SCHÖNBERG

Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Schömberg zur Erstellung von Wohngebäuden

Zweistufige Vergabe

Hausäcker Oberlengenhardt

Höchstgebotsverfahren

Kämmerei

Gemeinde Schömberg

10.11.2022

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen 2
II. Grundsätzliche Vergabevoraussetzungen 3
III. Bedingungen 4
IV. Vergabeverfahren 6
V. Ausnahmen 8

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Die Gemeinde Schömberg erschließt im Rahmen ihrer Boden- und Siedlungspolitik Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau und verkauft die ihr gehörenden Bauplätze zu angemessenen Preisen zur Erstellung von eigengenutzten Wohngebäuden. Die 24 gemeindeeigenen Bauplätze im Neubaugebiet Hausäcker werden anhand eines zweistufigen Vergabeverfahrens vergeben. Dabei werden 50% der Bauplätze per Höchstgebotsverfahren zugeteilt und 50% nach dem Schömberger Kriterienkatalog. Diese Richtlinie legt die Rahmenbedingungen für das Höchstgebotsverfahren fest. Das Mindestgebot für die Grundstücke, welche nach diesem Verfahren vergeben werden, beträgt 280,00 € / m²

2. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht. Ebenso besteht kein Rechtsanspruch auf die Überlassung eines Bauplatzes bzw. eines Bauplatzes zu einem bestimmten Kaufpreis, in einer bestimmten Lage, mit einer bestimmten Größe oder sonstigen bestimmten Eigenschaften.

3. Bieter um einen gemeindlichen Bauplatz ist die Person, die beabsichtigt, den Bauplatz als Eigentum zu erwerben. Erwerber ist die Person, die eine Zusage zum Erwerb eines gemeindlichen Bauplatzes erhalten hat. Bei mehreren Bietern bzw. Erwerbern gelten die nachfolgenden Vergabevoraussetzungen bzw. Bedingungen für alle Bieter bzw. Erwerber gleichermaßen, sofern nichts anderes angegeben ist.

4. Baureif sind Grundstücke, sobald deren Erschließung vollständig abgeschlossen und die Vermessung erfolgt ist.

II. Grundsätzliche Vergabevoraussetzungen

1. Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Bieters müssen geordnet sein.

2. Der Bieter muss volljährig und geschäftsfähig sein.

3. Der Bieter darf in der Gemeinde Schömberg kein Grundstück in Eigentum, Erbbaurecht oder einem eigentumsähnlichen Recht (z.B. Nießbrauch) besitzen, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann. Ebenso darf der Bewerber in Schömberg kein Objekt in Eigentum, Erbbaurecht oder einem eigentumsähnlichen Recht (z.B. Wohnrecht, Nießbrauch) besitzen, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann (z.B. Haus, Wohnungseigentum). Eigentum im Sinne von Ziffer 3 ist auch Miteigentum ab einem Bruchteil von 50 %.

4. Soweit der Bieter bereits früher einen Bauplatz ganz oder teilweise von der Gemeinde erworben hat, ist der Erwerb eines weiteren Bauplatzes von der Gemeinde ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bewerber diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert hat.

5. Die Voraussetzungen aus Ziffer 4 gelten auch für minderjährige Abkömmlinge des Bieters, sofern diese im Haushalt des Bieters leben.

III. Bedingungen

1. Die Finanzierung des Grundstückserwerbs sowie des darauf zu errichtenden Wohngebäudes muss gesichert sein. Die Nachweise hierfür hat der Erwerber rechtzeitig vor Abschluss des Kaufvertrags in geeigneter Form zu erbringen (z.B. Nachweise über vorhandenes Eigenkapital, Finanzierungszusage einer Bank usw.)

2. Der Erwerber muss versichern, dass sämtliche im Angebot gemachten Angaben zum Zuteilungszeitpunkt richtig sind und der Wahrheit entsprechen.

3. Der Erwerber muss sich verpflichten, auf dem verkauften Grundstück binnen vier (4) Jahren ab Kaufvertragsdatum bzw. ab Eintritt der Baureife entsprechend den örtlichen Bebauungsvorschriften und nach Maßgabe der baurechtlichen Bestimmungen ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten und das Grundstück bis zur Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) nicht zu veräußern oder mit einem Erbbaurecht zu belasten.

4. Der Erwerber muss sich verpflichten, das zu erstellende Wohnhaus selbst zu beziehen und von da an dort mindestens fünf (5) Jahre lang ständig seinen Hauptwohnsitz zu behalten und das Grundstück während dieser Zeit nicht zu veräußern oder mit einem Erbbaurecht zu belasten, wobei der Erwerber bei Schaffung von mehr als einer Wohneinheit die Hauptwohnung zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs zu nutzen hat. Der Bezug muss unmittelbar nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Als Bezugsdatum gilt das Datum des Einzugs in das Wohnhaus, spätestens das Datum der ortspolizeilichen An- bzw. Ummeldung des Hauptwohnsitzes.

5. Beim Erwerb eines Bauplatzes durch mehrere Personen zu Wohnungseigentum sind die Wohnverpflichtung und das Veräußerungsverbot nach Ziffer 4 von den Erwerbern je Wohnung zu erfüllen.

6. Die Grundstücke werden voll erschlossen verkauft.

7. Die unter Ziffer 2 bis 5 genannten Bedingungen werden in den Kaufvertrag aufgenommen und wie folgt gesichert:

Bedingungen nach Ziffer 2 bis 5

Die Bedingungen nach Ziffer 2 bis 5 werden über ein Wiederkaufsrecht mit dinglicher Auflassungsvormerkung der Gemeinde mit folgendem Inhalt abgesichert:

Erfüllt der Erwerber auch nur eine der Verpflichtungen nach Ziffer 3 bis 5 nicht oder hat er entgegen seiner Zusicherung nach Ziffer 2 im Rahmen des Angebots falsche Angaben gemacht, so hat er das Grundstück frei von eingetragenen Lasten an die Gemeinde Schömberg auf deren Verlangen zurückzugeben.

Hat der Erwerber bei Ausübung des Wiederkaufrechts mit der Bebauung des Grundstücks bereits begonnen, so kann die Gemeinde wählen, ob sie diese Bauteile übernimmt oder deren Entfernung auf Kosten des Erwerbers verlangt. Wiederkaufspreis ist der jeweilige Kaufpreis. Bei Übernahme angefangener Bauteile erhöht sich der Wiederkaufspreis um den Betrag, um den sich der Grundstückswert durch diese Bebauung erhöht hat. Der Wiederkaufpreis ist fällig mit lastenfreier Auflassung des Grundstücks an die Gemeinde Schömberg und bis dahin zinslos. Befinden sich angefangene Bauteile auf dem Grundstück und übernimmt die Gemeinde diese nicht, so wird der Wiederkaufspreis erst fällig, wenn die Bauteile entfernt sind. Kommt der Erwerber trotz schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde seiner Verpflichtung die Bauteile zu entfernen binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, ist die Gemeinde Schömberg berechtigt, auf Kosten des Erwerbers für die Entfernung der Bauteile selbst zu sorgen. In diesem Fall ist die Gemeinde zur Verrechnung der hierfür anfallenden Kosten mit dem Wiederkaufspreis berechtigt. Übersteigen die Kosten der Entfernung der Bauteile den Wiederkaufspreis, ist der Erwerber verpflichtet, die noch ausstehenden Kosten auf schriftliche Anforderung der Gemeinde Schömberg innerhalb von drei (3) Wochen ab Datum dieses Schreibens an die Gemeinde zu bezahlen. Kommt der Erwerber mit der Erstattung des Differenzbetrages in Verzug, so hat er kraft Gesetzes Verzugszinsen in Höhe von fünf (5) Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 Bürgerliches Gesetzbuch) zu bezahlen.

Hat der Erwerber bei Ausübung des Wiederkaufrechts das Wohnhaus bereits bezugsfertig fertiggestellt steht ihm ein Anspruch auf Ersatz seiner bis dahin nachweislich angefallenen Verwendungen und Aufwendungen für das Grundstück, die die Planungs- und die Baukosten umfassen, nur insoweit zu, als diese, unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Gemeinde Schömberg an der künftigen Nutzung des Grundstücks, zu einer Werterhöhung des Grundstücks gegenüber dem Zustand bei Besitzübergang geführt

haben. Der Wiederkaufpreis ist fällig mit lastenfreier Auflassung des Grundstücks an die Gemeinde Schömberg und bis dahin zinslos.

Einigen sich die Vertragsparteien nicht über den Betrag der von der Gemeinde Schömberg anzuerkennenden Werterhöhung, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten eines gemeinsam zu benennenden Sachverständigen bestimmt. Können sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen binnen einer Frist von 14 Tagen nach Zugang der ersten schriftlichen Aufforderung durch eine Vertragspartei, unter Vorschlag eines Sachverständigen ihrer Wahl, bei der anderen Vertragspartei nicht einigen, so wird dieser vom Hauptgeschäftsführer der IHK Nordschwarzwald ernannt. Die Kosten des Sachverständigenverfahrens tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Alle Kosten und die Grunderwerbsteuer aus dem Wiederkauf treffen den Erwerber.

Das Wiederkaufsrecht ist unbefristet. Teilt jedoch der Erwerber der Gemeinde Schömberg schriftlich mit, dass er seine Bau- bzw. Nutzungsverpflichtung endgültig nicht erfüllen wird, so erlöschen das Recht zum Wiederkauf und die Ansprüche der Gemeinde Schömberg nach Ablauf von zwei (2) Jahren ab Zugang dieser Mitteilung. Verlängert die Gemeinde auf Antrag des Erwerbers die Frist zur Erfüllung der Bauverpflichtung, erlischt das Wiederkaufsrecht frühestens zwei (2) Jahre nach Ablauf dieser Frist. Der Erwerber bevollmächtigt den Bürgermeister sowie vom Bürgermeister bevollmächtigte Dritte, ihn bei Vollzug des Wiederkaufs zu vertreten und für ihn alle Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um der Gemeinde Schömberg am Grundstück lastenfreies Eigentum zu verschaffen. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht ist unwiderruflich und erlischt nicht mit dem Tod der Vollmachtgeber.

IV. Vergabeverfahren

1. Zuteilungsmassen und Zuteilungszeitpunkte

Der Gemeinderat bestimmt die Zuteilungsmassen, Zuteilungszeitpunkte sowie das Zuteilungsverfahren. Die Bauplätze werden in sechs verschiedenen Vergabe-Runden, jeweils im Wechsel zwischen Höchstgebotsverfahren und Kriterienkatalog vergeben.
50 % der Bauplätze werden dabei anhand des Höchstgebotsverfahrens verkauft, die weiteren 50 % anhand des Kriterienkatalogs. Noch im Jahr 2022 beginnt die erste Vergabe-Runde der ersten fünf (5) Bauplätze anhand des Höchstgebotsverfahrens.

2. Abgabe eines Angebots

Die Bieter haben hierfür das Formblatt „Gebotsabgabe im Höchstgebotsverfahren" vollständig auszufüllen und dieses der Vergabestelle vorzulegen. Eine Bietergemeinschaft hat ein gemeinsames Formblatt auszufüllen.

Bieter können innerhalb eines Baugebiets nur auf die jeweils zum nächsten Zuteilungszeitpunkt zur Vergabe stehenden Bauplätze bieten. Die Abgabe von Angeboten auf mehrere Bauplätze (maximal vier Bauplätze) im selben Baugebiet ist unter Angabe einer favorisierten Reihenfolge möglich.

Das Mindestgebot liegt bei 280,00 € / m². Das Gebot muss in vollen Euro pro Quadratmeter angegeben werden. Angebote mit Cent-Beträgen werden auf volle Euro abgerundet.

3. Höchstgebotsverfahren

Bei der Vergabe werden alle Angebote von natürlichen Personen berücksichtigt, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind. Angebote können frühestens abgegeben werden, nachdem über die Zuteilungsmassen und Zuteilungszeitpunkte entsprechend Ziffer 1 bestimmt wurde.

Das Verfahren beginnt nach der Abgabe eines Angebots (Ziffer 2) durch den Bieter dann, wenn die Vergabevoraussetzungen nach Abschnitt II abschließend geprüft wurden und hiernach keine Ausschlussgründe vorliegen. Das Höchstgebotsverfahren endet mit der Entscheidung über die Zuteilung zum jeweils nächsten Zuteilungszeitpunkt.

Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden zum festgesetzten Zeitpunkt geöffnet und anschließend ausgewertet. Es wird eine Rangliste erstellt – je höher das Gebot, desto höher ist der Platz der Rangliste. Den Zuschlag für die Bauplätze erhalten grundsätzlich die Bieter bzw. Bietergemeinschaft, die das höchste Gebot abgegeben haben, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Schömberg. Bei gleichem Gebot entscheidet grundsätzlich das Los.

Aus den vergebenen Losnummern wird durch ein Lostopf eine Rangfolge nach dem Zufallsprinzip erstellt. Das Ergebnis der Rangfestlegung ist zu protokollieren. Aufgrund der so festgestellten Rangliste wird die Rangfolge der Gebote festgestellt.

3. Entscheidung

Die Vergabe der Bauplätze zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt erfolgt durch den Gemeinderat, jeweils nach vorheriger Anhörung des beratenden Gremiums (§ 41 GemO),

bestehend aus je einem Fraktionsmitglied, Ortsvorsteher, Bürgermeister, Kämmerer und einer schriftführenden Person.

Nachdem der Gemeinderat die Vergabe des jeweiligen Platzes beschlossen hat, werden die Bieter bzw. die Bietergemeinschaft informiert. Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft muss innerhalb einer Frist von 2 Wochen der Gemeinde Schömberg eine definitive Entscheidung mitteilen, ob der angebotene Platz gekauft wird. Sofern der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilen, geht die Gemeinde davon aus, dass kein Kaufinteresse besteht. In diesem Fall kann die Gemeinde ihr Angebot nicht aufrechterhalten und bietet den Bauplatz dem Bieter bzw. der Bietergemeinschaft mit dem nächst niedrigeren Gebot bzw. dem Gebot in gleicher Höhe an.

Die jeweils weiteren Bewerber werden in der durch die Vergabestelle festgestellten Rangfolge berücksichtigt. Ist ein in einem nachrangigen Angebot favorisierter Bauplatz bereits auf ein vorrangiges Angebot zugeteilt worden, ergeht die Entscheidung jeweils auf den nächstfavorisierten Bauplatz. Gibt es bei einem Angebot keinen nächstfavorisierten Bauplatz, ist das Angebot abzulehnen. Sind alle zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt zur Zuteilung anstehenden Bauplätze vergeben, sind die noch nicht berücksichtigten Angebote abzulehnen. Soweit Bauplätze zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt nicht vergeben werden können, werden diese automatisch der Zuteilungsmasse zum nächsten Zuteilungszeitpunkt zugeschlagen.

V. Ausnahmen

Der Gemeinderat kann nach pflichtgemäßem Ermessen Ausnahmen von den Anforderungen dieser Richtlinie zulassen.