

Handlungsempfehlungen zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Denkingen

Bauplatzvergabeempfehlungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 folgende Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplatzgrundstücken beschlossen:

1.

Verkauf von Bauplatzgrundstücken

Die Gemeinde Denkingen verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an einheimische als auch auswärtige Bauplatzinteressenten.

Hierzu werden zunächst die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Denkingen ausgeschrieben. Des Weiteren werden die Personen, die sich bisher für einen Bauplatz interessiert haben und auf einer unverbindlichen Anfrageliste stehen, persönlich angeschrieben, mit der Bitte sich zu äußern, ob weiterhin ein Kaufinteresse besteht. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt dann an Interessenten, welche sich bis zum Ende der von der Gemeinde gesetzten Ausschreibungsfrist verbindlich bewerben (Abgabe Bewerbungsbogen).

Jeder Bewerber kann sich grundsätzlich auf alle vorhandenen Grundstücke, maximal bis zu drei Grundstücken bewerben, wobei ihm grundsätzlich nur ein Grundstück zugeteilt wird.

Der Gemeinderat beschließt dann am Ende der Ausschreibungsfrist über die Belegung der ausgeschriebenen Bauplätze. Zugelassen werden hierbei nur Bewerbungen, welche die Mindestpunktzahl erhalten haben.

Stehen nach der vom Gemeinderat beschlossenen ersten Vergaberunde noch Grundstücke zur Verfügung, können sich Interessenten auch laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben. Wenn sie die Mindestpunktzahl erreichen, wird die Gemeindeverwaltung diese Grundstücke nach Eingang der Bewerbung veräußern.

Die Bewerbung mit der höchsten Punktezahl kommt zum Zuge. Bei Punktegleichstand entscheidet das Datum des Eingangs, ansonsten das Los.

2.

Verkaufspreis

Der Gemeinderat ermittelt für jeden Erschließungsabschnitt den Bauplatzpreis. Familien mit kindergeldberechtigten Kindern erhalten eine vom Gemeinderat beschlossene Familienförderung.

3.

Vergabekriterien

Für die Vergabe der Bauplätze werden Kriterien aufgestellt. Diese können bei Bedarf anhand eines Punktesystems auf die einzelnen Bewerber angewandt werden. Dieses gestaltet sich wie folgt:

Ziff.	Kriterien	Mögliche Punktezahl
1	Familienverhältnisse und Kinder	
1.1	Junge Familien: Verheiratete/Lebenspartner/Verwitwete/Geschiedene/Alleinstehende/ Eheähnliche Lebensgemeinschaften mit...	
	3 Kinder bis 20 Jahre und mehr	20
	2 Kinder bis 20 Jahre	15
	1 Kind bis 20 Jahre	10
	Kein Kind, aber beide Partner unter 40 Jahre	5
1.2.	Vorliegen sozialer und persönlicher Härtefälle	
	Im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige	10
	Im Haushalt lebende behinderte Angehörige (ab 50% Behinderung)	10
2.	Wohnort	
2.1	Bewerber wohnt seit mindestens 5 Jahren in Denkingen	25
2.2	Bewerber hat früher mindestens 5 Jahre in Denkingen gewohnt und kehrt zurück	25
2.3	Familiäre Beziehungen: Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, die seit mindestens 2 Jahren in Denkingen wohnhaft sind	10
3.	Arbeitsplatz	
3.1	Bewerber arbeitet mit mindestens 50% Beschäftigung in Denkingen	15
3.2	Bewerber hat in Denkingen eine Ausbildungsstelle	10
3.3	Bewerber ist Arbeitgeber in Denkingen (mindestens 1 sozialversicherter Arbeitsplatz; mind. 100%)	20
4.	Ehrenamtliches Engagement	
4.1	Bewerber ist seit mindestens 2 Jahren in einem Denkinger Verein oder in einer gemeinnützigen Institution in Denkingen ehrenamtlich tätig – 2-jährige aktive Vereinsarbeit	10
5.	Bisherige Wartedauer	

	Pro begonnenes Jahr	5
	Ziff.1.1; 3.1; 3.2; 3.3 und 4.1 werden für jeden Käufer berechnet. Ansonsten wird eine Käufergemeinschaft gebildet.	
	Es ist eine Mindestpunktzahl von 30 Punkten erforderlich	

4.

Bewerbungsverfahren

Für die Bewerbung sind Formblätter der Gemeinde Denkingen zu verwenden (Bewerbungsbogen). Diese sind auf der Homepage der Gemeinde Denkingen und in der Verwaltung erhältlich und auch dort wieder ausgefüllt einzureichen.

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Eingangs der schriftlichen Bewerbung bei der Verwaltung maßgebend.

5.

Hinderungsgründe

Bauplatzbewerber, die bis zur Vergabeentscheidung des Gemeinderats keine gesicherte Finanzierung für das Baugrundstück und die nachfolgende Bebauung bestätigen können oder Bewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden zurückgewiesen.

6.

Abschluss Kaufvertrag

Der Kaufvertrag soll spätestens innerhalb von 4 Monaten nach der Vergabeentscheidung abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, wird die Vergabeentscheidung gegenstandslos. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, sofern Umstände eintreten, welche vom Käufer nicht zu vertreten sind.

7.

Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindeeigenen Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bewerber kaufvertraglich verpflichtet, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Rohbau zu beginnen und innerhalb eines weiteren Jahres das Gebäude bezugsfertig fertigzustellen. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, sofern Umstände eintreten welche vom Käufer nicht zu vertreten sind.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Fristen wird ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Gemeinde Denkingen für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abzusichern ist.

Bei der Ausübung des Vorkaufs- und Wiederkaufsrechts gilt als Wiederkaufspreis der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück abzüglich ggf. der für die Gemeinde Denkingen durch den Wiederkauf anfallende Grunderwerbssteuer.

8.

Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Die Gemeinde Denkingen behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.

Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Denkingen und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

9.

Ausnahmen des Geltungsbereichs

Der Gemeinderat kann für einzelne Baugebiete oder Bauplätze Ausnahmen von diesen Regelungen erlassen insbesondere wenn an Bauträger oder Wohnbaugenossenschaften verkauft wird oder sonstige öffentliche Interessen dies für erforderlich zeigen.

Denkingen, den 18.04.2018

Wuhrer
Bürgermeister