

## Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Gosheim nach dem "Ulmer Vergabemodell"

### -Einleitung-

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken **ohne Subventionierung** (d. h. zum vollen Wert, § 92 GemO) handelt die Gemeinde Gosheim privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 49 zu beachten. In Ausübung des ihres in Art. 28 Abs. 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe i. S. V. Art. 3 Abs. 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden. D. h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.  
**(Ulmer Vergabemodell).**

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt der Gemeinderat die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien.

## §1

### **Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele**

Diese Bauplatzvergabe-Richtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Vergabe von Baugrundstücken in Gosheim hat den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerkultur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel.

## §2

### **Vergabeverfahren**

1. Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com), auf der Homepage der Gemeinde Gosheim und im örtlichen Mitteilungsblatt "Gosheimer Nachrichten", ausgeschrieben.

#### **Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:**

- Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. des Bauabschnitts, Gewinn)
  - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen
  - Die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich die Interessenten auf eine Interessentenliste eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.

3. Bewerbungen sind ausschließlich über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) möglich. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.
4. Die Interessenten willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangt. (EU-Datenschutzgrundverordnung).

### §3

#### Bewerberfragebogen

##### Vorbemerkung:

- Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.
- Bei zwei Antragstellern soll bei den einzelnen Fragen die Antwortmöglichkeit herangezogen werden, welche von den beiden Antragstellern die höhere Punktzahl (Scoring) erzielt. **Dies gilt nicht für die Korrektivfrage bei den Eigentumsverhältnissen.**
- Eine Person darf - auch zusammen mit einer anderen Person - nur **einen** Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
- Juristische Personen sind **nicht** antragsberechtigt.

### §4

#### Bewerbungsprozess

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist bzw. nach dem Ablauf der Frist für die Nachreichung der Bewerbungsunterlagen erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

Der Gemeinderat entscheidet abschließend über die so ermittelte Zuteilungsliste mit den Bewerbern, die einen Bauplatz erhalten sollen.

Nach erfolgtem Bewerbungsprozess wird die Verwaltung ermächtigt, die entsprechenden Kaufverträge auszuschliessen. Der Gemeinderat ist über das Ergebnis zu informieren.

## **§5**

### **Nachrückverfahren**

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung.

## **§6**

### **Sonstige Voraussetzungen**

- 6.1 Die zwingende Baupflicht zur Errichtung eines Gebäudes beträgt 2 Jahre.
- 6.2 Es werden generell keine Wartezeiten von Bewerbern angerechnet.
- 6.3 Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Gosheim in Abt. II des Grundbuchs

Der Käufer räumt der Gemeinde Gosheim das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe:

- a.) das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
- b.) nicht selbst innerhalb von 2 Jahren auf dem Grundstück mit dem Bau eines Wohngebäudes beginnt und dieses Gebäude nicht

innerhalb von 5 Jahren fertig gestellt hat oder

c.) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

6.4 Die auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude sind mindestens 5 Jahre vom Käufer zu bewohnen (teilweise Selbstbenutzung). Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung wird eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von **50 €/m<sup>2</sup>** fällig.

6.5 Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.

6.6 Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

Gosheim, 23.03.2020

André Kielack  
Bürgermeister