

Gemeinderat am 30.06.2020

Beratungsunterlage/ [REDACTED] öffentlich

Nr. GR 32/2020 880.615 880.615:Pfadäcker Bauplatzvergabe - BK 10.06.2020

## TAGESORDNUNGSPUNKT

### Vergabe und Veräußerung von Bauplätzen Gebiet Pfadäcker, Neuweiler

## BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat beschließt die Eröffnung des Vergabeverfahrens für die 14 gemeindeeigenen Bauplätze im Baugebiet Pfadäcker in der Ortschaft Neuweiler am 06.07.2020.
2. Der Beginn des Vergabeverfahrens (= Stichtag) wird somit auf den 06.07.2020 festgelegt.
3. Die Bewerbungsfrist für die Vorlage von Nachweisen wird auf den Zeitraum vom 06.07. bis 28.08.2020 festgelegt.
4. Die elektronische Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) wird als offizielle Plattform der Gemeinde, auf der die, für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemein gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können, festgelegt.
5. Die sich in Anlage 1 zu dieser Beratungsunterlage befindliche Bauplatzvergaberichtlinie für das Baugebiet Pfadäcker in der Ortschaft Neuweiler wird beschlossen.
6. Die 14 unter Ziffer 1 genannten Bauplätze werden zum vollen Wert veräußert. Es werden folgende Verkaufspreise (inkl. aller Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem KAG) festgelegt:  
- [REDACTED]
7. Im Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung gekoppelt an ein Wiederkaufsrecht wie unter Ziffer 8.1 beschrieben und in der Bauplatzvergaberichtlinie unter § 6 Ziffer 6.1 geregelt aufgenommen.
8. Im Kaufvertrag wird eine Nutzungsverpflichtung gekoppelt an eine Kaufpreisnachzahlung wie unter Ziffer 8.2 beschrieben und in der Bauplatzvergaberichtlinie unter § 6 Ziffer 6.2 geregelt aufgenommen. Diese Kaufpreisnachzahlung wird festgelegt auf:  
- [REDACTED]
9. Im Kaufvertrag wird eine Mehrerlösklausel wie unter Ziffer 8.3 beschrieben und in der Bauplatzvergaberichtlinie unter § 6 Ziffer 6.3 geregelt aufgenommen.
10. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach der Entscheidung über die endgültigen Bauplatzvergaben, entsprechende Kaufverträge zu schließen.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

		Inv.-Auftrag	Plan	Akt. Stand	Differenz
<b>Ausgaben</b>	<b>2020</b>	<b>751111147002</b>	<b>1.750.000 €</b>		
Einnahmen	2020	711330017705	790.000 €		
Einnahmen	2021	711330017705	3.790.000 €		
<b>Einnahmen</b>		<b>711330017705</b>	<b>4.580.000 €</b>		
<b>Erlöse</b>			<b>2.830.000 €</b>		

## SACHVERHALT

Siehe fortfolgende Ausführungen und beiliegende Anlagen.

Wolfgang Lahl  
Bürgermeister

Kathrin Böhringer  
Kämmerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I</b>
<b>1 Vorbemerkung.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Vergabemodelle .....</b>	<b>3</b>
2.1 Vergabe nach dem „Windhundprinzip“ .....	3
2.2 Vergabe nach Höchstgebot .....	3
2.3 Vergabe nach Losentscheid .....	3
2.4 Vergabe nach dem „Einheimischenmodell“ .....	3
2.5 Vergabe zum vollen Wert .....	4
<b>3 Vergaberichtlinien/Vergabekriterien .....</b>	<b>5</b>
3.1 Ortsbezogene Kriterien.....	6
3.2 Sozialbezogene Kriterien.....	6
3.3 Neutrale Kriterien.....	7
<b>4 Preisgestaltung und -festlegung .....</b>	<b>8</b>
4.1 Kaufpreisfestlegung.....	9
4.2 Berechnung geplanter Verkaufserlös.....	10
4.3 Fördermaßnahmen .....	10
<b>5 Kaufvertrag und Verpflichtungen .....</b>	<b>11</b>
5.1 Bauverpflichtung.....	11
5.2 Nutzungsverpflichtung und Vertragsstrafe.....	12
5.3 Mehrerlösklausel.....	12
<b>6 Weiteres Vorgehen/Zeitplan.....</b>	<b>13</b>
<b>7 Anlagen.....</b>	<b>14</b>

## 1 Vorbemerkung

Im kommenden Jahr startet die Erschließung des Baugebiets Pfadäcker in Neuweiler. Insgesamt 14 Bauplätze in diesem Gebiet befinden sich in gemeindlichem Eigentum. Im Juli 2020 möchte die Gemeindeverwaltung mit der Vermarktung dieser Bauplätze beginnen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weil im Schönbuch hat am 28.04.2020 in öffentlicher Sitzung den im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan "Pfadäcker" und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Pfadäcker" als jeweils selbstständige Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2020 mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 24.03.2020 mit Begründung. Mit Bekanntmachung am 30.04.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt hat der Bebauungsplan seine Rechtskraft erlangt.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Neuweiler in der Gemeinde Weil im Schönbuch, zwischen der Beethovenstraße und der Franz-Liszt-Straße. Im Süden und Westen befindet sich die bestehende Wohnbebauung. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2,0 ha. Es sind Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine interne Ringstraße. Diese bietet sowohl Vorteile für die verkehrliche Erschließung als auch für die Ver- und Entsorgung des Gebiets.



In der Sitzung des Umlegungsausschusses am 05.05.2020 wurde der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans nach § 66 Abs. 1 BauGB getroffen. Dieser Beschluss wurde im Mitteilungsblatt am 14.05.2020 veröffentlicht. Die Umlegung erlangt somit am 25.06.2020 Rechtskraft.

Vor der Vergabe und der Veräußerung der Bauplätze muss der Gemeinderat eine Bauplatzvergaberichtlinie festlegen und beschließen, welche rechtssichere und diskriminierungsfreie Vergabekriterien enthält.<sup>1</sup> Weiter muss der Gemeinderat über die Festlegung der Bauplatzpreise, den Beginn des Verfahrens, das Verfahren allgemein (Veräußerungsweg, Veröffentlichung, Zuteilung, Nachrückverfahren, ...) das Bewerbungsverfahren und die –frist entscheiden.

Gemäß § 17 Abs. 3 der Hauptsatzung der Gemeinde Weil im Schönbuch in der Fassung vom 01.09.2019 ist der Ortschaftsrat Neuweiler vor dem Verkauf der Grundstücke auf der Markung Neuweiler zu hören. Diese Hörung erfolgt in der Sitzung am 25.06.2020. Die Verwaltung wird im Sachvertrag über die Beratungen im Ortschaftsrat berichten.

Erste Informationen das Baugebiet betreffend sind bereits auf der Homepage der Gemeinde bzw. auf der Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) eingestellt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Mitteilungsblatt am 04.06.2020 veröffentlicht. Es besteht zudem seit 29.05.2020 die Möglichkeit, sich ebenfalls über die elektronische Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) auf einer Interessentenliste eintragen zu lassen. Hiervon wird rege Gebrauch gemacht.

### Bauplätze im Neuweiler Baugebiet Pfadäcker

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, liebe Interessenten,  
in unserer Ortschaft Neuweiler entsteht das wunderschöne Baugebiet „Pfadäcker“. Wer in den kommenden Wochen hier beim Spaziergehen oder beim Radfahren vorbeikommt, dem wird auffallen, dass die Erschließungsarbeiten nun beginnen. Sie werden voraussichtlich bis Mitte 2021 andauern. In diesem Baugebiet gehören der Gemeinde 14 Bauplätze, die ab Juli 2020 vermarktet werden. Wenn Sie sich dafür interessieren, in dieser attraktiven Lage zu bauen, können Sie auf der Internetseite der Gemeinde viele Details erfahren.

**Der direkte Link:** [www.weil-im-schoenbuch.de/de/Wirtschaft-Bauen/Wohnbauplaetze](http://www.weil-im-schoenbuch.de/de/Wirtschaft-Bauen/Wohnbauplaetze)



Über den Link auf die Internetseite „Baupilot“ können Sie sich zum Beispiel den Bebauungsplan oder ein Bodengutachten ansehen. Außerdem können Sie sich als Interessent registrieren. Wir informieren Sie dann automatisch per E-Mail über alle Neuigkeiten rund um das Baugebiet – und natürlich auch über den Start der Vermarktung.

Nach welchen Vergabekriterien und zu welchem Preis die Bauplätze verkauft werden, entscheidet der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30. Juni 2020. In den Tagen darauf werden wir dann auch die einzelnen Bauplätze mit allen Details auf der Homepage einstellen.

Auszug aus dem Bebauungsplan

Auszug aus dem Umlegungsplan

<sup>1</sup> Der Grundsatz der Öffentlichkeit ist in § 35 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg formuliert. Die Beratung und Beschlussfassung über Bauplatzvergaberichtlinien muss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats erfolgen. Vorberatungen in nicht öffentlichen Sitzungen sind möglich, die Sachdiskussion darf aber nicht dabei vorweggenommen werden.

Da die Verwaltung es als nicht sinnvoll erachtet, die Vergabepreise schon vor Beschluss im Gemeinderat öffentlich zu beraten, hat sie sich dazu entschlossen, den Ortschaftsrat in **nicht öffentlicher** Sitzung zu hören und auch anschließend im Gemeinderat eine nicht öffentliche Vorberatung durchzuführen. Anschließend soll eine Sachdiskussion in der öffentlichen Gemeinderatssitzung erfolgen. Ziel ist es, dass die Gremiumsmitglieder in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 30.06.2020 alle erforderlichen Beschlüsse zur Vermarktung treffen.

## **2 Vergabemodelle**

Der Europäische Gerichtshof hat mit Wirkung für alle Kommunen in der EU entschieden, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben (sogenannte Einheimische) – jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl. D.h. die Vergaberichtlinien der Gemeinde Weil im Schönbuch, die bisher zur Anwendung kamen, können für die künftige Vergabe von Bauland in der Gemeinde, nicht mehr wie bisher angewendet werden.

Eine Vergabe von Bauland muss transparent, diskriminierungsfrei und rechtssicher erfolgen. Um dies zu gewährleisten, gibt es verschiedene Modelle, die die Verwaltung in Kurzform darstellen möchte.

### **2.1 Vergabe nach dem „Windhundprinzip“**

Das s.g. Windhundprinzip oder Windhundverfahren bezeichnet ein Verfahren, bei dem der Zugang zu einer nur begrenzt vorhandenen Ressource von der ressourcenverwaltenden Stelle nur nach der zeitlichen Reihenfolge der Bedarfsanmeldungen, nicht jedoch nach anderen Kriterien freigegeben wird nach der sprichwörtlichen Redewendung: „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst.“

Bei der Vergabe von Bauplätzen nach diesem Prinzip, hat der Gemeinderat keinerlei Lenkungsspielraum. Die Verwaltung geht davon aus, dass es nicht der Wunsch des Gremiums ist, die Plätze nach diesem Prinzip zu vergeben.

### **2.2 Vergabe nach Höchstgebot**

Generell besteht die Möglichkeit, Bauplätze im s.g. Bieterverfahren an die Bewerber mit dem höchsten Gebot zu vergeben. Dies bietet sich an, wenn die Gemeinde einzelne Grundstücke, Grundstücksteile oder einzelne, bestehende Immobilien veräußert. Auch bei diesem Verfahren hat das Gremium keinerlei Lenkungsspielraum.

### **2.3 Vergabe nach Losentscheid**

Eine weitere Vergabemöglichkeit stellt der Losentscheid dar. Auch hier treffen die unter Ziffer 2.1 und 2.2 getroffenen Aussagen zu.

### **2.4 Vergabe nach dem „Einheimischenmodell“**

Wie bereits in der Einleitung dargestellt, widerspricht es der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs, Bauland bevorzugt an Käufer zu vergeben, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben (sogenannte Einheimische).

Werden die seit dieser Gerichtsentscheid erarbeiteten EU-Kautele berücksichtigt, ist eine Vergabe nach dem s.g. Einheimischenmodell möglich. Voraussetzung hierfür ist jedoch, neben der Einhaltung eines komplizierten zweistufigen Verfahrens, dass das Bauland zu einem vergünstigten Preis vorrangig an einkommensschwächere und wenig begüterte ortsansässige Familien gegeben wird. Dabei sind bereits in der ersten Stufe des Modells die Vermögens- und Einkommensobergrenzen der Bewerber zu prüfen. Die Verwaltung geht davon aus, dass bereits durch diese Prüfung ein Großteil der Einwohner aus der hiesigen Raumschaft vom Verfahren ausgeschlossen werden würde. Weiter geht Sie davon aus, dass dies nicht der Wunsch des Gremiums ist.

Weiter spricht gegen die Anwendung dieses Modells, das Grundstücke, die die Gemeinde für Ihre Aufgabenerfüllung nicht benötigt, nach § 92 Abs. 1 der Gemeindeordnung nur zum vollen Wert veräußern werden dürfen.

## **2.5 Vergabe zum vollen Wert**

Um rechtlich einwandfrei zu handeln, schlägt die Verwaltung dem Gremium eine Vergabe der Bauplatzgrundstücke zu vollem Wert vor. Damit diese Vergabe nach diskriminierungsfreien und transparenten Kriterien erfolgt und die Vergabe an Einheimische zumindest teilweise und im rechtlichen zulässigen Rahmen erfolgt, schlägt die Verwaltung weiter vor, das s.g. „Ulmer Vergabemodell“ anzuwenden.

Das „Ulmer Vergabemodell“ ist ein ganzheitlich entwickeltes Verfahren für die Vermarktung kommunaler Grundstücke unter regulären Marktbedingungen, d.h. ohne Subventionierung. Es handelt sich hierbei nicht nur um Vergabekriterien, sondern um einen Prozess, welcher es Kommunen ermöglicht mit maximaler Effizienz ihre Grundstücke zu veräußern. Bei der Umsetzung dieses Modells werden die gesetzlich vorgeschriebenen Regularien zur Einhaltung der Datenschutzverordnung (DSGVO) in einem diskriminierungsfreien und transparenten Verfahren abgebildet.

### 3 Vergaberichtlinien/Vergabekriterien

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung, d.h. zum vollen Wert gem. § 92 GemO, handelt die Gemeinde privatrechtlich. Es gilt daher der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatzvergaberichtlinien. Dabei ist das am Allgemeinwohl begründete Interesse an der Schaffung bzw. dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen in der Kommune mit zu berücksichtigen. Über diese Bauplatzvergaberichtlinien muss der Gemeinderat beschließen. In diesem Rahmen muss er auch über die Ausgestaltung der kommunalen Vergabekriterien entscheiden.

In Anlage 1 zu dieser Beratungsunterlage befindet sich ein von der Gemeindeverwaltung nach dem „Ulmer Vergabemodell“ ausgearbeiteter Entwurf einer Vergaberichtlinie für die Vergabe der Bauplätze im Gebiet Pfadäcker in der Ortschaft Neuweiler.<sup>2</sup> Dieser Entwurf wird derzeit rechtlich geprüft. Die Verwaltung hofft darauf, dass diese Prüfung bis zur Ortschaftsratssitzung, auf jeden Fall aber bis zur Gemeinderatssitzung, abgeschlossen ist. Sollten sich aus dieser Prüfung nochmals Änderungen ergeben, wird die Verwaltung diese in der Sitzung erläutern und die Richtlinie entsprechend abändern.

Die in dieser Richtlinie festgelegten Vergabekriterien werden entsprechend des Beschlusses des Gemeinderats bepunktet und somit gewichtet. Es können ortsbezogene, sozialbezogene und neutrale Kriterien herangezogen werden. Rechtlich wichtig ist es, dass zwischen den ortsbezogenen und sozialbezogenen Kriterien eine Quotierung vorgenommen wird. Die ortsbezogenen Kriterien dürfen hierbei maximal die Hälfte der Gesamtpunktzahl betragen.

Bei der Ausarbeitung der Richtlinien und der vorgeschlagenen Kriterien, hat die Verwaltung bereits eine aus ihrer Sicht für Neuweiler sinnvolle Vorauswahl an Kriterien getroffen. Dieser Katalog ist geringfügig erweiterbar bzw. können auch Kriterien gestrichen werden. Dabei ist jedoch streng darauf zu achten, dass weiterhin alle rechtlichen Anforderungen an die Richtlinien und Kriterien eingehalten werden.<sup>3</sup>

Nach Beschluss der Vergaberichtlinien werden diese im Amtsblatt und auf der gemeindlichen Homepage veröffentlicht.

---

<sup>2</sup> Die Verwaltung hat sich entschlossen, derzeit keine allgemeingültige, für alle Baugebiete geltende Richtlinie zu erlassen. Dadurch können die Vergaben in den verschiedenen Gebieten flexibel gehandhabt werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass bspw. für das große Gebiet „Weil Mitte“ aus Sicht des Gremiums weitere oder andere Kriterien relevant sind wie bspw. für Neuweiler. Ziel ist es aus Sicht der Verwaltung jedoch, dass die sich im selben zeitlichen Rahmen abzuwickelnden Vergaben, an denselben Kriterien orientieren und nicht für jedes Gebiet komplett neue Kriterien beschlossen werden.

<sup>3</sup> Nach Versand eines ersten Entwurfs der Richtlinie an den Ortschaftsrat Neuweiler, wurde dieser von der Verwaltung, insbesondere in § 6, nochmals verändert und an den fortgeschriebenen Kaufvertragsentwurf angepasst. Die Verwaltung wird dem Ortschaftsrat diese Änderungen in der Sitzung am 25.06.2020 darlegen und erläutern.

### 3.1 Ortsbezogene Kriterien

Folgende Kriterien werden den ortsbezogenen Kriterien zugeordnet:

- Wohnsitz (max. 300 Punkte)
- Arbeitsplatz (max. 300 Punkte)
- Ehrenamt II (max. 300 Punkte)

Somit können bei den ortsbezogenen Kriterien maximal 900 Punkte erreicht werden. Damit entsprechen die ortsbezogenen Kriterien rd. 49 % bei einer Quotierung der Ortskriterien zu den Sozialkriterien.

Die Bepunktung des Hauptwohnsitzes dient der Erhaltung der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde.

Das Kriterium Wohnsitz sollte aus Sicht der Verwaltung unbedingt an einen Nachweis vom Einwohnermeldeamt (Meldebestätigung) geknüpft sein. Bereits im Vorfeld gab es einige, vor allem amerikanische Staatsangehörige, die schon viele Jahre in Weil im Schönbuch bzw. den Ortschaften Neuweiler oder Breitenstein leben, hier aber nie Ihren Hauptwohnsitz gemeldet haben. Diese Menschen fühlen sich ebenfalls eng verbunden mit der Gemeinde und nehmen rege am täglichen Gemeindeleben teil. Die Verwaltung hält es jedoch trotzdem für legitim, dieses Kriterium sehr eng auszulegen und an den melderechtlichen Hauptwohnsitz zu knüpfen. Denn nur wer seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet hat, „beteiligt“ sich bspw. im Rahmen der Einkommenssteuer am finanziellen Wohl der Gemeinde.

Des Weiteren möchte die Verwaltung den Hauptwohnsitz eines Angehörigen in der Gemeinde nicht bepunktet, da dieses Kriterium aus Sicht der Verwaltung nur schwer abgrenzbar ist. Für die Bepunktung der Selbstständigkeit unter dem Kriterium Arbeitsplatz muss ein entsprechender Nachweis, bspw. eine Bilanz, erbracht werden. Beim Kriterium Ehrenamt muss ebenfalls ein entsprechender Nachweis erbracht werden.

### 3.2 Sozialbezogene Kriterien

Folgende Kriterien werden den sozialbezogenen Kriterien zugeordnet:

- Familienstand (max. 200 Punkte)
- Kinder (max. 300 Punkte)
- Pflege- und Behinderungsgrade (max.300 Punkte)
- Ehrenamt I (Reine Mitgliedschaft) (max. 150 Punkte)

Somit können bei den ortsbezogenen Kriterien maximal 950 Punkte erreicht werden. Damit entsprechen die ortsbezogenen Kriterien rd. 51 % bei einer Quotierung der Ortskriterien zu den Sozialkriterien.

Als Angehörige beim Kriterium Familienstand ist der § 15 Abs. 1 Nrn. 3 bis 3 der Abgabenordnung bzw. § 1589 des BGB anzuwenden. Beim Kriterium Kinder wird auf § 4 Abs. 16 und 18 des LWoFG verwiesen. Beim Kriterium Ehrenamt muss ein entsprechender Nachweis erbracht werden.

### 3.3 Neutrale Kriterien

Die neutralen Kriterien spielen keine Rolle bei der vorgeschriebenen Gewichtung.

Das Kriterium „Bebaubares Grundstück“ ist das einzige neutrale Kriterium, welches von Seiten der Verwaltung beibehalten wurde. Die Verwaltung hält es durchaus für legitim, Bewerber, welche bereits ein bebaubares Grundstück in- oder außerhalb der Gemeinde besitzen entsprechend negativ zu bepunkten, wenn diese das Grundstück nicht in naher Zukunft veräußern. Dies zu überprüfen wird schwierig für die Verwaltung sein. Allerdings bestätigt der Bewerber seine Angaben auf Richtigkeit. Aus Sicht der Verwaltung ist es Ziel, möglichst vielen Bewerbern die Möglichkeit für den Bau eines eigenen Hauses zu geben. Daher hat sich die Verwaltung auch entschlossen, Eigentum von Wohnimmobilien nicht als Kriterium aufzunehmen.

Des Weiteren hat die Verwaltung beschlossen das Kriterium Wartezeiten nicht in den Kriterienkatalog aufzunehmen und zu bepunkten. Generell wäre es möglich je angefangenem Jahr, ab der ersten verbindlichen Interessenbeurkundung bis zum Ablauf der laufenden Bewerbungsfrist, Punkte zu vergeben. Dieses Kriterium kann in Weil im Schönbuch und bei der Vermarktung der Bauplätze im Gebiet Pfadäcker generell nicht zur Anwendung kommen, da es keine Möglichkeit für Interessen für eine verbindliche Interessenbeurkundung gab. Für kommende Gebiete im Gemeindegebiet hält die Verwaltung die Bepunktung dieses Kriteriums aber ebenfalls nicht für sinnvoll.

## 4 Preisgestaltung und -festlegung

Gem. § 92 Abs. 1 GemO darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die Sie zur Erfüllung Ihrer Aufgaben nicht benötigt, in der Regel nur zu vollem Wert veräußern. Zu diesen Vermögensgegenständen zählen auch Grundstücke.

Oftmals ist es für die Verwaltung schwierig zu beurteilen, wie hoch der volle Wert ist. Vor allem weil die Gemeinde auch kein „Preistreiber“ sein möchte. Bei Grundstücken geht man von einem marktgerechten Preis aus. Sicherlich handelt es sich in der derzeitigen Marktlage beim Bodenrichtwert nicht um einen marktgerechten Wert.



Der Markt für Baugrundstücke ist derzeit auf jeden Fall vorhanden. Daher kann sich die Gemeinde durchaus an den Preisen auf dem Privatmarkt orientieren.

Weiteres wichtiges Thema für die Kommune ist jedoch auch, dass ein entsprechender Erlös aus dem Bauplatzverkauf bei der Gemeinde verbleibt. Mit diesem Erlös muss für die Zukunft der Erhalt der Infrastruktur des Gebiets und der dem Gebiet zugeordneten Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, Verkehrseinrichtungen, etc.) sichergestellt und finanziert werden.

#### 4.1 Kaufpreisfestlegung

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 4.2 Berechnung geplanter Verkaufserlös

The table is completely redacted with black bars, obscuring all data and text within its structure.

## 4.3 Fördermaßnahmen

Der Gemeinderat kann entsprechende Fördermaßnahmen beschließen. Dies entspricht einer Subventionierung ausgewählter Gruppen und widerspricht somit aus Sicht der Verwaltung den Regelungen des § 92 Abs. 1 GemO.

Bei den zuletzt von der Gemeinde realisierten Baugebieten („Steinweg Süd“ und „Alter Bolzplatz“) wurden bei Familien mit Kindern hohe Kaufpreisabschläge beschlossen. Dadurch sollten gezielt junge Familien gefördert werden. Diese Förderung wurde von der Gemeindeprüfungsanstalt in Rahmen ihrer letzten Prüfung gerügt.

Mittlerweile fördert der Staat Familien mit Kindern beim Eigenheimkauf oder -bau mit dem s.g. Baukindergeld. Daher sieht die Verwaltung keine Notwendigkeit mehr, weitere Förderungsmaßnahmen diesbezüglich vorzunehmen.

## 5 Kaufvertrag und Verpflichtungen

Ein **Entwurf** des Kaufvertrags (Stand 10.06.2020) liegt dieser Unterlage als Anlage bei. Dabei handelt es sich um einen Standardvertrag, der sich an den bisherigen Verträgen der Gemeinde Weil im Schönbuch orientiert. Lediglich beim Grundstück Flst.-Nr. 751 muss ein Leitungsrecht als Dienstbarkeit eingetragen werden. Diese Eintragung wird im entsprechenden Vertrag vermerkt sein.

Der Vertrag muss noch an manchen Stellen verändert werden. Dies ist Geschäft der laufenden Verwaltung. Wenn der Vertragsentwurf endgültig mit dem Notariat abgestimmt ist, wird er ebenfalls nach Beschluss des Gemeinderats am 30.06.2020 auf der digitalen Plattform Baupilot veröffentlicht.<sup>4 5 6</sup>

Es ist vorgesehen, die notariellen Verträge im November 2020 zu schließen, so dass die Kaufpreiszahlungen noch im aktuellen Haushaltsjahr abgewickelt werden können.

### 5.1 Bauverpflichtung

Es gibt die Möglichkeit im Vertrag eine Bauverpflichtung festzulegen. Die Verwaltung schlägt vor, dies zu tun. Kommt der Käufer dieser Verpflichtung nicht nach, sichert sich die Verwaltung ein Wiederkaufs- und Rücktrittsrecht zu. Aus Sicht der Verwaltung machen nur diese Rechte einen Sinn, nicht aber eine monetäre Vertragsstrafe. Ziel der Gemeinde ist es, dass das angebotene Bauland auch einer Bebauung zugeführt wird und keine Baulücken entstehen. Dies kann nur über ein Wiederkaufsrecht gesichert werden.

---

<sup>4</sup> Nach Versand eines ersten Entwurfs der Kaufvertrags (Stand 08.06.2020) an den Ortschaftsrat, wurde dieser vom Notariat nach Rücksprache mit der Verwaltung, insbesondere in § 9, nochmals verändert und fortgeschrieben (Stand 10.06.2020). Die Verwaltung wird dem Ortschaftsrat diese Änderungen in der Sitzung am 25.06.2020 darlegen und erläutern.

<sup>5</sup> Auf der Homepage wird nach Rücksprache mit dem Notariat eine leicht verkürzte Version des Kaufvertragsentwurfs veröffentlicht.

<sup>6</sup> Die Verwaltung hat beschlossen, dass der Kaufvertrag keine Anlagen und Beilagen erhält. Angedacht waren hier das geologische Gutachten und der Bebauungsplan. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Käufer entsprechende Kenntnis der Unterlagen vor Vertragsschluss haben.

Werden die Unterlagen als Anlage beigelegt, sind diese zwar rechtlich bindend, müssen aber bei jedem Kaufvertragsabschluss in Gänze verlesen werden.

Werden die Unterlagen dem Vertrag beigelegt, sind diese rechtlich nicht bindend. Zudem müsste für jeden Vertrag (14 Kaufverträge x min. 8 Abschriften) alle, sehr umfangreichen Unterlagen aus gefertigt werden. Die Kosten des Vertrags würden entsprechend steigen.

Um trotzdem die Sicherheit über die Kenntnis der Unterlagen zu erlangen, müssen die Bewerber nun vor Versand ihrer Bewerber auf der digitalen Plattform Baupilot, die Kenntnis der Unterlagen bestätigen. Dies wird digital gespeichert. Ohne diese Bestätigung kann keine Bewerbung abgegeben werden.

Im Rahmen der Bauverpflichtung räumt der Käufer der Gemeinde das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein, wenn er oder sein Erbe,

- a.) nicht selbst innerhalb von 3 Jahren auf dem Grundstück mit dem Bau eines Gebäudes beginnt und dieses Gebäude nicht innerhalb von 5 Jahren fertig gestellt hat oder
- b.) das Grundstück vor Fertigstellung des Bauvorhabens oder während des Zeitraums der vereinbarten Nutzungsfrist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
- c.) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Die Festlegung einer Bauverpflichtung bei der Vermarktung von Bauplätzen in Baugebieten wie diesem wurde bisher in der Gemeinde Weil im Schönbuch immer vorgenommen.

## 5.2 Nutzungsverpflichtung und Vertragsstrafe

Eine weitere Verpflichtung, die regelmäßig in die Kaufverträge der Gemeinde Weil im Schönbuch aufgenommen wird, ist eine Nutzungsverpflichtung. Diese regelt, dass die auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude mindestens 5 Jahre vom Käufer zu bewohnen (Eigennutzung) sind. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung wird eine Kaufpreinsnachzahlung

fällig. Dabei handelt es sich um % des regulären Kaufpreises.

## 5.3 Mehrerlösklausel

Übt die Gemeinde im Falle einer unzulässigen Weiterveräußerung ihr Wiederkaufsrecht nicht aus, soll die s.g. Mehrerlösklausel zum Tragen kommen. Die Gemeinde kann in diesem Fall vom Käufer die Auskehrung des Mehrerlöses verlangen. Die Höhe des Mehrerlösbetrags bestimmt sich nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem mit dem dritten Erwerber bei der Weiterveräußerung vereinbarten Kaufpreis für den Grund und Boden. Liegt letzterer unter dem dann maßgeblichen Verkehrswert für Grund und Boden des Grundstücks, so bestimmt sich der zu zahlende Mehrerlösbetrag nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem dann maßgeblichen Verkehrswert des Grund und Bodens des Grundstücks, ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung. Einigen sich die Parteien über den Wert des Mehrerlösbetrags nicht, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten des zuständigen amtlichen Gutachterausschusses der Gemeinde Weil im Schönbuch bestimmt.

## 6 Weiteres Vorgehen/Zeitplan

Folgender weiterer Zeitplan ist von der Verwaltung geplant:

10.06.2020	Versand Unterlagen Ortschaftsrat
17.06.2020	Versand Unterlagen Gemeinderat
KW 24 + 26	Einpflegen einzelne Baugrundstücke auf Baupilot Abstimmung Entwurf Vergabekriterien
25.06.2020	Hörung Ortschaftsrat
30.06.2020	Beschlussfassung Gemeinderat
KW 27	Information der Interessenten über Beginn des Verfahrens
02.07.2020	Veröffentlichung Verfahrensbeginn und Richtlinie (Mitteilungsblatt und Homepage)
06.07.2020	Beginn des Verfahrens/Stichtag*
06.07.2020 - 28.08.2020	Ausschreibungsdauer/Bewerbungsfrist*
KW 36 + 37	Auswertung Bewerbungen, Erstellung Unterlagen Gemeinderat und Mitteilung Bewerber über Anzahl der Bewerbungen
16.09.2020	Versand Unterlagen Gemeinderat
KW 38	Mitteilung Platzziffer und Sitzungstermin an Bewerber
29.09.2020	Entscheidung über Bauplatzvergabe im Gemeinderat (Zum Schutz personenbezogener Daten in nicht öffentlicher Sitzung)
KW 40	Abfrage Bewerber Platzwunsch, Kaufvertragsentwurf und Notartermin versen- den.
KW 43 - 44	Endgültige Zuordnung Bauplätze und Fertigstellung Kaufverträge
KW 47	Kaufvertragsabschlüsse
KW 52	Zahlung

\*Der Stichtag und die Bewerberfrist sind nur haltbar, wenn vom Gremium an der Vergaberichtlinie und an den Kriterien keine allzu großen Änderungen vorgenommen werden. Ansonsten ist eine erneute rechtliche Prüfung vorzunehmen und die Erfassung des Bewerberkatalogs auf der digitalen Plattform ist zu überarbeiten. Dies ist dann zeitlich nicht möglich!

## **7 Anlagen**

Anlage 1: Bauplatzvergaberichtlinie, Baugebiet Pfadäcker, Neuweiler

Anlage 2: [REDACTED]

# Bauplatzvergaberichtlinie Gemeinde Weil im Schönbuch

## Baugebiet Pfadäcker Neuweiler



Der Gemeinderat der Gemeinde Weil im Schönbuch hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 folgende Bauplatzvergaberichtlinie für den Verkauf von 14 sich im Gemeindeeigentum befindlichen Bauplätze im Baugebiet Pfadäcker in der Ortschaft Neuweiler beschlossen:

### § 1

#### Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime im Baugebiet Pfadäcker in der Ortschaft Neuweiler.

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

### § 2

#### Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatzvergaberichtlinie 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 Weil im Schönbuch und im örtlichen Mitteilungsblatt ausgeschrieben.

#### Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts, Gewinn)
  - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
  - Die Bezeichnung der Dienststelle und 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. (Datenschutzgrundverordnung).

### § 3 Bewerberfragebogen/Vorbemerkung

Ein oder zwei volljährige Personen können Antragsteller sein. Bei zwei Antragstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.

Bei zwei oder mehreren Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.<sup>1</sup>

Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

**Vergabekriterien:** (Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl: 1.850 Punkte)

#### 1. Wohnsitz (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

##### 1.1. Aktueller Hauptwohnsitz

Seit wie vielen Jahren bis zum Stichtag haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber unterbrechungsfrei Ihren aktuellen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weil im Schönbuch? (Es werden maximal 5 volle Hauptwohnsitzjahre gewertet.)

0 Jahre bzw. trifft nicht zu.....	0 Punkte
1 Jahr.....	60 Punkte
2 Jahre.....	120 Punkte
3 Jahre.....	180 Punkte
4 Jahre.....	240 Punkte
5 Jahre und länger .....	300 Punkte

##### 1.2. Ehemaliger Hauptwohnsitz

Sollten Sie bei der Frage „Aktueller Hauptwohnsitz“ weniger als 5 Jahre ausgewählt haben, können Sie durch Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weil im Schönbuch weitere Punkte erhalten. Seit wie vielen bis zum Stichtag hatten Sie bzw. Ihr Mitbewerber Ihren ehemaligen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weil im Schönbuch?

0 Jahre bzw. trifft nicht zu.....	0 Punkte
1 Jahr.....	30 Punkte
2 Jahre.....	60 Punkte
3 Jahre.....	90 Punkte
4 Jahre.....	120 Punkte
5 Jahre.....	150 Punkte
6 Jahre.....	180 Punkte
7 Jahre.....	210 Punkte
8 Jahre.....	240 Punkte
9 Jahre.....	270 Punkte
10 Jahre und länger .....	300 Punkte

<sup>1</sup> **Beispiel bei positiver Bepunktung:**

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 200 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 200 Punkten herangezogen.

**Beispiel bei negativer Bepunktung:**

Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl -100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 0 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 1 mit -100 Punkten herangezogen.

## 2. Arbeitsplatz (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

### 2.1. Angestelltenverhältnis

Seit wie vielen Jahren haben Sie bzw. Ihr Mitbewerber bis zum Stichtag Ihren aktuellen Arbeitsplatz (mindestens eine halbe Vollzeitstelle) in der Gemeinde Weil im Schönbuch?

0 Jahre bzw. trifft nicht zu.....	0 Punkte
1 Jahr.....	60 Punkte
2 Jahre.....	120 Punkte
3 Jahre.....	180 Punkte
4 Jahre.....	240 Punkte
5 Jahre und länger .....	300 Punkte

### 2.2. Selbstständigkeit

Seit wie vielen Jahren bestreiten Sie bzw. Ihr Mitbewerber Ihren Lebensunterhalt aus selbstständiger Arbeit in der Gemeinde Weil im Schönbuch? (Als selbstständig gilt, wer durch das Einkommen der Selbstständigkeit (Unternehmer, Freiberufler, heilender Beruf, etc.) seinen Lebensunterhalt bestreitet.)

0 Jahre bzw. trifft nicht zu.....	0 Punkte
1 Jahr.....	60 Punkte
2 Jahre.....	120 Punkte
3 Jahre.....	180 Punkte
4 Jahre.....	240 Punkte
5 Jahre und länger .....	300 Punkte

## 3. Familienstand (Maximale Punktzahl: 200 Punkte)

Benennen Sie Ihre aktuelle familiäre Situation

alleinstehend.....	0 Punkte
alleinerziehend.....	0 Punkte
mit Partner erziehend.....	0 Punkte
verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft .....	100 Punkte

Werden Eltern und/oder Angehörige der Bewerber dauerhaft im Haushalt leben und das Haus dauerhaft mitbewohnen?

(Angehörige sind, Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kinder miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).)

kein Elternteil/kein sonstiger Angehöriger wird dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft bewohnen.....	0 Punkte
ein Elternteil/ein sonstiger Angehöriger wird dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft bewohnen.....	50 Punkte
zwei/mehrere Elternteile bzw. zwei/mehrere Angehöriger werden dauerhaft im Haushalt leben bzw. das Haus dauerhaft bewohnen. ....	100 Punkte

#### 4. Kinder (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

Es werden ebenfalls Schwangerschaften ab der 12. Woche, Pflegekinder die dauerhaft im Haushalt leben bzw. pflegebedürftige Kinder, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten, berücksichtigt.

Wie viele Kinder im Alter zwischen 0 und 3 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?

kein Kind .....	0 Punkte
1 Kind.....	140 Punkte
2 Kinder .....	280 Punkte
3 Kinder und mehr.....	420 Punkte

Wie viele Kinder im Alter zwischen 4 und 6 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?

kein Kind .....	0 Punkte
1 Kind.....	120 Punkte
2 Kinder .....	240 Punkte
3 Kinder und mehr.....	360 Punkte

Wie viele Kinder im Alter zwischen 7 und 10 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?

kein Kind .....	0 Punkte
1 Kind.....	100 Punkte
2 Kinder .....	200 Punkte
3 Kinder und mehr.....	300 Punkte

Wie viele Kinder im Alter zwischen 10 und 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?

kein Kind .....	0 Punkte
1 Kind.....	80 Punkte
2 Kinder .....	160 Punkte
3 Kinder und mehr.....	240 Punkte

Wie viele studierende bzw. kindergeldberechtigte Jugendliche (junge Erwachsene) ab 18 Jahren leben dauerhaft in Ihrem Haushalt?

kein Kind .....	0 Punkte
1 Kind.....	60 Punkte
2 Kinder .....	120 Punkte
3 Kinder und mehr.....	180 Punkte

## 5. Pflege- und Behinderungsgrade (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

Angehörige sind, Verwandte und Verschwägerter gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Eltern, Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kinder miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder.)

Liegt eine Schwerbehinderung des Bewerbers bzw. Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einem Grad der Behinderung von 80% vor?

nein liegt nicht vor ..... 0 Punkte  
liegt vor bei 1 Person ..... 100 Punkte  
liegt vor bei 2 Personen..... 200 Punkte  
liegt vor bei 3 Personen und mehr..... 300 Punkte

Liegt eine Pflegebedürftigkeit des Bewerbers bzw. Mitbewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen ab einer Pflegestufe 4 vor?

nein liegt nicht vor ..... 0 Punkte  
liegt vor bei 1 Person ..... 100 Punkte  
liegt vor bei 2 Personen..... 200 Punkte  
liegt vor bei 3 Personen und mehr..... 300 Punkte

## 6. Eigentumsverhältnisse/Bebaubares Grundstück

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Weil im Schönbuch?

ja ..... -10.000 Punkte  
nein ..... 0 Punkte

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber bereits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks außerhalb der Gemarkung der Gemeinde Weil im Schönbuch?

ja ..... -10.000 Punkte  
nein ..... 0 Punkte

Sollten Sie bereits ein bebaubares Grundstück besitzen, werden Sie das Eigentum veräußern? Hierzu muss innerhalb der kommenden sechs Monate ein entsprechender Nachweis erbracht werden.

ja ..... 10.000 Punkte  
nein ..... 0 Punkte

## 7. Ehrenamt I (Maximale Punktzahl: 150 Punkte)

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber aktives Mitglied in einem eingetragenen Verein oder einer gemeinnützigen Organisation innerhalb oder außerhalb der Gemeinde Weile im Schönbuch? (Die reine Zugehörigkeit ist ausreichend)

nein ..... 0 Punkte  
mind. 1 Jahr ..... 30 Punkte  
2 Jahre ..... 60 Punkte  
3 Jahre ..... 90 Punkte  
4 Jahre ..... 120 Punkte  
5 Jahre und länger ..... 150 Punkte

## 8. Ehrenamt II (Maximale Punktzahl: 300 Punkte)

Sind Sie oder Ihr Mitbewerber in einem aktiven Ehrenamt in der Vorstandschaft eines eingetragenen Vereins, oder innerhalb einer gemeinnützigen Organisation oder anerkannten Religionsgemeinschaft in der Gemeinde Weil im Schönbuch tätig? (Die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend.)

nein .....	0 Punkte
mind. 1 Jahr .....	60 Punkte
2 Jahre .....	120 Punkte
3 Jahre .....	180 Punkte
4 Jahre .....	240 Punkte
5 Jahre und länger .....	300 Punkte

Erbringen Sie oder Ihr Mitbewerber besondere ehrenamtliche Verdienste für die Kommune oder sind in einem aktiven Ehrenamt innerhalb der Feuerwehren, oder innerhalb eine gemeinnützigen Organisation im Blaulichtbereich der Gemeinde Weil im Schönbuch tätig? (Die reine Zugehörigkeit ist nicht ausreichend. Bei den Feuerwehren mindestens Tätigkeit in einem Abteilungs- oder Hauptausschuss)

nein .....	0 Punkte
mind. 1 Jahr .....	60 Punkte
2 Jahre .....	120 Punkte
3 Jahre .....	180 Punkte
4 Jahre .....	240 Punkte
5 Jahre und länger .....	300 Punkte

## § 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 Sozial- und Finanzausschuss oder der Gemeinderat entscheiden abschließend über die so ermittelte Zuteilungsliste, mit den Bewerbern, die einen Bauplatz erhalten sollen.

## § 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 und eine Zuteilung an den nächsten Bewerber in der Rangfolge des Eingangs der Anträge bei der Gemeindeverwaltung. Die Zuteilung erfolgt dann durch die Verwaltung ohne weitere Entscheidung des Gemeinderats. Bei datumsgleichen Bewerbungen gelten die in dieser Richtlinie geregelten Vorschriften über die Bewertung und Zuteilung entsprechend.

## § 6 Sonstige Voraussetzungen

### 6.1 Rücktrittsrecht der Gemeinde

- a.) Wird der im Kaufvertrag vereinbarte Gesamtpreis trotz schriftlicher Mahnung durch die Gemeinde nicht innerhalb von zwei Monaten nach Fälligkeit bezahlt, ist die Gemeinde zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.
- b.) Die Gemeinde ist berechtigt vom Vertrag zurück zu treten, wenn der Käufer den prüffähigen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung, zusammen mit den hierfür erforderlichen Unterlagen, nicht fristgerecht gestellt hat.

Zusätzlich zu jedem eingeräumten Wiederkaufsrecht behält sich die Gemeinde überdies ein Rücktrittsrecht in all denjenigen Fällen vor, in denen sie ihr Wiederkaufsrecht ausüben könnte.

### 6.2 Wiederkaufsrechte der Gemeinde

Der Käufer räumt der Gemeinde Weil im Schönbuch 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.) nicht selbst innerhalb von 3 Jahren auf dem Grundstück mit dem Bau eines Gebäudes beginnt und dieses Gebäude nicht innerhalb von 5 Jahren fertig gestellt hat oder
- b.) das Grundstück vor Fertigstellung des Bauvorhabens oder während des Zeitraums der vereinbarten Nutzungsbindung ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
- c.) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Für die Ausübung des Wiederkaufsrechts genügt das Vorliegen einer der der genannten Voraussetzungen.

### 6.3 Vertragsstrafe

Die auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude sind mindestens 5 Jahre vom Käufer zu bewohnen (Eigennutzung). Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung wird in der Regel eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von [REDACTED]

#### 6.4 Mehrerlösklausel

Übt die Gemeinde im Falle einer unzulässigen Weiterveräußerung ihr Wiederkaufsrecht nicht aus, so kann sie von dem Käufer die Auskehrung des Mehrerlöses verlangen. Die Höhe des Mehrerlösbetrags bestimmt sich nach der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem mit dem dritten Erwerber bei der Weiterveräußerung vereinbarten Kaufpreis für den Grund und Boden. Liegt letzterer unter dem dann maßgeblichen Verkehrswert für Grund und Boden des Grundstücks, so bestimmt sich der zu zahlende Mehrerlösbetrag nach der Differenz zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis und dem dann maßgeblichen Verkehrswert des Grund und Bodens des Grundstücks, ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung. Einigen sich die Parteien über den Wert des Mehrerlösbetrags nicht, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten des zuständigen amtlichen Gutachterausschusses der Gemeinde Weil im Schönbuch bestimmt.

- 6.4 Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.
- 6.5 Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

Diese Richtlinie tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Weil im Schönbuch, 30.06.2020

W. Lahl  
Bürgermeister