

Vergaberichtlinien für gemeindeeigene Bauplätze der Gemeinde Meckenbeuren vom 05.04.2017 (Gemeinderatsbeschluss vom 05.04.2017)

I. Verfahren

Die Vergabe der Bauplätze wird auf der Homepage der Gemeinde Meckenbeuren sowie im amtlichen Mitteilungsblatt (Gemeindenachrichten) der Gemeinde Meckenbeuren veröffentlicht.

Die Bauplatzinteressenten¹ erhalten von der Gemeinde Meckenbeuren die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Vergaberichtlinien für gemeindeeigenen Bauplätze, Unterlagen zum Baugebiet mit Lageplan und Quadratmeterpreisen).

Die Bewerbung einschließlich der erforderlichen Nachweise ist zu einem festgelegten Stichtag bei der Gemeinde Meckenbeuren entweder schriftlich oder elektronisch in Form eines PDF-Dokuments einzureichen.

Der Antragsteller kann sich grundsätzlich auf alle Bauplätze des jeweiligen Baugebietes bewerben. In der Bewerbung muss die Priorisierung der einzelnen Bauplätze angegeben werden.

Die Gemeindeverwaltung ermittelt nach dem Ende der Bewerbungsfrist die Punkte je Bewerber nach den unter II. definierten Kriterien und nimmt anschließend die Vergabe der Bauplätze vor. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch die hierfür beauftragten Mitarbeiter der Gemeinde Meckenbeuren unter Hinzuziehung eines Zeugen.

Die Höhe der erreichten Punktzahl entscheidet über den Zuschlag. Dabei werden die verfügbaren Bauplätze nach der angegebenen Priorität berücksichtigt. Sind alle in der Bewerbung angegebenen Bauplätze bereits an Bewerber mit einer höheren Punktzahl vergeben, scheidet der Bewerber aus.

Bei gleicher Punktzahl und gleicher Priorisierung der Bauplätze entscheidet das Los.

Über die Vergabe ist ein Protokoll anzufertigen, das neben den für die Vergabe zuständigen Mitarbeitern auch von dem Zeugen zu unterzeichnen ist.

Die Bauplatzbewerber, die im Rahmen des Vergabeverfahrens zum Zuge kommen, werden von der Gemeindeverwaltung informiert und sind verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen der Gemeindeverwaltung rechtsverbindlich mitzuteilen, ob Sie das Baugrundstück erwerben werden. Anschließend wird ein notariell beglaubigter Kaufvertrag abgeschlossen. Sollte innerhalb dieser Frist keine Rückmeldung erfolgen wird der Bauplatz an den nächst platzierten Bewerber vergeben.

¹ Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Form verzichtet. Die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden.

II. Vergabekriterien

1. Einzelfallentscheidung des Gemeinderates, wenn ein besonderes Interesse der Gemeinde oder ein besonderer ehrenamtlicher Verdienst für das Gemeinwohl vorliegt.
2. Vergabe durch die Verwaltung nach folgenden Kriterien:

1. Gemeinde als Wohnort	
Antragsteller mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde seit mind. 3 Jahren oder Antragsteller hat früher einmal mind. 10 Jahre in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz gewohnt. → <i>Nachweis: Melderegisterauskunft</i>	40 Punkte
2. Gemeinde als Arbeitsort	
Voraussetzungen: 2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung <ul style="list-style-type: none"> - Antragsteller hat ein sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis bei einem in Meckenbeuren angesiedelten Unternehmen (geringfügige Beschäftigungsverhältnisse werden nicht berücksichtigt). → <i>Nachweis: Bescheinigung des Arbeitgebers</i> oder <ul style="list-style-type: none"> - Antragsteller hat seit mind. 3 Jahren ein Gewerbe in Meckenbeuren angemeldet. Das Einkommen ist vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. → <i>Nachweis vom Finanzamt</i> und 2.2 Der Antragsteller ist „Einheimischer“ (siehe Punkt 1) oder der derzeitige Hauptwohnsitz des Antragstellers liegt mehr als 50km von Meckenbeuren entfernt. → <i>Nachweis Melderegisterauskunft</i>	20 Punkte
3. Familienmitglieder	
je Person, die in das neue Eigenheim mit einziehen wird und seit mind. 3 Jahren beim Antragsteller mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. Bei einer Schwangerschaft zählt das noch ungeborene Kind ab dem vierten Schwangerschaftsmonat als Familienmitglied. → <i>Nachweis: Melderegisterauskunft + ggf. Nachweis der Schwangerschaft</i>	5 Punkte
4. Wohneigentum	
Eines der Familienmitglieder gemäß Nr. 3 ist bereits im Besitz eines Eigenheims/Wohnbaugrundstücks im Umkreis von 50km. → <i>Angabe muss im Bewerbungsbogen wahrheitsgemäß gemacht werden</i>	./ 55 Punkte

III. Wiederkaufsrecht / Vertragsstrafen

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindeeigenen Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bewerber/Kaufinteressent im Rahmen des Kaufvertrages verpflichtet, das erworbene Grundstück innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Vertragsabschluss mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu erstellen sowie das Grundstück in unbebautem Zustand nicht zu veräußern.

Erfüllt der Käufer diese Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot, ist die Gemeinde Meckenbeuren zum Wiederkauf des Grundstücks berechtigt.

Als Wiederkaufspreis gilt der Betrag, den der Käufer für die Vertragsfläche entrichtet hat, zuzüglich nachgewiesener entrichteter Erschließungsbeiträge und Anschlussgebühren. Weitere Investitionen sind zum Zeitwert auszugleichen.

Die im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Rückabwicklung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern hat der Grundstückskäufer zu tragen. Die Gemeinde ist als Veräußerer berechtigt, derartige Beträge bei der Rückzahlung des Kaufpreises einzubehalten.

Zur Sicherung dieses Wiederkaufsrechts verpflichtet sich der Käufer, die Eintragung einer Vormerkung nach § 833 BGB zu bewilligen. Wenn der Käufer seine Bauverpflichtung erfüllt und dies der Gemeinde Meckenbeuren angezeigt hat, kann die Vormerkung wieder gelöscht werden. Die Kosten hierfür trägt der Käufer.

Bei fehlerhaften oder unvollständigen Angaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens wird eine Konventionalstrafe von 20.000 € festgesetzt. Dies wird im Kaufvertrag abgesichert. Ebenfalls wird diese Konventionalstrafe fällig, wenn das Haus ab bezugsfertiger Erstellung nicht für die Dauer von zwei Jahren selbst bewohnt wird.

IV. Rechtliche Hinweise

Die Vergaberichtlinien für gemeindeeigene Grundstücke der Gemeinde Meckenbeuren begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Meckenbeuren und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.