

## **Richtlinien und Kriterien der Gemeinde Berghülen zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken (Bauplatzvergaberichtlinien)**

### **I. Präambel**

Die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Berghülen richtet sich nach den vom Gemeinderat beschlossenen Vergabekriterien und deren Gewichtung. Sie gelten als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Bauplatzvergaberichtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in Berghülen 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). Die Gemeinde berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium "Aktueller Hauptwohnsitz" bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Auch in der Gemeinde aufgewachsene Bürgerinnen und Bürger mit dem Wunsch zur Rückkehr in die Gemeinde, sollen im Hinblick auf das in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerte Recht auf Heimat berücksichtigt werden. Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft, sowie die eheähnliche Lebensgemeinschaft werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde Berghülen durch Familien besonders bepunktet.

Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen, sowie von Familien mit jungen Kindern bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Gerade junge Familien sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv berücksichtigt werden. Dabei sollen zum einen Bewerber<sup>1</sup>, welche sich in einer Sonderaufgabe beispielsweise in einem eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Organisation, als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium welches der Kirchengemeinde zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat), als ehrenamtliches Mitglied im aktiven Einsatzdienst einer Rettungsdienstorganisation sowie insbesondere in der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Berücksichtigt werden nur Ehrenämter in Vereinen, die als gemeinnützig im Sinne von § 52 der Abgabenordnung (AO) anerkannt sind. Als kirchliche oder religiöse Organisationen gelten solche nach § 54 AO, zudem Religionsgemeinschaften, die nicht als Religionsgemeinschaft des öffentlichen Rechts gelten, aber als gemeinnützig im Sinne von § 52 Abs. 2 Nr. 2 AO anerkannt sind.

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, soziale, wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Integration vor Ort. Die Bauplatzvergaberichtlinie setzt die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und wird auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Grundsätzlich ist der Verkauf von Bauplätzen eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Aus den Richtlinien kann kein Anspruch auf den Erwerb eines kommunalen Bauplatzes abgeleitet werden.

## II. Anwendungsbereich

Die Entscheidung über die Anwendung, die Auswahl und Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken nach dieser Bauplatzvergaberichtlinie erfolgt durch den Gemeinderat der Gemeinde Berghülen.

## III. Zugangsvoraussetzungen

1. Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den /die Bewerber als Hauptwohnsitz. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich vereinbart (siehe Ziff. IX). Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Nicht antragsberechtigt sind Bewerber, die Eigentümer eines unbebauten Grundstückes sind, auf dem eine Wohnhaus-Bebauung möglich ist.

### 2. Finanzierungsnachweis

Der Bewerbung ist ein Nachweis zur Gesamtfinanzierung bzw. Vermögensnachweis des Grunderwerbs & Bauvorhabens in Höhe von mind. 600.000 Euro beim Bau eines Einfamilienhauses bzw. von mind. 350.000 Euro pro Hausanteil beim Bau einer Doppelhaushälfte beizufügen (z.B. Finanzierungsbestätigung der Bank). Der Finanzierungsnachweis darf nicht älter als 3 Monate sein und muss mindestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist gültig sein. Bei einem fehlenden Finanzierungsnachweis gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

### 3. Bewerber

Eine Bewerbung kann von einer volljährigen Person (Einzelbewerbung) oder von zwei volljährigen Personen gemeinsam eingereicht werden (Bewerbung als Paar). Reicht eine Person mehrere Bewerbungen ein (beispielsweise als Einzelbewerbung und als Teil einer Bewerbung als Paar), werden alle betreffenden Bewerbungen ausgeschlossen. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Gemeinde werden. Bei einer Bewerbung als Paar soll bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen werden, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

**Beispiel:** *Bewerber 1 erzielt durch eine Antwortauswahl 10 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 20 Punkte. In diesem Fall soll die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 20 Punkten herangezogen werden.*

4. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

5. Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Verhältnisse des Bewerbers und zur Berechnung der Zeitangaben im Bewerberfragebogen ist das Ende der Bewerbungsfrist.

#### **IV. Vergabeverfahren**

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats zur Eröffnung des Verfahrens werden die Bauplatzvergabekriterien mit
  - Bezeichnung des Baugebiets,
  - Anzahl der zu vergebenden Plätze,
  - die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage der Nachweise
  - Hinweis, auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren ortsüblich bekannt gegeben.
2. Bewerbungen sind innerhalb der veröffentlichten Frist elektronisch oder schriftlich bei der Gemeinde Berghülen einzureichen.
3. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung per E-Mail oder wenn keine E-Mail-Adresse vorliegt auch schriftlich bestätigt.
4. Bewerbungen, die nicht fristgerecht eingehen, werden ausgeschlossen, es sei denn, der Bewerber hat dies nicht zu vertreten.
5. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Falsche Angaben bzw. Unterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Unvollständige Unterlagen bzw. Nachweise führen zur Aberkennung der jeweils fehlerhaft benannten Punkte.

#### **V. Grundstücksvergabeprozess**

1. Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke, sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können Bewerbungen innerhalb des Bewerbungszeitraums eingereicht werden, der im Rahmen der Ausschreibung nach Ziff. IV. 2. dieser Bauplatzvergaberichtlinien bekanntgegeben wird.
2. Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung alle in Frage kommenden Bewerbungen anhand dieser Bauplatz-Vergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer in der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los über die Rangfolge.
3. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die konkrete Bauplatz-auswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber ihre Prioritäten festlegen.
4. Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

## **VI. Nachrückverfahren**

1. Sollten mehr Bewerbungen eingehen, als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.
2. 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 die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.
3. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

## **VII. Begriffsbestimmungen**

1. Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die seit mindestens 3 Jahren in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen.
2. Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten minderjährige Kinder und auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt kann die Gemeinde im Zweifelsfall eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts verlangen.

## **VIII. Anlagen und Nachweise**

Die nachfolgenden Anlagen und Nachweise sind mit der Bewerbung, spätestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist einzureichen:

- Nachweise des früheren Wohnortes, wenn der Bewerber in Berghülen gemeldet war (Erweiterte Meldebescheinigung mit historischen Wohnsitzen vom aktuellen Wohnort)
- Eheurkunde/ Lebenspartnerschaftsurkunde bzw. Meldebescheinigung bei ehe ähnlicher Lebensgemeinschaft
- Geburtsurkunde(n) der im Haushalt lebenden Kinder
- Kindergeldnachweis der im Haushalt lebenden Kinder
- Schwangerschaftsnachweis
- Nachweis einer Schwerbehinderung (GdB mind. 50%)
- Nachweis über einen Pflegegrad (mind. Pflegegrad 3)
- Nachweis über bestehende sozialversicherungspflichtige Tätigkeit durch den Arbeitgeber (z.B. letzte Gehaltsabrechnung, aktuelle Bestätigung der Personalabteilung), bei Selbständigen z.B. durch Gewerbeanmeldung, Steuererklärung

- oder vergleichbare Unterlagen (bspw. Handelsregisterauszug, Gewerbebeanmeldung bzw. -erlaubnis, Zulassung, Konzession), Bestätigung der Berufskammer, sonstige gültige Nachweise
- Nachweis ehrenamtliches Engagement (Bestätigung durch Institution, Verein, Organisation u. ä.)
  - Finanzierungsnachweis (siehe Ziff. III Nr. 2)

Die Gemeindeverwaltung behält sich vor, von den Bewerbern weitere Nachweise zu verlangen.

### **IX. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks**

Der Kaufvertragsentwurf zwischen der Gemeinde und den zum Zuge gekommenen Bauplatzbewerbern wird zur Sicherung des Förderzwecks folgende Regelungen umfassen:

- Das auf dem Baugrundstück errichtete Wohngebäude ist mindestens 5 Jahre vom Käufer zu bewohnen (Eigennutzung – überwiegende Teil der Wohnfläche). Die Vermietung einer Einliegerwohnung ist unschädlich sofern die Eigennutzung den überwiegenden Teil der Wohnfläche einnimmt. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung wird eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 30,00 EUR je Quadratmeter Grundstücksfläche fällig.
- Der Käufer oder sein Rechtsnachfolger räumt der Gemeinde Berghülen das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstandes ein. Dieses Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn der Baubeginn nicht innerhalb von 2 Jahren nach Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgt ist, oder innerhalb einer Frist von 5 Jahren, seit Unterzeichnung des Kaufvertrags, der Bau mit der Bezugsfertigstellung nicht abgeschlossen wurde.
- Das Grundstück oder Teile desselben dürfen innerhalb eines Zeitraumes von 8 Jahren ab Unterzeichnung des Kaufvertrags gerechnet, weder in bebautem noch in unbebautem Zustand an Dritte veräußert werden. Die Bestellung eines Erbbaurechts oder Bildung und Veräußerung von Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz ist innerhalb dieser Frist ebenfalls nicht erlaubt. Bei Nichteinhaltung kann die Gemeinde vom Wiederkaufsrecht Gebrauch machen, oder eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 30,00 EUR je Quadratmeter Grundstücksfläche fordern. Das Wiederkaufsrecht wird zu Gunsten der Gemeinde Berghülen mit Eintragung in die Abt. II des Grundbuchs sichergestellt.

## Anlage 1 zur Vergaberichtlinie

Nachfolgend ist dargestellt für welche Vergabekriterien es welche Punkte je Bewerbung geben kann.  
Pro Antrag sind max. 85 Punkte zu erreichen!

Nr.	Kriterium	Punkte
1.	<p><b>Ortsansässigkeit</b> Ortsansässig ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wer in der Gemeinde Berghülen zwischen dem 1. bis 18. Lebensjahr mindestens 3 Jahre lang aufgewachsen ist und somit seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde hatte oder</li> <li>- wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist mindestens 3 Jahre seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Berghülen hat bzw. hatte.</li> </ul> <p>a) mind. 3 volle Jahre b) mind. 4 volle Jahre c) mind. 5 volle Jahre</p>	<p><b>maximal 30 Punkte</b></p> <p>10 20 30</p>
2.	<p><b>Familie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kinder unter 18 Jahre im Haushalt lebend pauschal, unabhängig der Anzahl der Kinder (§ 4 Absatz 16 und 18 LWoFG)</li> <li>- bei schwerbehinderten/pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen, GdB von mindestens 50% bzw. gleichgestellt, unbefristet (§ 4 Absatz 21 LWoFG; § 14 SGB XI)</li> <li>- Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder seit mindestens 3 Jahren in einer häuslichen Gemeinschaft lebend sowie alleinstehende Personen</li> </ul>	<p><b>maximal 30 Punkte</b></p> <p>10 10 10</p>
3.	<p><b>Ehrenamtliches Engagement</b> Ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen oder Institutionen (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO) in einer Funktion gemäß nachfolgender Aufzählung für mindestens 3 Jahre ohne Unterbrechung: *</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorstandstätigkeit als Vorsitzender, stv. Vorsitzender, Kassierer oder Schriftführer</li> <li>- aktives Mitglied einer Freiwilligen Feuerwehr, einer ehrenamtlichen Tätigkeit im Rettungsdienst oder Katastrophenschutz mit mindestens 36 Einsatz- und/oder Übungsstunden pro Jahr</li> </ul>	<p><b>10 Punkte</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trainertätigkeit mit oder ohne Übungsleiter- bzw. Trainerlizenz mit mindestens 72 Jahresstunden (durchschnittlich 2 Stunden pro Woche bezogen auf 36 Schulwochen im Jahr)</li> <li>- Tätigkeit im Bereich der Alten- und Krankenpflege oder im Hospiz mit einem wöchentlichen Umfang von mindestens 2 Stunden</li> <li>- Tätigkeit in der Tierpflege (Tierschutzverein oder Tierheim) mit einem wöchentlichen Umfang von mindestens 2 Stunden</li> <li>- Tätigkeit im Naturschutz mit einem wöchentlichen Umfang von mindestens 2 Stunden</li> <li>- Tätigkeit im Bereich der Musik- und Gesangsbildung mit einem regelmäßigen wöchentlichen Umfang von mindestens 2 Stunden</li> <li>- Tätigkeit in der Flüchtlingshilfe und -begleitung mit einem wöchentlichen Umfang von mindestens 2 Stunden</li> </ul> <p>* Reine Mitgliedschaften in einem Verein bzw. einer Organisation, das dortige Ableisten von Pflichtarbeitsstunden, Arbeitseinsätzen oder satzungsgemäßen Verpflichtungen bleiben dabei unberücksichtigt!</p>	
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Arbeitsstelle / Unternehmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeitsstelle des Bewerbers und/oder Ehegatte/Partner in der Gemeinde Berghülen, sozialversicherungspflichtig mit mindestens 50% Beschäftigungsumfang auf Basis von mindestens 35 Stunden pro Woche, pauschal pro Haushalt oder</li> <li>- Unternehmer/in mit Unternehmen bzw. Betrieb in der Gemeinde Berghülen mit mindestens 2 Beschäftigten</li> </ul>	<p><b>10 Punkte</b></p>
<p><b>5.</b></p>	<p><b>Bei früheren Bewerbungsverfahren abgelehnt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Ablehnung gilt je angefangenes Jahr ab der ersten Bewerbung bis zum Ablauf der laufenden Bewerbungsfrist; je Jahr erhält der Bewerber 1 Punkt bis max. 5 Punkte.</li> </ul>	<p><b>max. 5 Punkte</b></p>