



Richtlinie für die Vergabe von Bau- plätzen der Stadt Rheinau zur Er- stellung von Wohngebäuden

**Stadtkämmerei
Stadt Rheinau**

24.11.2021

Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen der Stadt Rheinau zur Erstellung von Wohngebäuden

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Die Stadt Rheinau erschließt im Rahmen ihrer Boden- und Siedlungspolitik konventionell oder im Rahmen von städtebaulichen Verträgen Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau und verkauft die ihr gehörenden Bauplätze zu angemessenen Preisen zur Erstellung von eigengenutzten Wohngebäuden.
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. Bewerber um einen städtischen Bauplatz ist die Person, die beabsichtigt, den Bauplatz als Eigentum zu erwerben. Erwerber ist die Person, die eine Zusage zum Erwerb eines städtischen Bauplatzes erhalten hat. Bei mehreren Bewerbern bzw. Erwerbern gelten die nachfolgenden Vergabevoraussetzungen bzw. Bedingungen für alle Bewerber 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 Bewerbers müssen geordnet sein.
2. Der Bewerber muss volljährig und geschäftsfähig sein.
3. Der Erwerb ist auf 1 Bauplatz beschränkt. In besonderen Fällen, insbesondere bei Bewerbern mit kinderreichen Familien oder Bewerbern als Kleingewerbetreibende kann nach besonderer Prüfung und Entscheidung im Einzelfall auch ein Doppelbauplatz vergeben werden, soweit entsprechende Bauplätze zur Verfügung stehen.
4. Der Bewerber darf in Rheinau 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 Rheinau 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 4 ist auch Miteigentum ab einem Bruchteil von 50 %.

5. Soweit der Bewerber bereits früher einen Bauplatz ganz oder teilweise von der Stadt erworben hat, ist der Erwerb eines weiteren Bauplatzes von der Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bewerber diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert hat.
6. Die Voraussetzungen aus Ziffer 4 gelten auch für minderjährige Abkömmlinge des Bewerbers, sofern diese im Haushalt des Bewerbers leben.
7. Ein Vergabeausschluss nach Ziffer 5 liegt für den Bewerber auch dann vor, wenn dessen nicht als Bewerber auftretender Ehepartner bzw. Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft den Tatbestand von Ziffer 5 erfüllt. Dies gilt nicht, wenn die Ehe bzw. die eingetragene Lebenspartnerschaft zum Zuteilungszeitpunkt rechtskräftig geschieden bzw. aufgehoben ist.

III. Vergabekriterien

1. Die Vergabe der zu den Zuteilungszeitpunkten innerhalb eines Baugebiets zu vergebenden Bauplätze erfolgt auf die Bewerber nach Maßgabe der bei nachfolgenden Kriterien erreichten Summe der Punktzahlen:

Vergabekriterium			Punkte
1.1	Hauptwohnsitz in Rheinau (bei mindestens 1 Bewerber)		
	- derzeit und ununterbrochen mindestens 3 Jahre	je Antrag	24
	- früher und ununterbrochen mindestens 8 Jahre	je Antrag	16
1.2	Arbeitsplatz (selbständige und unselbständige Haupterwerbstätigkeit) in Rheinau (bei mindestens 1 Bewerber)		
	- derzeit und ununterbrochen mindestens 5 Jahre	je Antrag	12
1.3	Im Haushalt lebende Kinder unter 18 Jahren (incl. Schwangerschaften ab dem 3. Monat), max. 30 Punkte	je Kind	10
1.4	Körperbehinderung eines Haushaltsmitglieds*		
	- 50 % bis 70 %	je Haushalt	4
	- 71 % bis 100 %	je Haushalt	6
*Bei mehreren Behinderten wird der höchste Behinderungsgrad bewertet.			
1.5	Anzahl der selbständig genutzten Wohnungen im Objekt		
	- bei 2 Wohnungen	je Antrag	8
	- bei 3 Wohnungen und mehr	je Antrag	12
1.6	Bereitstellung von Tauschgrundstücken** auf Rheinauer Gemarkung durch einen der Bewerber oder deren Verwandte in gerader Linie, bei einem Grundstückswert nach den Bodenrichtwerten der Stadt		
	- bis 10.000 €	je Antrag	6
	- von 10.001 bis 30.000 €	je Antrag	10
	- ab 30.001 €	je Antrag	14
**Das Tauschangebot muss im Rahmen eines Zuteilungsantrags erfolgen.			
1.7	Feuerwehr-Grundausbildungslehrgang und Verpflichtung zu einem mindestens 5jährigen Dienst in der Freiwilligen Feuerwehr Rheinau (für jedes Haushaltsmitglied)	je Zusage	18
1.8	Wartezeit im Zuteilungsverfahren, max. für 12 Monate	je vollen Monat	0,1

2. Zur Bemessung der Vergabekriterien hat der Bewerber die im Formblatt „Zuteilungsantrag mit Selbstauskunft“ erforderlichen Angaben zu tätigen und diese glaubhaft zu belegen. Änderungen im laufenden Zuteilungsverfahren sind der Vergabestelle unverzüglich mitzuteilen. Mit der Unterschrift unter das Formblatt bestätigt der Bewerber die Richtigkeit seiner Angaben und nimmt die Belehrung entgegen, dass schuldhaft getätigte unrichtige oder unvollständige Angaben die Rücknahme des Zuteilungsbescheids zur Folge haben können.

IV. 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 Zuteilungsantrag gemachten Angaben zum Zuteilungszeitpunkt richtig sind und der Wahrheit entsprechen. Sofern das Kriterium unter Abschnitt III Ziffer 1.7 zugesagt wird, muss das jeweilige Haushaltsmitglied der Verpflichtung zum Dienst in der freiwilligen Feuerwehr nachkommen.
3. Der Erwerber muss sich verpflichten, auf dem verkauften Grundstück binnen zwei (2) 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 zehn (10) 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 gesetzlichen Anschluss- und Erschließungsbeiträge werden,
 - a) soweit diese bereits entstanden und abgerechnet sind, im Rahmen des Kaufpreises
 - b) soweit diese bereits entstanden aber noch nicht abgerechnet sind, zum Kaufpreis
 - c) soweit diese noch nicht entstanden aber berechenbar sind, im Wege der Ablösung bzw.
 - d) soweit diese noch nicht entstanden und nicht berechenbar sind, im Wege der Vorschussleistung
 mit Abschluss des Kaufvertrags erhoben, soweit diese nicht im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags im Wege der Kostenbeteiligung durch die Stadt Rheinau getragen werden.

7. Die unter Ziffer 2 bis 5 genannten Bedingungen werden in den Kaufvertrag aufgenommen und wie folgt gesichert:
 - a) Bedingungen nach Ziffer 2 und 3

Die Bedingungen nach Ziffer 2 und 3 werden über ein Wiederkaufsrecht mit dinglicher Auflassungsvormerkung der Stadt mit folgendem Inhalt abgesichert:

Erfüllt der Erwerber auch nur eine der Verpflichtungen nach Ziffer 3 nicht oder hat er entgegen seiner Zusicherung nach Ziffer 2 im Rahmen des Zuteilungsantrags falsche Angaben gemacht oder kommen die betreffenden Haushaltsmitglieder ihrer Verpflichtung zum Dienst in der freiwilligen Feuerwehr Rheinau nicht nach, so hat er das Grundstück frei von eingetragenen Lasten an die Stadt Rheinau auf deren Verlangen zurückzugeben. Hat der Erwerber bei Ausübung des Wiederkaufsrechts mit der Bebauung des Grundstücks bereits begonnen, so kann die Stadt wählen, ob sie diese Bauteile übernimmt oder deren Entfernung auf Kosten des Erwerbers verlangt. Wiederkaufspreis ist der jeweilige Kaufpreis zuzüglich der vom Erwerber gezahlten Erschließungsbeiträge und nach dem Kommunalabgabengesetz gezahlten Anschlussbeiträge. Bei Übernahme angefangener Bauteile erhöht sich der Wiederkaufspreis um den Betrag, um den sich der Grundstückswert durch diese Bebauung erhöht hat. Der Wiederkaufspreis ist fällig mit lastenfreier Auflassung des Grundstücks an die Stadt Rheinau und bis dahin zinslos. Befinden sich angefangene Bauteile auf dem Grundstück und übernimmt die Stadt diese nicht, so wird der Wiederkaufspreis erst fällig, wenn die Bauteile entfernt sind. Kommt der Erwerber trotz schriftlicher Aufforderung durch die Stadt seiner Verpflichtung die Bauteile zu entfernen binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, ist die Stadt Rheinau berechtigt, auf Kosten des Erwerbers für die Entfernung der Bauteile selbst zu sorgen. In diesem Fall ist die Stadt 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 Stadt Rheinau innerhalb von drei (3) Wochen ab Datum dieses Schreibens an die Stadt 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. Alle Kosten und die Grunderwerbsteuer aus dem Wiederkauf treffen

den Erwerber. Das Wiederkaufsrecht ist unbefristet. Teilt jedoch der Erwerber der Stadt Rheinau schriftlich mit, dass er seine Bauverpflichtung endgültig nicht erfüllen wird, so erlöschen das Recht zum Wiederkauf und die Ansprüche der Stadt Rheinau nach Ablauf von zwei (2) Jahren ab Zugang dieser Mitteilung. Verlängert die Stadt 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 Leiter der Kämmerei sowie den jeweiligen Leiter des Sachgebiets Liegenschaften der Stadt Rheinau und deren Stellvertreter - je einzeln -, ihn bei Vollzug des Wiederkaufs zu vertreten und für ihn alle Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um der Stadt Rheinau 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.

b) Bedingung nach Ziffer 4 bzw. 5

Die Bedingung nach Ziffer 4 bzw. 5 wird über eine Nachzahlungsverpflichtung abgesichert. Kommt der Erwerber der Nutzungsverpflichtung bzw. dem Veräußerungsverbot nach Ziffer 4 bzw. 5 nicht nach, so ist der Erwerber zur Zahlung eines Differenzbetrags in Höhe eines im Kaufvertrag zu vereinbarenden Festbetrags verpflichtet. Der Nachzahlungsbetrag beträgt

- bei konventionell erschlossenen Baugebieten 100 %
- bei im Rahmen städtebaulicher Verträge erschlossenen Baugebieten 25 %

des zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Bauplatzpreises, jedoch ohne die darin gegebenenfalls enthaltenen Anschlussbeiträge nach dem KAG sowie andere Nebenleistungen, wie zum Beispiel die Kostenerstattung für auf dem Grundstück errichtete Abwasserkontrollschächte. Der Differenzbetrag ist um 4 % jährlich, erstmals zum Beginn des auf den Vertragsschluss folgenden Kalenderjahres, bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Differenzbetrags zu erhöhen. Der so errechnete Betrag ermäßigt sich nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab Zeitpunkt des Kaufvertrags um 20 %, danach für jedes weitere vollendete Jahr um jeweils 10 %. Nach Entstehung des Anspruchs tritt keine weitere Ermäßigung ein. Kommt der Erwerber mit der Nachzahlung in Verzug, so hat dieser kraft Gesetzes Verzugszinsen in Höhe von fünf (5) Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 Bürgerliches Gesetzbuch) zu bezahlen.

Der Erwerber verpflichtet sich, eine Weiterveräußerung des Grundstücks entgegen dem Veräußerungsverbot unverzüglich der Stadt Rheinau mitzuteilen. Er tritt der Stadt Rheinau sicherheitshalber seinen Kaufpreisanspruch gegen den zukünftigen Erwerber in Höhe der Kaufpreiserhöhung ab. Die Stadt Rheinau nimmt die Abtretung an. Der Anspruch der Stadt Rheinau auf Zahlung des Differenzbetrages ist zudem durch eine brieflose Hypothek am Grundstück zu sichern. Der Erwerber bewilligt die Eintragung einer Hypothek ohne Brief in Höhe des vereinbarten Differenzbetrages nebst Zinsen hieraus ab Beginn des auf den Vertragsschluss folgenden Kalenderjahres in Höhe von 4 % jährlich. Ein Eintragungsantrag wird vorläufig nicht gestellt; dies kann jedoch jederzeit von der Stadt Rheinau nachgeholt werden.

V. Vergabeverfahren

1. Zuteilungsmasse und Zuteilungszeitpunkte

Der zuständige Ortschaftsrat bzw. der Bezirksbeirat Freistett bestimmt nach erfolgter Baureife der Grundstücke in einem Baugebiet die Zuteilungsmassen (die zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt zur Zuteilung anstehenden Grundstücke) und die Zuteilungszeitpunkte. Dabei sollen mindestens 1 Zuteilungszeitpunkt und maximal 2 Zuteilungszeitpunkte je Jahr festgelegt werden. Im 1. Jahr nach erfolgter Baureife in einem Baugebiet dürfen maximal 50 % der Grundstücke in das Zuteilungsverfahren gelangen. In den nachfolgenden Jahren dürfen von den jeweils restlichen Grundstücken wiederum maximal 50 % der Grundstücke in das Zuteilungsverfahren eingestellt werden. Sofern der (Rest)Bestand an Grundstücken weniger als 4 Grundstücke beträgt, kann der Abverkauf zum nächsten Zuteilungszeitpunkt ohne weitere Stückelung erfolgen.

2. Zuteilungsverfahren

Die Bauplätze werden in einem Zuteilungsverfahren je Baugebiet vergeben. Zuteilungsanträge können frühestens gestellt werden, nachdem über die Zuteilungsmassen und Zuteilungszeitpunkte entsprechend Ziffer 1 bestimmt wurde. Das Zuteilungsverfahren beginnt nach der Stellung eines Zuteilungsantrags (Ziffer 3) durch den Bewerber dann, wenn die Vergabevoraussetzungen nach Abschnitt II abschließend geprüft wurden und hiernach keine Ausschlussgründe vorliegen. Das Zuteilungsverfahren endet mit der Entscheidung über die Zuteilung zum jeweils nächsten Zuteilungszeitpunkt. Auf Antrag des Bewerbers kann das Zuteilungsverfahren über diesen Zeitpunkt hinaus verlängert werden, wenn dem Bewerber kein Bauplatz zugeteilt werden konnte oder dieser die Bauplatzzuteilung abgelehnt hat. Lehnt der Bewerber einen ihm zugeteilten Bauplatz mehr als 2mal hintereinander ab, endet das Zuteilungsverfahren. Der Bewerber kann durch die erneute Stellung eines Zuteilungsantrags ein neues Zuteilungsverfahren beginnen.

3. Zuteilungsantrag

Eine Bauplatzzuteilung erfolgt nur auf schriftlichen Zuteilungsantrag. Ein Antrag kann nur auf baureife Grundstücke gestellt werden.

Die Bewerber haben hierfür das Formblatt „Zuteilungsantrag mit Selbstauskunft“ vollständig auszufüllen und dieses der Vergabestelle vorzulegen. Mehrere Bewerber haben ein gemeinsames Formblatt auszufüllen.

Bewerber können sich innerhalb eines Baugebiets nur auf die jeweils zum nächsten Zuteilungszeitpunkt zur Vergabe stehenden Bauplätze bewerben. Die Bewerbung auf mehrere Bauplätze im selben Baugebiet ist unter Angabe einer favorisierten Reihenfolge möglich.

4. Entscheidung

Die Vergabe der Bauplätze zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt erfolgt durch den Gemeinderat, jeweils nach vorheriger Anhörung des zuständigen Ortschaftsrates bzw. des Bezirksbeirats Freistett.

Die Entscheidung über die Vergabe der Bauplätze zu den Zuteilungszeitpunkten wird durch die Vergabestelle vorbereitet, indem die nach Abschnitt III aufgeführten Vergabekriterien anhand der Angaben im Zuteilungsantrag zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt gewertet und auf diese Weise je Antrag eine Punktzahl ermittelt wird. Die Anträge werden entsprechend der erreichten Punktzahlen in eine Entscheidungsrangfolge eingestellt. Auf dem ersten Rang steht der Antrag mit der höchsten Punktzahl.

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los über die Reihenfolge der Anträge. Den gleichrangigen Anträgen wird eine Losnummer zugeteilt. Aus den vergebenen Losnummern wird durch ein elektronisches Datenverarbeitungsprogramm eine Rangfolge nach dem Zufallsprinzip erstellt. Das Ergebnis der Rangfestlegung ist zu protokollieren. Aufgrund der so festgestellten Rangliste wird die Rangfolge der Anträge festgestellt.

Im Rahmen der Entscheidung erhält der Bewerber mit der höchsten Punktzahl den Zuschlag auf den beantragten Bauplatz bzw., bei mehreren beantragten Bauplätzen, auf den Bauplatz mit der höchsten Favorisierungsstufe. Die jeweils weiteren Bewerber werden in der durch die Vergabestelle festgestellten Entscheidungsrangfolge berücksichtigt. Ist ein in einem nachrangigen Antrag favorisierter Bauplatz bereits auf einen vorrangigen Antrag zugeteilt worden, ergeht die Entscheidung jeweils auf den nächstfavorisierten Bauplatz. Gibt es bei einem Antrag keinen nächstfavorisierten Bauplatz, ist der Zuteilungsantrag abzulehnen. Sind alle zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt zur Zuteilung anstehenden Bauplätze vergeben, sind die noch nicht berücksichtigten Anträge abzulehnen. Soweit Bauplätze zum jeweiligen Zuteilungszeitpunkt nicht vergeben werden können, werden diese automatisch der Zuteilungsmasse zum nächsten Zuteilungszeitpunkt zugeschlagen.

VI. Ausnahmen

Der Gemeinderat kann nach vorheriger Anhörung des zuständigen Ortschaftsrates bzw. des Bezirksbeirats Freistett nach pflichtgemäßem Ermessen Ausnahmen von den Anforderungen dieser Richtlinie zulassen.