



## Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Ahorntal

### -Bauplatzvergaberichtlinien-

#### **Vorbemerkung:**

Die Gemeinde Ahorntal verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Ahorntal zu stärken und zu festigen, § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az.: C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen- berücksichtigt werden.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Gemeinde Ahorntal weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Um auch Personen, die längere Zeit in der Gemeinde gewohnt haben, die Möglichkeit zu eröffnen, wieder in die Gemeinde zurückzukehren, bezieht der Ortsbezug die letzten fünf Jahre mit ein.

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Gemeinde Ahorntal voraussichtlich übersteigen wird. Ist der Antragsteller bereits im Genuss von Wohn- bzw. Grundeigentum, ist eine Teilnahme am Vergabeverfahren daher ausgeschlossen.

Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur, bestehend aus Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule und Kinderhort. Gerade auch junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Ahorntal bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Ahorntal wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Daher soll insbesondere auch das ehrenamtliche Engagement ohne Ortsbezug – d.h. unabhängig davon, ob es in der Gemeinde selbst oder außerhalb ausgeübt wird, besonders bepunktet werden – dies in der Erwartung, dass sich diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits ehrenamtlich engagieren, auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiter in und für die Gemeinde ehrenamtlich engagieren werden. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien positiv herausgearbeitet werden.

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Ahorntal setzen die EU-Leitlinien um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der

Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.

## **1. Grundsatz**

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Gemeinde Ahorntal stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinie nicht begründet. Die Gemeinde Ahorntal verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber.

## **2. Weiteres Verfahren**

### **2.1. Bewerbungsverfahren**

Nach der Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 02.03.2023 werden die Bauplatzvergaberichtlinien auf der Homepage der Gemeinde Ahorntal und an den Amtstafeln öffentlich bekannt gemacht. Interessenten, die sich zuvor in eine Interessentenliste der Gemeinde Ahorntal haben eintragen lassen, werden je nach Wunsch per E-Mail oder auf dem Postweg über die Bauplatzvergaberichtlinien informiert.

Die Bauplatzvergabekriterien sollen künftig für alle Bauplatzvergaben der Gemeinde Ahorntal gelten. Die Gemeinde kann, wenn sie künftig den Entschluss zum Verkauf von kommunalen Bauplätzen fasst, im Einzelfall für einzelne Kontingente auch projektbezogene Vergabegrundsätze erarbeiten bzw. ein anderes Vergabeverfahren wählen und durch Gemeinderatsbeschluss zur Grundlage des jeweiligen Verkaufs machen.

Die Ausschreibung der gemeindlichen Grundstücke findet in der Regel über einen Zeitraum von vier Wochen statt. Die Ausschreibung der Bauplätze erfolgt durch Bekanntgabe auf der Homepage, an den Amtstafeln und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ahorntal. Dort ist auch die für das jeweilige Verfahren geltende Bewerbungsfrist benannt.

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum Ende der Bewerbungsfrist bewerben. Auf dem Bewerbungsformular können die Bewerber eine Prioritätenliste angeben, welche Grundstücke sie bevorzugt erwerben möchten. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen oder Bewerbungsunterlagen, die falsche Angaben enthalten, führen zum

Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Auf Anforderung der Gemeinde müssen die Antragsteller die Finanzierbarkeit nachweisen.

## **2.2. Grundstücksvergabeverfahren**

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach. Bewerben sich mehrere Bewerber für das gleiche Grundstück, erhält derjenige den Vorzug, der eine höhere Punktzahl erreicht hat.

Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.

Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Nach dem Beschluss des Gemeinderates erhalten die Bewerber ein Schreiben der Gemeinde mit dem Hinweis, dass der Kaufvertrag innerhalb von 2 Monaten nach dem Beschluss des Gemeinderates über den Verkauf der Grundstücke abgeschlossen werden muss. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, erlischt die Vormerkung bzw. der Antrag und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach. Die Gemeinde vereinbart mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Die Bewerber erhalten spätestens zwei Wochen vor dem Notartermin vom Notar einen Kaufvertragsentwurf zugesandt. Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig. Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat festgelegt. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen.

### **3. Zugangsvoraussetzungen**

Die Gemeinde Ahorntal vergibt gemeindeeigene Bauplätze nur an volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Soweit der Bewerber bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks ist, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann, ist er von dem Vergabeverfahren und damit dem Erwerb eines weiteren Baugrundstückes im Rahmen dieses Vergabeverfahrens ausgeschlossen, soweit er diesen nicht nachweislich zur Finanzierung einsetzt. Der Nachweis ist bis zum Abschluss des Kaufvertrages zu erbringen.

Ausgeschlossen vom Vergabeverfahren ist ein Bewerber auch dann, wenn der Bewerber bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch, Wohnrecht) eines Wohnobjektes (Wohnhaus/Wohnung) ist, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann, falls die Wohnfläche im Sinne der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) in der aktuell geltenden Fassung folgende Grenzen für ausreichendes bzw. angemessenes Wohneigentum überschreitet:

- bis zu 45 qm für die Nutzung durch eine Person,
- bis zu 60 qm für die Nutzung durch zwei Personen,
- bis zu 75 qm für die Nutzung durch drei Personen,
- bis zu 90 qm für die Nutzung durch vier Personen,
- bis zu 105 qm mit für die Nutzung durch fünf Personen und

soweit er dieses nicht nachweislich zur Finanzierung einsetzt. Der Nachweis ist bis zum Abschluss des Kaufvertrages zu erbringen.

In begründeten Fällen können von diesen Bestimmungen in Ziff. 3. Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die eigene Wohnimmobilie den Wohnbedürfnissen objektiv nicht mehr genügt.

### **4. Zugangsvoraussetzungen und punktebasierte Gewichtung**

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl.

#### 4.1. Soziale Kriterien

<b>4.1.1.</b>	<b>Familienstand/Familiäre Situation</b>	
	Alleinstehend	0 Punkte
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verheiratet oder</li> <li>• eingetragene Partnerschaft nach LPartG oder</li> <li>• in einem gemeinsamen Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldetes und tatsächlich wohnendes, unverheiratetes bzw. nicht nach LPartG verpartnertes Paar mit in diesem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern</li> </ul>	15 Punkte
	Alleinziehender Elternteil mit in diesem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern	15 Punkte
<b>4.1.2.</b>	<b>Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	1 Kind	13 Punkte
	2 Kinder	18 Punkte
	3 und mehr Kinder	26 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	
<b>4.1.3.</b>	<b>Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	pro Kind	18 Punkte abzüglich Alter des Kindes zum Bewerbungszeit- punkt
		max. 59 Punkte
<b>4.1.4.</b>	<b>Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen* im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 1 StGB</b>	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	15 Punkte
	*Die Punktzahl mehrerer in einem Haushalt lebenden Personen kann bis zur erreichbaren Maximalpunktzahl addiert werden.	max. 20 Punkte
<b>Soziale Kriterien</b>		<b>max. 120 Punkte</b>

#### 4.2. Ortsbezugskriterien der Bewerber

4.2.1.	<b>Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde</b>	
	<p>Bewerber erhalten pro vollem Jahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Ahorntal innerhalb der vergangenen 10 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 10 Punkte.</p> <p>Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen Jahren von</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ehegatten,</li><li>• Lebenspartnern nach LPartG sowie</li><li>• von in einem mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden, unverheirateten bzw. nicht nach LPartG verpartnerten Paar mit in diesem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern</li></ul> <p>werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 10 Punkte = 50 Punkte)</p>	max. 50 Punkte
4.2.2.	<b>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde</b>	
	<p>Bewerber, die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle, ununterbrochene Jahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte.</p> <p>Die Zeitdauer der Erwerbstätigkeit in vollen, ununterbrochenen Jahren von</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ehegatten,</li><li>• Lebenspartnern nach LPartG sowie</li><li>• von in einem mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden, unverheirateten bzw. nicht nach LPartG verpartnerten Paaren mit in diesem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern</li></ul> <p>werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p> <p>Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (auch Teilzeit). Bei Selbständigen bzw. Gewerbebetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar und mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Gemeinde Ahorntal liegen. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.</p>	max. 30 Punkte

4.2.3.	Mindestens 5 Jahre aktives Mitwirken in einem Ahorntaler Verein oder Ausübung einer vergleichbaren ehrenamtlichen Tätigkeit (Nachweis ist zu erbringen)	20 Punkte
<b>Ortsbezugskriterien</b>		<b>max. 100 Punkte</b>

#### 4.3. Ehrenamtliches Engagement

4.3.1.	<b>Ehrenamtliches Engagement allgemein</b> Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit, entschädigtes und nicht entschädigtes Ehrenamt (Sonderaufgabe)	
	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist zum Beispiel als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitglieds des Gemeinderats,</li> <li>• aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr,</li> <li>• ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem Verein,</li> <li>• ehrenamtlich Tätiger der Vorstandschaft in einer sozial-karitativen Einrichtung,</li> <li>• ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeinde zuzuordnen ist (Pfarrgemeinderat oder vergleichbares Gremium)</li> </ul> <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Jahr der Tätigkeit 4 Punkte, sofern die ehrenamtliche Tätigkeit mindestens für drei volle, ununterbrochene Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist ausgeübt wurde.</p> <p>Die Zeitdauer des ehrenamtlichen Engagements in vollen, ununterbrochenen Jahren von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ehegatten,</li> <li>• Lebenspartnern nach LPartG sowie</li> <li>• von in einem mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden, unverheirateten bzw. nicht nach LPartG verpartnerten Paaren mit in diesem Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kindern</li> </ul> <p>werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 4+3 Jahre = 7 Jahre x 4 Punkte = 28 Punkte)</p> <p>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem Verein (Sonderaufgabe) ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft (schriftliche Bestätigung durch den Verein notwendig) oder</li> <li>• Tätigkeit zum Beispiel als Abteilungsleiter, Gruppenleiter, Ausbildungsleiter und Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Bestätigung durch Verein notwendig)</li> </ul>	max. 30 Punkte
<b>Ehrenamtliches Engagement allgemein</b>		<b>max. 30 Punkte</b>

## 5. Auswahl bei Punktgleichheit

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

- die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- der im Losverfahren zum Zuge kommt.

## 6. Bauverpflichtung

Es werden nur Bewerber berücksichtigt, die sich verpflichten, innerhalb von 3 Jahren auf dem Baugrundstück mit der Wohnbebauung zu beginnen (Bauverpflichtung). Der Bauplatz darf bis zur bezugsfertigen Bebauung nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde verkauft werden. Kommt der Erwerber dieser Verpflichtung nicht nach, fällt das Grundstück zum Kaufpreis an die Gemeinde zurück. Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen. Das Wiederkaufsrecht wird im Grundbuch durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung dinglich gesichert. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Weitere Einzelheiten werden im Kaufvertrag geregelt.

## 7. Kaufpreis

Die Gemeinde Ahorntal verkauft die Bauplätze zu dem von der Gemeinde festgesetzten Preis.

## 8. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergabe kriterien treten auf Grundlage eines Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Ahorntal vom 02.03.2023 am ~~15.05.23~~ in Kraft.

Ahorntal, den 3.5.2023

Gemeinde Ahorntal  
1. Bürgermeister

  
.....  
Florian Questel, 1. Bürgermeister