



- Bauplatzvergabelleitlinie -

Stand: 27. Januar 2022

I. Präambel

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim verfolgt mit der vorliegenden Bauplatzvergabelleitlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger und die Bindung junger Familien zur örtlichen Gemeinschaft zu stärken und zu festigen.

Die in dieser Leitlinie festgelegten Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Ortsgemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien besonders angewiesen, um auch zukünftig in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

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 Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Ortsgemeinde dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grundeigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Ist der Antragsteller bereits im Genuss von Grundeigentum, ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden. Daher sind nur Personen antragsberechtigt, die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks sind, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann.

Bewerber, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines Wohnhauses sind, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann, sind nur dann zum Verfahren zugelassen, wenn sie sich rechtsverbindlich verpflichten, das Eigentum innerhalb einer Frist von drei Jahren zu veräußern.

Die örtliche Gemeinschaft in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim wird besonders geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in dieser Bauplatzvergabelleitlinie ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisation, die vorzugsweise in der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim ihren Sitz hat, als Mitglied des Gemeinderats der Ortsgemeinde sowie in einer örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei besonders Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt.

Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim wird bei den notariellen Grundstückskaufverträgen ein Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke zum ursprünglichen Kaufpreis eintragen lassen. Damit soll der Weiterverkauf unbebauter Grundstücke verhindert werden. Grundstücke, bei denen die Frist zur Bebauung (bezugsfertig innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung oder bis Ende 2027) abgelaufen ist, können zum ursprünglichen Kaufpreis von der Gemeinde zurück gekauft werden. Sämtliche Nebenkosten, die sich bis zum Rückkauf aus dem Kauf für den Bewerber ergeben haben, müssen von Bewerber getragen werden. Die ursprüngliche Kaufsumme wird nicht verzinst. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag ausführlich geregelt.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor.

Diese Bauplatzvergabeleitlinie der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim setzt die EU-Kautelen um und wird auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Ortsgemeinde kann hieraus nicht abgeleitet werden. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der eingangs genannten Ziele hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim diese Bauplatzvergabeleitlinie aufgestellt.

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Leitlinie, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Leitlinie nicht begründet. Die Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber.

II. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen auf einen Bauplatz bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
2. 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 Baugrundstücks im Rahmen dieses Vergabeverfahrens ausgeschlossen.
3. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen. Beim Erwerb eines Grundstückes kann jedoch der Käufer den im Notarvertrag einzutragenden Käufer bestimmen.
4. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben, sich aber auf mehrere Baugrundstücke (bis zu 8 Grundstücke) bewerben. Die Priorität ergibt sich aus der Reihenfolge der im Bewerbungsverfahren genannten Baugrundstücke.

5. Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft wird nur die Person mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats vom 27.01.2022 wird diese Bauplatzvergabeleitlinie auf der Homepage der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim und im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Alzey-Land (Amtsblatt) öffentlich bekanntgemacht.
2. Alle Interessenten müssen sich ausschließlich online mit dem auf der Homepage der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim veröffentlichten Bewerbungsverfahren auf die Zuteilung eines Bauplatzes bewerben. Dem Bewerbungsbogen sind alle erforderlichen Anlagen (z.B. Finanzierungsbestätigung) beizufügen. Unvollständige, sowie vorsätzlich unwahr ausgefüllte Bewerbungsunterlagen können zum Verfahrensausschluss führen. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Bewerber müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Ortsgemeinde gegebenenfalls nachweisen. Die Bewerbungsfrist wird separat auf der Homepage der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim und im Amtsblatt veröffentlicht. Der Eingang der Bewerbung wird per email bestätigt.
3. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Arbeitsgruppe zur Durchführung des Vergabeverfahrens die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
4. 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 von der Ortsgemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich in Textform zu erklären, ob sie den zugewiesenen Bauplatz erwerben wollen. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrags. Nach Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Ortsgemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das weitere Zuteilungsverfahren.
5. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung.
6. Die Baugrundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den Auswahlkriterien den höchsten Ranglistenplätze haben. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seine Bewerbung zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit dem nächsthöchsten Ranglistenplatz nach.
7. Nach Zuteilung aller Bauplätze vereinbart die Ortsgemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

8. Nach der verbindlichen Grundstückszusage erhält der Bewerber einen Kaufvertragsentwurf von dem Notariat zugesandt. Der Kaufvertrag ist innerhalb von acht Wochen ab dieser Zustellung mit der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim abzuschließen. Erfolgt die Vertragsbeurkundung innerhalb dieser Frist aus Gründen nicht, die der Bewerber zu vertreten hat, erlischt die Grundstückszuteilung an diesen Bewerber und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit dem nächsthöchsten Ranglistenplatz nach.
9. Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren (Bezugfertigstellung bis Ende 2027).
10. Aus der Teilnahme an dem vorliegenden Bewerbungsverfahren leitet sich kein Rechtsanspruch zur Zuteilung und Verkaufes eines Bauplatzes seitens der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim gegenüber dem Bewerber ab. Alle Grundstücke werden nach jeweiligem Einzelbeschluß des Gemeinderates der Ortsgemeinde rechtssicher verkauft.

IV Praktische Durchführung der Bewerbung:

Die Bewerbung auf Baugrundstücke der Ortsgemeinde Erbes-Büdesheim wird vorzugsweise entsprechend mit den auf der Homepage befindlichen Antrag und Bewerbungsfragebogen digital gestellt. Dieses Vorgehen soll die praktische Durchführung des Verfahrens entsprechend dieser Vergabeleitlinie vereinfachen.

Die Ortsgemeinde wird auf der Homepage ebenfalls Kontaktdaten veröffentlichen, über die weitere Fragen und Hilfen zur Verfügung stehen.

Wir hoffen, daß diese Leitlinien und das gewählte Verfahren für alle Seiten eine praktisch gute Lösung bedeutet und dem weiteren Ausbau der örtlichen Gemeinschaft stärkt.

Erbes-Büdesheim, den 27. Januar 2022

Dr. Karlheinz Tovar, Ortsbürgermeister