

Vergaberichtlinie der Stadt Bruchköbel zur Bauplatzvergabe

Präambel

Aufgrund der zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Bedingungen für sogenannte Einheimischenmodelle, können diese nun ohne Einwände praktiziert werden. Kommunen haben somit die Möglichkeit der Vergabe von Grundstücken unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit im Rahmen eines Einheimischenmodells, und so einkommensschwächeren und weniger begüterten Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Bruchköbel den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

§ 1 Angebotsform für verfügbare Wohnbaugrundstücke

- (1) Alle erstmalig zum Verkauf anstehenden Wohnbaugrundstücke der Stadt Bruchköbel werden durch eine amtliche Bekanntmachung der Stadt Bruchköbel und auf der Internetseite der Stadt Bruchköbel mit einer Bewerbungsfrist von 8 Wochen, beginnend mit dem Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt, angeboten.
- (2) Bewerbern werden ein Lageplan, die Vergaberichtlinie und ein Bewerbungsformular auf der Internetseite der Stadt Bruchköbel zum Download zur Verfügung gestellt oder bei der Grundstücksverwaltung der Stadt Bruchköbel ausgehändigt. Der zugehörige Bebauungsplan wird auf der Internetseite der Stadt Bruchköbel zum Download zur Verfügung gestellt und ist im Bauamt einsehbar.
- (3) Der Eingang der Bewerbung ist von der Stadt Bruchköbel gegenüber dem Bewerber zu bestätigen. Ein Anspruch auf den Erwerb eines Wohnbaugrundstücks kann aus einer innerhalb der Frist abgegebenen Bewerbung nicht abgeleitet werden.
- (4) Die Vergabekriterien gem. § 2 und § 3 kommen nur zum Tragen, wenn das Wohnbaugrundstück erstmalig angeboten wird.

§ 2 Verfahrens- und Vergabegrundsätze

- (1) Für Grundstücksverkäufe sind die Zuständigkeiten der entsprechenden Hauptsatzung zu beachten. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, gemäß der in § 3 festgelegten Kriterien Beschlussvorlagen zu erarbeiten. Der Ausgang des Bewerbungsverfahrens ist den Bewerbern mitzuteilen.
- (2) Im Vorfeld einer Grundstücksvermarktung für ein Baugebiet legt die Stadtverordnetenversammlung fest, welcher Anteil der entstehenden privatnutzbaren Bauplätze eines Baugebietes, welche im Eigentum der Stadt sind, über in dieser Vergaberichtlinie geregelten Vergabegrundsätze vergeben werden. Die verbleibenden Bauplätze werden dann über gesonderte Bieterverfahren – ohne Einheimischen-Regelungen – vergeben.
- (3) Die Vergabe erfolgt nach der aus dem folgenden Punktesystem gebildeten Reihenfolge, die sich zum jeweiligen Bewerbungstichtag ergibt.
- (4) Bewerber mit der jeweils höheren Punktzahl dürfen sich dabei vor den Bewerbern mit der niedrigeren Punktzahl ein Baugrundstück auswählen. Haben zwei oder mehr Bewerber die gleiche Punktzahl entscheidet das Los über die Wahlreihenfolge der Bewerber.

Die Wahlmöglichkeit besteht nur, soweit noch mehr als ein Grundstück zur Auswahl steht, im Übrigen verbleibt für den letzten zum Zuge kommenden Bewerber das

letzte Grundstück ohne Wahlmöglichkeit. Bei Bewerberüberhang wird dieses letzte Grundstück unter den verbliebenen punktgleichen Bewerbern verlost.

(5) Die Bewerber können nur natürliche Personen sein. Sie müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein. Falsche Angaben können zum Ausschluss aus dem Verfahren, zu Vertragsstrafen und zur Rückabwicklung bereits getätigter Rechtsgeschäfte führen.

(6) Für Bewerber, die eine Zusage für ein Baugrundstück erhalten, wird eine Reservierungsgebühr von 1.000.- € fällig. Die Reservierungsgebühr wird auf den Kaufpreis angerechnet. Im Falle, dass der Verkauf des Grundstücks aus vom Kaufinteressenten zu vertretenden Gründen binnen dreier Monate nicht zu Stande kommt, verfällt die Reservierungsgebühr zu Gunsten der Stadt. Hat die Stadt binnen gleicher Frist den Nichtabschluss des notariellen Kaufvertrags zu vertreten, erhält der Kaufinteressent die Reservierungsgebühr zurückgezahlt.

§ 3 Kriterien zur Ermittlung der Bewerberreihenfolge

(1) Eigentumsverhältnisse des Bewerbers:

Der Bewerber muss eine vollständige Auskunft über ggf. vorhandenes Grundeigentum, auch Teil- oder ideelles Miteigentum, geben. Stehen in diesem Sinne im Eigentum des Bewerbers oder dessen Ehegatten / eingetragenen Lebenspartners bebaute oder baureife Grundstücke erfolgt keine Zuteilung bei Bewerberüberhang.

(2) Vermögensobergrenze:

Eine Vermögensgrenze in Höhe des Wertes des kleinsten gemäß dieser Richtlinie zu vergebenden Grundstückes wird als Obergrenze festgesetzt. Der Bewerber, sein künftig im Gebäude lebender Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Bewerber oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnern, müssen eine vollständige Auskunft über das Vermögen erteilen. Liegt das Vermögen des / der Bewerber oberhalb dieser Grenze, erfolgt keine Zuteilung bei Bewerberüberhang. Hierzu wird die Grundstücksgröße mit dem durch die Stadtverordnetenversammlung festgesetzten Verkaufspreis pro Quadratmeter multipliziert. Die festgesetzten Vermögensgrenzen gelten für das gemeinsame Vermögen des Bewerbers, seines künftig im Gebäude lebenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnern. Grundstücks- und Wohneigentum, auch von bebauten oder bebaubaren Grundstücken außerhalb der Stadt Bruchköbel, werden in ihrem Wert dem Vermögen hinzugerechnet.

(3) Einkommensobergrenze:

Der Bewerber darf maximal ein Einkommen in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Stadt Bruchköbel¹ von zum Zeitpunkt der Schlussredaktion dieser Vergaberichtlinie 39.530 € als Gesamtbetrag der Einkünfte) erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar (Bewerbergemeinschaft), erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.

Je unverheiratetem, schulpflichtigem oder in der Ausbildung befindlichem Kind steigt die Einkommensgrenze um 7.000 €².

Liegt die Summe aller Einkunftsarten oberhalb dieser Grenze, erfolgt keine Zuteilung bei Bewerberüberhang.

¹ Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Landesamts.

² Der Betrag orientiert sich nach der aktuellen steuerlichen Größe des Kinder- und Erziehungsfreibetrags in Deutschland.

(4) Punktevergabe:

a) Bewerber oder deren Ehegatten / eingetragene Lebenspartner, die eine örtliche Beziehung zur Stadt Bruchköbel haben: Das sind Personen die ihren Hauptwohnsitz oder ihre Arbeitsstätte seit mindestens einem Jahr in der Stadt Bruchköbel haben oder früher ununterbrochen länger als 5 Jahre in der Stadt Bruchköbel gewohnt und den Wunsch auf Rückkehr mit Erstwohnsitz haben.

→ Pro volljährige Person 3 Punkte

b) Ehrenamtliche Betätigung einer volljährigen Person seit mindestens seit 3 Jahren, z.B. Mitglied eines Vorstandes in einem Verein, Aktiver einer Feuerwehr, Aktiver im sozialen Bereich, Trainer ohne Entschädigung,

→ Pro Ehrenamt 1 Punkt

c) Junge Familien oder Paare:

→ Wenn beide Partner das 35. Lebensjahr nicht überschritten haben 2 Punkte

d) Soziale Härtefälle, z.B. Schwerbehinderte (gem. Sozialgesetzbuch IX), Alleinerziehende:

→ Je Härtefall 1 Punkt.

e) Familien mit minderjährigen Kindern, die bei dem Bewerber wohnen:

→ Pro Kind unter 18 Jahren 2 Punkte, gedeckelt bei max. 8 Punkten.

(nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt, wenn die Geburt des Kindes laut ärztlichem Attest innerhalb von sechs Monaten nach dem Bewerbungstichtag zu erwarten ist.)

f) Unterschreitung der Einkommensgrenze:

Eine jährliche Einkommensgrenze von 39.530 € für einen Einzelbewerber bzw. 79.060 € für eine Bewerbergemeinschaft darf in den letzten drei Kalenderjahren nicht überschritten worden sein. Hierbei wird auf das gemeinsame Jahreseinkommen im Sinne des § 3 (3) des Antragstellers, seines künftig in der Wohnung lebenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder dessen Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnern abgestellt. Je unverheiratetem, schulpflichtigem oder in der Ausbildung befindlichem Kind steigt die Einkommensgrenze um 7.000 €. ³

→ Je Unterschreitung der durchschnittlichen Einkommensgrenze der letzten 3 Jahre um je 1.000 € 0,1 Punkte

§ 4 Bebauungsverpflichtung

(1) Der Bau eines auf dem Erwerbgrundstück zu erstellenden Wohngebäudes ist von dem Käufer innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Erklärung der Auflassung mit einem Gebäude im Rahmen der bestehenden Bebauungsvorschriften zu beginnen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen und dann für die Dauer von 10 Jahren selbst zu nutzen. Auf begründeten Antrag kann die Stadt Bruchköbel einer angemessenen Verlängerung der Bebauungsfrist zustimmen.

(2) Verstößt der Käufer gegen die in Absatz 1 genannten Verpflichtungen, so kann die Stadt Bruchköbel ein Wiederkaufsrecht gem. §§ 456 ff. BGB geltend machen. Dies gilt auch wenn die Pflichtverletzung nicht durch den Käufer zu vertreten ist. Zur Sicherung dieses Wiederkaufsrechts wird eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen. Der Wiederkauf kann durch Nachzahlung im Sinne des Absatzes 3 abgewendet werden.

(3) Verstößt der Käufer gegen die in Absatz 1 genannten Verpflichtungen, so kann die Stadt Bruchköbel unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechts fallbezogen eine Vertragsstrafe zwischen 5% und 10% des Kaufpreises einfordern.

³ Der Betrag orientiert sich nach der aktuellen steuerlichen Größe des Kinder- und Erziehungsfreibetrags in Deutschland

(4) Näheres ist im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

§ 5 Falschangaben und Änderungen im Verfahren

(1) Falschangaben im Verfahren führen zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrags zu Lasten des Käufers.

(2) Unabhängig einer Rückabwicklung des Kaufvertrags kann entsprechend § 4 (2) eine Vertragsstrafe durch die Stadt Bruchköbel eingefordert werden.

(3) Änderungen der Vermögens- und Einkommenssituation des Käufers während des Vergabeverfahrens sind der Stadt unverzüglich mitzuteilen. Bei Zuwiderhandlung kommt Absatz 1 und Absatz 2 zur Geltung.

Der Bewerber ist dann bis zum Abschluss des Kaufvertrags gemäß der Vorgaben aus § 3 im Sinne der Rangfolge neu zu bewerten. Soweit der Kaufvertrag bereits beurkundet ist kann der Magistrat entscheiden, ob eine Rückabwicklung des Kaufvertrags angemessen ist, oder ob im Rahmen einer Ausgleichszahlung der Grundstückskauf aufrechterhalten werden kann.

§ 6 Änderungen und Abweichungen

(1) Änderungen dieser Vergaberichtlinie bedürfen der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung.

(2) Abweichungen von dieser Vergaberichtlinie sind dem Magistrat der Stadt Bruchköbel im Einzelfall vorbehalten.

§ 7 Inkrafttreten

(1) Diese Vergaberichtlinie tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und gilt für stadteigene Bauplätze, die nach dem 31.12.202X erstmalig vergeben werden.

(2) Vergabeverfahren für stadteigene Bauplätze, die vor dem 01.01.202X+1 begonnen wurden und noch nicht abgeschlossen sind, d.h. insbesondere nicht alle dortigen Grundstücke vergeben oder aufgrund von Rückabwicklungen wieder zu vergeben sind, werden aufgrund der alten Vergaberichtlinie schlussabgewickelt.

Stadt Bruchköbel
Der Magistrat

Sylvia Braun
Bürgermeisterin

Hintergrund:

Etwa vor 10 Jahren gab es ein Rechtsgutachten, das heute aufgrund der Entwicklung der Rechtsprechung nicht mehr zutreffend ist. Zwar hat die EU-Gerichtsbarkeit sogenannte Einheimischenmodelle grundsätzlich für rechtmäßig erklärt, jedoch nicht in der Ausformung, wie sie bundesweit in den letzten ca. 15 Jahren angewendet wurden. Insbesondere dürfen auswärtige Bewerber nicht grundsätzlich vom Erwerb ausgeschlossen werden.

Die Bundesregierung hat sich unter bayerischer Federführung im Jahre 2017 mit der Europäischen Kommission zur Ausgestaltung von Einheimischenmodellen abgestimmt, so dass eine rechtssichere Ausgestaltung wieder möglich ist.

Demnach kommen für die Baulandvergabe Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen bestimmte Obergrenzen nicht überschreitet. Bei hiesigen Grundstücksverkäufen der letzten Jahre waren Einkommen von 39.931,-- € (bei 5

Käufern der Grundstücke „Peller II und III“) und 209.156,-- € zu verzeichnen. Die Zahlen waren nachgewiesen durch Steuerbescheide aus den Jahren 2016 – 2018.

Anschließend kann eine Punkteverteilung anhand von Kriterien vorgenommen werden. Das Kriterium „Ortsgebundenheit“ kann bis zu 50% gewichtet werden. In der aktuellen Praxis werden die Kriterien „Ortsgebundenheit“ und „soziale Bedürftigkeit“ meist gleichwertig gewichtet, „ehrenamtliches Engagement“ und „gesellschaftlich erwünschte Kriterien“ können ebenfalls einfließen.

Dieser Kriterienkatalog wird derzeit für die Stadt Bruchköbel entworfen. Wir adaptieren hierfür die neuen Regelungen aus Freigericht und Hasselroth, die bereits vom Hessischen Städte- und Gemeindebund für in Ordnung befunden wurden und bislang in der Praxis nicht angegriffen wurden. Der aktuelle Bearbeitungsstand für Bruchköbel liegt Ihnen mit obigem Entwurf vor.

Die Vergaberichtlinie wird zur gegebenen Zeit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund zur Prüfung vorgelegt.