

Vergaberichtlinie des Marktes Winzer für die Veräußerung von Grundstücken im Baugebiet „Kreuzwiese 2“ vom 13.03.2023

Vorbemerkungen

Der Markt Winzer verfolgt mit den Vergaberichtlinien das Ziel, der in unserem Markt verwurzelten Bevölkerung eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit durch den Erwerb von Grund und Boden zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Gerade junge Familien mit mehrjährigen Bindungen zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Vergabemodell angewiesen, um auch zukünftig im Markt Winzer bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben soll auch der Zuzug junger Familien und deren Eigentumserwerb besonders betont werden.

Die Richtlinien bilden die Grundlage für die Vergabe von Bauland und sollen auch zukünftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben werden.

Die Marktverwaltung legt bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen. Der Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

§ 1 Antragsberechtigte

Um ein Grundstück kann sich jede natürliche volljährige Person bewerben, die noch nicht Eigentümer von Wohneigentum oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist. Alle Bewerbungen von nicht antragsberechtigten Personen werden zwar angenommen, aber nachrangig zu den antragsberechtigten Personen gesetzt. Sind keine weiteren Antragsberechtigten vorhanden, wird unter den nichtantragsberechtigten Personen ein Losentscheid über die Reihenfolge der Grundstücksauswahl getroffen. Ist dieses Losverfahren durchgeführt, entscheidet nur noch der zeitliche Eingang („Windhund-Prinzip“).

§ 2 Öffentliche Ankündigung, Eingabetermin

Die Möglichkeit der Vergabe von Grundstücken wird öffentlich bekanntgegeben. Gleichzeitig wird ein Termin festgesetzt, bis zu dem Anträge bei der Marktverwaltung eingegangen sein müssen. Später eingelaufene Anträge werden nur berücksichtigt, wenn die Zahl der Anträge geringer ist als die Zahl der zu vergebenden Grundstücke.

§ 3 Vergabe

Die eingegangenen Anträge werden von der Marktverwaltung auf die Richtigkeit der Angaben überprüft. Über die Vergabe entscheidet der Marktrat. Der Erste Bürgermeister legt dem Marktrat eine Liste der berücksichtigten und der nicht berücksichtigten Bewerber mit Begründung der Entscheidung vor Bekanntgabe der Entscheidung zur Abstimmung vor.

§ 4 Vergabekriterien

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen kann.

Die sich aus dem Bewerbungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann daraus nicht abgeleitet werden.

§ 5 Punktekatalog

Die Vergabe erfolgt nach folgendem Punktesystem:

5.1. Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz im Markt Winzer seit

1 Jahr	=	20 Punkte
2 Jahren	=	40 Punkte
3 Jahren	=	60 Punkte
4 Jahren	=	80 Punkte
5 Jahren	=	100 Punkte

oder

1 Jahr hier gelebt und mit Hauptwohnsitz gemeldet	=	20 Punkte
2 Jahre hier gelebt und mit Hauptwohnsitz gemeldet	=	40 Punkte
3 Jahre hier gelebt und mit Hauptwohnsitz gemeldet	=	60 Punkte
4 Jahre hier gelebt und mit Hauptwohnsitz gemeldet	=	80 Punkte
5 Jahre hier gelebt und mit Hauptwohnsitz gemeldet	=	100 Punkte

Es können maximal 100 Punkte erreicht werden.

5.2. Familienverhältnisse

Jedes Kind das in der Haushaltsgemeinschaft lebt

bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres	=	25 Punkte
vom vollendeten 10. Lebensjahr bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	=	15 Punkte
ab dem vollendeten 18. Lebensjahr	=	10 Punkte

Es können maximal 110 Punkte erreicht werden.

5.3. Behinderung über 50 % oder Pflegegrad eines Antragstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitgliedes (ab Pflegegrad 2)

durch Schwerbehindertenausweis bzw. Bescheinigung
der Pflegeversicherung nachzuweisen = 20 Punkte

Es können maximal 20 Punkte erreicht werden.

5.4. Ehrenamtliche Tätigkeit

aktives Mitglied in einer Rettungsorganisation = 20 Punkte

ehrenamtliche Tätigkeit in einem Vorstandsgremium
als gewähltes Vorstandsmitglied = 20 Punkte
als Beisitzer = 10 Punkte

Es können maximal 20 Punkte erreicht werden.

5.5. Hauptberuf im Markt Winzer

als Selbständiger, Gewerbetreibender oder Arbeitnehmer
bis zu 3 Jahre = 5 Punkte
ab 3 Jahre = 10 Punkte

Es können maximal 10 Punkte erreicht werden.

Insgesamt können maximal 260 Punkte erzielt werden.

§ 6 Nachweise

Die Punkte nach § 5 dieser Richtlinien werden nur vergeben, wenn die entsprechenden Nachweise vorgelegt werden.

§ 7 Ausschluss des Rechtsweges

Mit der Beteiligung am Auswahlverfahren erklären sich die Interessenten einverstanden, dass eine gerichtliche Nachprüfung des Zuschlagsverfahrens ausgeschlossen ist.

§ 8 Härtefälle

Über Berücksichtigungsanträge, die nicht von diesen Vergaberichtlinien erfasst oder teilerfasst werden können, weil sie hier nicht berücksichtigte Härten aufweisen, entscheidet der Marktrat.

§ 9 Auswahl

Die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber wird nach der Punktezahl vorgenommen. Bewerber mit höchster Punktezahl haben den ersten Zugriff.

Bei gleicher Punktezahl erfolgt die Zuteilung eines einzelnen Grundstückes, soweit eine vorherige Besprechung nichts anderes ergibt, der/die

- a) die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist
- b) im Losverfahren zum Zuge kommt.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

§ 10 Bauverpflichtung

Der Käufer eines Baugrundstückes hat sich in der Kaufurkunde zu verpflichten, dass er innerhalb einer Frist von vier Jahren, gerechnet vom Tag der Beurkundung, spätestens aber ab Rechtskraft des Bebauungsplanes, das Grundstück mit einem Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (mindestens im Rohbau) bebaut.

§ 11 Veräußerungsverbot

Der Käufer verpflichtet sich, während der Geltungsdauer der vorgenannten Verpflichtungen das Vertragsobjekt – in unbebautem Zustand – nicht an andere Personen als Ehegatten oder Abkömmlinge ganz oder teilweise zu veräußern oder sonst wie die Verpflichtung zur Übereignung an einen Dritten einzugehen.

Der Käufer ist für den vorgenannten Zeitraum auch verpflichtet, kein Erbbaurecht, Wohnungs- oder Teileigentum am Vertragsobjekt zugunsten anderer Personen als Ehegatten oder Abkömmlinge zu bestellen. Bei einer Veräußerung an Ehegatten oder Abkömmlinge haben diese die Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 12 Wiederkaufsrecht

Der Markt Winzer behält sich das Recht zum Wiederkauf des Grundstückes nach §§ 497 ff BGB vor.

Er kann das Wiederkaufsrecht ausüben, wenn

1. die Bauverpflichtung nicht eingehalten wird.
2. das Grundstück innerhalb von vier Jahren in unbebautem Zustand ganz oder teilweise veräußert wird.
3. auf dem Grundstück ein Wohnhaus errichtet wird, bei dem die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes überschritten ist.
4. der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtigen Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren.
5. der Käufer Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre.

Der Rückübereignungsanspruch ist bedingt vereinbart; er erlischt (umfassend) mit Erfüllung der Bauverpflichtung.

Der Wiederkaufspreis setzt sich zusammen aus

1. der vereinbarten Gesamtgegenleistung
2. den weiter bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts etwa vom Käufer bezahlten Erschließungskosten und Anliegerbeiträgen bzw. Vorausleistungen.

Bodenwertsteigerungen bleiben bei der Errechnung des Wiederkaufspreises ausdrücklich unberücksichtigt. Eine Verzinsung der vom Käufer entrichteten Gesamtgegenleistung sowie sonstiger vom Käufer geleisteter Zahlungen (Baukosten usw.) ist ausgeschlossen. Das übrige und genauere regelt der Kaufvertrag.

§ 13 Beurkundung

Die Beurkundung wird vor einem Notar der Wahl des Marktes Winzer vorgenommen. In dieser Beurkundung werden alle hier festgehaltenen Bedingungen usw. aufgenommen und die speziellen Bedingungen festgelegt.

Schlussbestimmungen

- a) Verfahren
Die Marktverwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt.
- b) Rechtsausschluss
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.
- c) Inkrafttreten
Diese Richtlinien wurden vom Marktrat in seiner Sitzung am 13.03.2023 beschlossen.
- d) Datenschutz
Der Markt Winzer weist Sie gemäß Art. 13 DSGVO darauf hin, dass die von Ihnen gemachten Angaben und Daten sehr sorgfältig behandelt werden und nur für den hierfür bestimmten Zweck verarbeitet werden. Die Bestimmungen des Datenschutzes werden dabei beachtet.

Winzer, 13.03.2023


Jürgen Roith
1. Bürgermeister

