kinder bis zum 18. Lebensjahr, die im eigenen Haushalt leben. Freiwillig nachgewiesene Schwangerschaften werden diesen gleichgestellt.	
	Grundwert für jeden Haushalt mit (mind.) 1 Kind	20 Punkte
	jedes weitere Kind	zusätzlich 10 Punkte
	Anmerkung: - Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden eigenen Kindern gleichgestellt.	
1.2	Schwerbehinderung / Pflegegrad	
	Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des/der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil) ab einem Grad der Behinderung von 80 oder dem Merkzeichen „B“ im Schwerbehindertenausweis bzw. Pflegegrad 4	10 Punkte
	Anmerkung: - Es werden nur die Antragsteller bzw. deren Kinder/Eltern berücksichtigt, keine weiteren Personen. - Die Punktezahl 10 stellt eine maximale Punktzahl dar und wird bei mehreren Betroffenen nicht aufaddiert.	
1.3	Aktueller Wohnraum nicht ausreichend	
	Zur Zeit stehen nicht mehr als 30 m ² (pauschal) zzgl. 15 m ² je Haushaltsmitglied zur Verfügung	10 Punkte
1.4	Mehrgenerationen-Wohnen	
	Dem Haushalt gehören mindestens 3 Generationen an.	10 Punkte
Maximal erreichbare Punktzahl bei den Sozialkriterien		50 Punkte

2.	Ortsbezugskriterien, ehrenamtliches Engagement	
2.1	Wohnort	
	Die Interessenten mit einem aktuellen Hauptwohnsitz in Erzhausen sollen bevorzugt werden. Es soll unterschieden werden, wie lange ein/e Bewerber/in schon in Erzhausen wohnt. Bewerber/innen, die in der Vergangenheit Ihren Hauptwohnsitz in Erzhausen hatten, werden ebenfalls berücksichtigt.	
	Derzeitige Hauptwohnung , pro Jahr (max. 5 Jahre) – ohne eigenes Wohneigentum	5 Punkte (max. 25 Punkte)
	Ehemalige Hauptwohnung pro Jahr (max. 5 Jahre)	2,5 Punkte (max. 12,5 Punkte)
	Derzeitige Hauptwohnung nächster Verwandter (Kinder, Eltern, Geschwister) (max. 5 Jahre)	2,5 Punkte (max. 12,5 Punkte)
	Anmerkung: - Zeiten mit Nebenwohnsitz werden generell nicht berücksichtigt. - Bei der Feststellung des ehemaligen Hauptwohnsitzes ist eine Addition mehrerer Zeiträume möglich. - Die Addition der beiden sekundären Auswahlmöglichkeiten (ehem. Hauptwohnung, Verwandte) nicht möglich. - Die Addition der primären Auswahlmöglichkeit (derzeitige Hauptwohnung) mit einem der beiden sekundären Auswahlmöglichkeiten (ehem. Hauptwohnung, Verwandte) ist möglich.	
2.2	Arbeitsort oder Arbeitgeber in Erzhausen	
	Es soll nicht nur die Wohnsituation, sondern auch die Arbeitsplatzsituation berücksichtigt werden. Darüber hinaus möchte die Gemeinde Erzhausen Personen, die in unserer Gemeinde eine Firma, ein Büro, eine Praxis oder Organisation als Inhaber/in, Geschäftsführer/in oder Teilhaber/in betreiben, bei der Bauplatzzuweisung unterstützen. Die Person muss damit ihren Lebensunterhalt bestreiten können.	
	- bis 25 % beschäftigt	5 Punkte
	- bis 50 % beschäftigt	7,5 Punkte
	- ab 50 % beschäftigt	10 Punkte
	- Selbstständige, Freiberufler , Geschäftsführer/in oder Teilhaber/in	10 Punkte
	Anmerkung: - z.B. 25,01 % = Berücksichtigung bei 50 % - Geringfügig Beschäftigte werden mit 5 Punkten, kurzfristig Beschäftigte gemäß ihrem Anteil ebenfalls berücksichtigt. - Rentner und Pensionäre werden nicht berücksichtigt.	
2.3	Ehrenamtliches Engagement in Erzhausen	
	Unsere Gemeinde wird geprägt von den Personen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies möchten wir in der Bewertung positiv herausheben. Dabei sollen Personen, welche eine herausragende oder arbeitsintensive Funktion innehaben, zusätzlich bepunktet werden. Als ehrenamtliches Engagement werden Tätigkeiten gewertet, die in Vereinen oder Institutionen zum Wohle der Allgemeinheit ausgeübt werden.	
	Aktive Mitgliedschaft mit ehrenamtlicher Arbeit in einem Verein oder Institution pro Jahr (max. 5 Jahre)	2 Punkte (max. 10 Punkte)

Herausragendes und arbeitsintensives ehrenamtliches Engagement z.B. in einem Vereinsvorstand oder einer Hilfsorganisation, oder vergleichbares soziales Engagement (max. 5 Jahre)	5 Punkte (max. 25 Punkte)
Maximal erreichbare Punktzahl bei den Ortsbezugskriterien	50 Punkte
Gesamtpunktzahl	50 Punkte

V. Sonstige Voraussetzungen

1. Um den Kauf eines Grundstücks können sich nur Verbraucher i.S. des § 13 BGB bewerben.
2. Macht ein Bewerber vorsätzlich falsche Angaben, wird er vom Verfahren ausgeschlossen; ist es bereits zum Kaufvertrag gekommen, ist die Gemeinde berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten.
3. Im Kaufvertrag wird zugunsten der Gemeinde ein Rückkaufrecht vereinbart, das im Grundbuch in Abt. II an erster Rangstelle einzutragen ist und dem im Rang nur Grundpfandrechte in Höhe des vereinbarten Kaufpreises vorgehen dürfen. Dieses Rückkaufrecht kann die Gemeinde ausüben, sofern der Erwerber oder sein Rechtsnachfolger im Eigentum
 - das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet, wobei die Zwangsversteigerung der Weiterveräußerung entspricht;
 - nicht innerhalb von 2 Jahren nach Ende der Bauverpflichtung ein Gebäude, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, bezugsfertig hergestellt hat;
 - vor einer Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstückes angeordnet oder über das Vermögen des Erwerbers oder seines Rechtsnachfolgers im Eigentum das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Übt die Gemeinde das Rückkaufrecht aus, ist der gezahlte Kaufpreis nebst etwa gezahlter Erschließungskosten ohne Zinsen binnen einer Frist von acht Wochen nach lastenfreier Eigentumsumschreibung auf die Gemeinde an den Erwerber zu zahlen; es kann vereinbart werden, dass der zurückzuzahlende Kaufpreis an die eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger im Interesse einer lastenfreien Rückübertragung überwiesen wird.

Ist das Grundstück bereits ganz oder teilweise bebaut, ist die Gemeinde verpflichtet, den von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (dessen Kosten zu Lasten des Erwerbers gehen) festgestellten Verkehrswert der Baulichkeiten abzüglich 20% neben dem zurückzuzahlenden Kaufpreis zu entrichten, es sei denn, die Beteiligten

einigen sich auf einen Wert.

4. Der Erwerber verpflichtet sich weiterhin, das zu errichtende Wohnhaus oder eine der vorgesehenen Wohnungen in dem zu errichtenden Wohnhaus selbst zu beziehen, seinen Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen und diesen acht Jahre ohne zeitliche Unterbrechung (ab Bezugsfertigkeit) zu unterhalten. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung wird eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 10% vom Kaufpreis fällig. Sollte es dem Erwerber aus schwerwiegenden persönlichen Gründen (beispielsweise gesundheitlichen oder beruflichen Gründen) nicht mehr möglich sein, seinen Hauptwohnsitz im Vertragsgegenstand zu unterhalten, sind die Gründe gegenüber der Gemeinde durch geeignete Nachweise darzulegen. In begründeten Ausnahme-/Einzelfällen können hier seitens der Gemeinde (durch Gemeindevorstandsbeschluss) Abweichungen zugelassen werden. Die Wohnung des Erwerbers muss mindestens ein Vollgeschoss im Sinne der zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses geltenden Hessischen Bauordnung umfassen.
5. Der Gemeindevorstand kann mit Zustimmung der Gemeindevertretung in begründeten Einzelfällen mit dem Erwerber oder dessen Rechtsnachfolger im Eigentum Vereinbarungen treffen, die von den vorstehenden Regelungen abweichen.
6. Kommt es auf Grund eines Verlangens der Gemeinde zum Rückkauf des Grundstücks, hat der Käufer alle mit dem Abschluss des Rückkaufvertrages und seiner Durchführung entstehenden Kosten und Steuern zu tragen.