

# **Anpassung Vergabeverfahren zur Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen**

## **Bauplatzkriterienverordnung**

### **I. Präambel**

Die Gemeinde Lichtenstein verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. 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.

Der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde soll gesichert und auch die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az. C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – berücksichtigt werden. Das gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Ehe und eingetragene Lebensgemeinschaft werden besonders bepunktet.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Gemeinde Lichtenstein weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Ehepaare und Paare in eingetragenen Lebensgemeinschaften – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben.

Um auch Personen, die längere Zeit in der Gemeinde gewohnt haben oder hier aufgewachsen sind und noch immer Kontakt zur Gemeinde und zur örtlichen Gemeinschaft haben, die Möglichkeit zu eröffnen, wieder in die Gemeinde zurückzukehren bezieht der Ortsbezug die letzten 10 Jahre mit ein.

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Gemeinde Lichtenstein voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Gemeinde dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grund- bzw. Wohneigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Die Gemeinde Lichtenstein unterscheidet somit danach, ob jemand bereits über Eigentum verfügt oder nicht.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Lichtenstein 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

Gemeinderates sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

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. Eine intakte und sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhang und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Lichtenstein setzen die EU-Kautelen (Leitlinien) um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen Rechtsentwicklung) fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Lichtenstein am 22.10.2020/16.11.2023/24.10.2024 die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt, die eine Fortschreibung der bisherigen Vergabekriterien darstellen.

## **II. Vergabeverfahren**

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung der Vergabekriterien durch den Gemeinderat werden diese auf der Homepage der Gemeinde Lichtenstein und im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

Danach werden die Bauplätze je nach Vergabeverfahren über eine externe Plattform, oder über die gemeindeeigene Plattform auf der Homepage der Gemeinde Lichtenstein und im Amtsblatt ausgeschrieben. Beide Verfahren bilden den Vergabeprozess rechtssicher und transparent ab.

Bewerbungen sind je nach Vergabeverfahren entweder über eine externe Plattform oder über die gemeindeeigene Plattform möglich. Das jeweils gültige Verfahren kann dem Ausschreibungstext zum Verfahren der Bauplatzvergabe im Amtsblatt und der Homepage der Gemeinde entnommen werden. Der Eingang der Bewerbung wird bestätigt.

Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch das zuständige Gremium (Gemeinderat bzw. Ortschaftsrat) über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt (Datenschutzgrundverordnung).

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die Bewerbungen geprüft. Anschließend wird anhand der gemachten Angaben eine Punktezahl - basierend auf den Vergabekriterien - ermittelt und eine Bewerberliste (Scoringliste) erstellt. Der Bewerber mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

Die Bewerber werden über ihre Platzierung anhand ihres Scorings informiert und aufgefordert, die Prioritäten für ihre Wunschgrundstücke abzugeben. Derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl kann eine Priorität für einen Platz festlegen, der ihm dann zugeteilt wird. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl muss bereits zwei Prioritäten festlegen, damit sichergestellt ist, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste der zum Zuge kommenden Bewerber ist folglich mit der Angabe einer weiteren Priorität verbunden.

Nach Abgabe der Prioritäten wird eine Zuteilungsliste erstellt. Die Bewerber werden über die vorläufige Zuteilung informiert und um Abgabe einer verbindlichen Kaufabsichtserklärung gebeten.

Sollte innerhalb der Rückmeldefrist für die Kaufabsichtserklärung ein Bewerber die zugeteilte Reservierung ablehnen, wird ein erneutes Ranking durchgeführt, um zu klären, ob sich die Prioritäten der anderen Bewerber dadurch verbessern.

Grundstücke, welche nicht veräußert werden konnten, werden den Bewerbern auf der Warteliste ihrer Rangfolge entsprechend angeboten und zugeteilt.

Das Vergabeverfahren ist dabei in mehrere Schritte unterteilt:

### 1. Interessentenliste

Der Bewerbung vorgeschaltet ist eine digitale Interessentenliste, in die sich interessierte Bürger eintragen können.

### 2. Bewerbung

Interessenten müssen sich je nach vorgegebenem Vergabeverfahren über die externe Plattform oder über die Plattform der Gemeinde bewerben. Der Eingang der Bewerbungen wird bestätigt. Die Vergabe erfolgt dann in einem zweigeteilten Verfahren.

Im ersten Schritt werden alle Interessenten gesammelt und mit einer Infomail aufgefordert, bei Interesse an dem zur Vermarktung stehenden Baugebiet bzw. den Bauplätzen ihre Bewerbung innerhalb einer bestimmten Frist mit allen erforderlichen Nachweisen einzureichen. Hierbei sind die Fragen nach den Lichtensteiner Bauplatzvergabekriterien in einem digitalen Bewerberbogen hinterlegt, welcher einfach und schnell von den Bewerbern online auszufüllen ist. Die erforderlichen Nachweise können je nach Art des Vergabeverfahrens entweder per Daten-Upload, oder per Mail übersandt werden. Die Interessenten bewerben sich zunächst auf ein Baugebiet bzw. die zur Veräußerung ausgeschriebenen Bauplätze, da eine Einschränkung der zu Auswahl stehenden Baugrundstücke nicht mehr zulässig ist.

Nachweisliche Falschangaben oder unvollständige Angaben in der Bewerbung führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren.

Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bauplatzbewerber nach den Vergabekriterien ist der Zeitpunkt des Bewerbungstichtags (Zeitpunkt der Antragstellung) maßgebend.

Im zweiten Schritt werden nun die Bewerber über ihre Platzierung anhand ihres Scorings informiert und aufgefordert, die Prioritäten innerhalb einer vorgegebenen Frist für ihr Wunschgrundstück abzugeben. Derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl kann eine Priorität für einen Platz festlegen, der ihm dann zugeteilt wird. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl muss bereits zwei Prioritäten festlegen, damit sichergestellt ist, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste der zum Zuge kommenden Bewerber ist folglich mit der Angabe einer weiteren Priorität verbunden. Die Anzahl der abzugebenden Prioritäten errechnet sich somit aus der Platzierung.

Nach Ablauf des Zeitfensters für die Prioritätensetzung durch die Bewerber wird ein internes Matching mit einer rechtssicheren Bewerberzuteilung vorgenommen. Hierbei werden die Punkte zu den Prioritäten ins Verhältnis gesetzt und nach Bewerbern geordnet. Die Verwaltung informiert dann die Bewerber über die zugeteilte Reservierung und fordert diese zur Abgabe einer verbindlichen Kaufabsichtserklärung innerhalb einer bestimmten Frist auf.

Sollten innerhalb der Rückmeldefrist für die Kaufabsichtserklärung ein Bewerber die zugeteilte Reservierung ablehnen, wird ein erneutes Matching durchgeführt, um zu klären, ob sich die Prioritäten der anderen Bewerber dadurch verbessern.

Die frei gewordenen Grundstücke, welche nicht veräußert werden konnten, werden den Bewerbern auf der Warteliste ihrer Rangfolge entsprechen angeboten und zugeteilt.

Der gesamte Zuteilungsprozess wird dokumentiert und entsprechend der DSGVO abgebildet.

Über die Vergabe der Bauplätze entscheidet dann das zuständige Gremium (Gemeinderat bzw. Ortschaftsrat).

### **III. Zugangsvoraussetzungen**

1. Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/-innen sowie Partner/-innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gelten als ein Antragsteller.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

3. Soweit der Antragsteller bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstückes ist, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann, erfolgt ein Abzug von 15 Punkten aus der errechneten Gesamtpunktzahl des Scorings.
- Dieser Punkteabzug gilt auch dann, wenn der Antragsteller bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch, Wohnrecht) eines Wohnhauses/einer Eigentumswohnung (Wohneigentum) ist, das/die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann. In begründeten Fällen können von diesen Bestimmungen Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die eigene Wohnimmobilie den Wohnbedürfnissen objektiv nicht mehr genügt.
- Bei einem 4-Personen-Haushalt wird eine Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup> oder vier Wohnräume als ausreichend angesehen unter Bezugnahme auf das Landesgesetz zur Förderung Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungs-gesetz) und der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003).

#### IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Nr.	Kriterium	Punktzahl	
<b>1.</b>	<b>Soziale Kriterien</b>		
<b>1.1</b>	<b>Einkommen (netto)</b>		
	Alleinstehend	Paare	
	> 39.000 €	> 78.000 €	15 Punkte
	< 39.000 €	< 78.000 €	31 Punkte
<b>1.2</b>	<b>Familienstand</b>		
	Alleinstehend		0 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG		18 Punkte
<b>1.3</b>	<b>Behinderung oder Pflegegrad der Bewerber und /oder eines im Haushalt lebenden Angehörigen</b>		
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1,2 oder 3		15 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5		31 Punkte
			max. 31 Punkte
<b>Soziale Kriterien</b>			<b>max. 80 Punkte</b>

2.	<b>Ortsbezugs-kriterien</b>	
2.1	<b>Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde</b>	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare): Erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 2 Punkte Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre= 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte)</p>	max. 20 Punkte
2.2	<b>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde</b>	
	<p>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 2 Punkte Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 2 Punkte = 10 Punkte)</p> <p>Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (auch Teilzeit im Rahmen von mindestens 18 Stunden). Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Gemeinde Lichtenstein liegen.</p>	max. 20 Punkte
2.3	<b>Ehrenamtliches Engagement Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde</b>	
	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde Lichtenstein als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitglied des Gemeinde- oder Ortschaftsrates</li> <li>- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr</li> <li>- ehrenamtliche Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein</li> <li>- ehrenamtliche Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozialkaritativen Einrichtung</li> <li>- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Ältestenrat, Kirchengemeinderat)</li> </ul>	max. 40 Punkte

	<p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 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 Vorstands-</li> <li style="padding-left: 20px;">schaft</li> <li>- Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)</li> </ul>	
<b>Ortsbezugs-kriterien</b>		<b>Max. 80 Punkte</b>
<b>3.</b>	<b>Auswahl bei Punktgleichheit</b>	
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, wird der zum Zuge kommende Bewerber im Losverfahren ermittelt.	

## V. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke orientiert sich am neuesten Preis aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses. Wenn kein Bodenrichtwert vorliegt, wird der Bodenpreis vom Gutachterausschuss der Gemeinde Lichtenstein ermittelt. In dem Fall müssen die Verkaufspreise durch den Gemeinderat bzw. den jeweiligen Ortschaftsrat der Gemeinde Lichtenstein bestätigt worden sein.

## VI. Bau- und Wohnverpflichtung

Die Bauplatzbewerber müssen das jeweilige Baugrundstück innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags bezugsfertig bebauen (Bauverpflichtung). Nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist vom Erwerber die Hauptwohnung mindestens fünf Jahre selbst zu bewohnen (Wohnverpflichtung). Die Bauverpflichtung wird durch die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts in Höhe des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten und ohne Verzinsung) grundbuchmäßig abgesichert. Bei Nichteinhaltung der Wohnverpflichtung wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten) pro Jahr der vorzeitigen Aufgabe des Hauptwohnsitzes vertraglich abgesichert. Die Kosten für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes trägt der Käufer.

## **VII. Finanzierung**

Die Bauplatzinteressenten haben der Verwaltung in geeigneter Form eine gesicherte Finanzierung des Bauplatzerwerbes nachzuweisen.