

# Richtlinien

## für die Vergabe von gemeindeeigenen

### Baugrundstücken zur Eigennutzung

#### I.

##### **Präambel**

Durch den Verkauf von gemeindeeigenen Bauplätzen möchte die Gemeinde Ehringshausen zur Förderung des privaten Wohnungsbaus beitragen. Diese Vergaberichtlinien finden keine Anwendung auf Baugrundstücke für die im jeweiligen Bebauungsplan Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind.

Diese Förderung soll gleichzeitig die Attraktivität des Wohnens in der Gemeinde Ehringshausen insbesondere für Familien und sonstige Lebensgemeinschaften erhöhen und darüber hinaus der Abwanderung der Wohnbevölkerung aus Ehringshausen entgegenwirken.

Die Vergaberichtlinien 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). Um den Erhalt der Sozialstruktur und die Bindung an die örtliche Gemeinschaft zu fördern, sollen daher auch diejenigen Bewerber\* berücksichtigt werden, die früher (innerhalb der letzten zehn Jahre) mehr als drei Jahre in der Gemeinde Ehringshausen gewohnt haben, aber zum Beispiel aufgrund von Ausbildung und/oder Studium/Beruf die Gemeinde Ehringshausen verlassen mussten und nun gerne wieder zurückkehren möchten. Ebenfalls sollen familiäre Bindungen Berücksichtigung finden, indem bei den Wertungskriterien auch bereits seit mehr als drei Jahren in der Gemeinde Ehringshausen lebende besonders enge Angehörige (1. Grades) der Bewerber in die Punktevergabe einfließen.

Insbesondere soll auch die Teilhabe von pflegebedürftigen und/oder schwerbehinderten Menschen unterstützt werden, so dass auch das Kriterium der Pflegebedürftigkeit/Schwerbehinderung in die Vergaberichtlinie einbezogen wird.

Der örtlichen Gemeinschaft dienen auch diejenigen Menschen, die in der Gemeinde Ehringshausen erwerbstätig sind. Daher soll auch das Kriterium der ortsbezogenen Erwerbstätigkeit berücksichtigt werden.

Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren, prägen die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Ehringshausen. Daher soll auch das ehrenamtliche Engagement mit Ortsbezug berücksichtigt werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass zu erwarten ist, dass diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits ehrenamtlich engagieren, sich auch nach Erwerb eines Bauplatzes in der Gemeinde Ehringshausen weiterhin ehrenamtlich engagieren werden. Aus diesem Grund wurde auch eine bereits bestehende Zeitdauer von mehr als drei Jahren bei der Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit vorgegeben.

Da der Begriff des Ehrenamtes nicht klar eingrenzbar ist, wurde aus Gründen der Verwaltungspraktikabilität die ehrenamtliche Tätigkeit auf die Bereiche beschränkt, die mit einer zeitintensiven Funktion (Sonderaufgabe) verbunden sind. Hierzu gehören insbesondere auch aktive Mitglieder der Einsatzabteilung der freiwilligen Feuerwehr oder einer humanitären Hilfsorganisation sowie Vorstandsmitglieder oder Tätigkeit als Übungsleiter in einem Verein (Nachweis durch einen Vertretungsberechtigten des Vereins über Art und Dauer der ehrenamtlichen Tätigkeit).

Mit der gemeindeeigenen Vergaberichtlinie soll ein objektiver und nachvollziehbarer Maßstab für die Aufstellung einer Rangfolge unter den Bewerbern geschaffen werden, die mit dem Europarecht vereinbar sind.

*\*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen in dieser Richtlinie gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.*

## **II.**

### **Allgemeines**

Bei der Gemeinde Ehringshausen wird vorab eine Interessentenliste für geplante Neubaugebiete im Gemeindegebiet geführt. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei mittels des Formulars „Aufnahme in die Interessentenliste für Baugrundstücke“ in die Liste aufnehmen zu lassen. Das Formular ist auf der Homepage der Gemeinde Ehringshausen abrufbar sowie beim Bauverwaltungsamt erhältlich.

Sobald die Gemeinde Ehringshausen über baureife Grundstücke innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes verfügt, werden alle in der Interessentenliste geführten Personen hierüber durch Übersendung eines einheitlichen Antragsformulars informiert.

Mit der Übersendung des Antragsformulars werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich bis zu einem von der Gemeinde angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

## **III.**

### **Personenkreis**

#### **1.**

Der zu berücksichtigende Personenkreis umfasst Familien, Eheleute, eingetragene Lebenspartnerschaften, sonstige Lebensgemeinschaften, jeweils mit oder ohne Kinder, Alleinerziehende sowie Alleinstehende, die das zu errichtende Wohngebäude überwiegend selbst nutzen werden.

Kinder im Sinne der Richtlinien sind Kinder gemäß § 32 des Einkommensteuergesetzes.

#### **2.**

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher bislang noch nicht darüber verfügt.

Grundsätzlich nicht berücksichtigt werden bei dem Verkauf von gemeindeeigenen Baugrundstücken daher die Bewerber, die Eigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland sind.

Eine Berücksichtigung ist jedoch möglich, wenn dem Bewerber das Bewohnen des eigenen Gebäudes oder der eigenen Wohnung nicht möglich oder nicht mehr zumutbar ist und das Eigentum verkauft und der Verkaufserlös als Eigenkapital in die Finanzierung des Neubauvorhabens eingebracht wird.

Außerdem ist eine Förderung dann möglich, wenn lediglich Teileigentum zu 50% oder weniger besteht, das weder bezogen noch veräußert oder bebaut werden kann.

Im Weiteren können Bewerber berücksichtigt werden, die Inhaber von Wohneigentum sind, über das sie nicht verfügen bzw. selbst nicht nutzen können (z.B. durch vorweggenommene Erbfolge, Nießbrauchrecht der Eltern und dergl.) und der Verkauf nicht möglich ist oder eine unbillige Härte bedeuten würde.

#### IV.

##### Vergabe

1.

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Vergabe der zur Verfügung stehenden gemeindeeigenen Baugrundstücke wird unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Verhältnisse nach einer Punktetabelle bestimmt:

Dabei wird folgende Wertung zugrunde gelegt:

a) Bewerber gemäß Ziffer III	ohne Kinder	1 Punkt
	mit einem Kind	3 Punkte
	mit zwei Kindern	4 Punkte
	mit drei und mehr Kindern	5 Punkte
b) Bewerber oder Familienangehörige 1. Grades mit Schwerbehinderung mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mind. 50 % oder Pflegegrad		2 Punkte
c) Hauptwohnung und Arbeitsstätte in Ehringshausen		6 Punkte
d) Arbeitsstätte in Ehringshausen ohne 1. Wohnsitz		5 Punkte
e) Hauptwohnung in Ehringshausen/ Arbeitsstätte außerhalb		4 Punkte
f) Hauptwohnsitz in den vergangenen 10 Jahren für mehr als 3 Jahre oder Angehörige 1. Grades		3 Punkte
g) Ehrenamt in einem Ehringshäuser Verein oder Einsatzabteilung der Freiwilligen Feuerwehr seit mehr als 3 Jahren (bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten, nur einmal/Person)		2 Punkte
h) Wartezeiten, gerechnet ab dem Datum der Kaufbewerbung, pro Jahr (für maximal 4 Jahre)		0,5 Punkte

2.

Treffen auf die Bewerber mehrere Voraussetzungen zu, findet eine Addition der Punkte statt. Die Punkte nach Ziffer IV. 1a und 1c bis 1f werden bei den Bewerbern gemäß Ziffer III. Absatz 1 nur einmal mit der höchst erreichbaren Punktzahl berücksichtigt.

3.

Soweit Bewerbungen die gleiche Punktzahl erreicht haben, so entscheidet über die Rangfolge

- zunächst die höhere Punktzahl bei den Kindern
- bei dann immer noch bestehender Punktgleichheit das Los.

4.

In besonderen Fällen kann von den Richtlinien abgewichen werden; Einzelfallentscheidungen sind grundsätzlich durch die zuständigen gemeindlichen Gremien herbeizuführen.

## **V.**

### **Vergabemodus**

1. Die Unterlagen sind vollständig abzugeben.
2. Die Bewerbung muss fristgerecht eingereicht werden. Bewerbungen die außerhalb der vom Gemeindevorstand jeweils festgelegten Frist eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt.
3. Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach den vorstehenden Kriterien entsprechend die Punkte vergeben.
4. Jeder Bewerber kann nur einen Bauplatz erwerben.
5. Der Gemeindevorstand und der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Ehringshausen werden gemäß dem Kriterienkatalog die Vorauswertung vornehmen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch Beschlussfassung der Gemeindevertretung.

## **VI.**

### **Pflichten des Erwerbers eines gemeindeeigenen Baugrundstücks**

#### 1. Abschluss des Grundstückskaufvertrages

Der Grundstückskaufvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch 6 Monate nach der Beschlussfassung über den Verkauf des Bauplatzes an die einzelnen Bewerber. Der einzelne Bewerber hat keinen Anspruch auf Zuweisung eines bestimmten Bauplatzes. Dementsprechend kann der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung dem Bewerber einen anderen Bauplatz anbieten.

#### 2. Bauverpflichtung

Der Erwerber des Baugrundstücks verpflichtet sich, den Bauplatz innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Vorliegen der Schlußabnahme der fertiggestellten Erschließungsanlage mit einem Wohnhaus zu bebauen und selbst zu beziehen.

Kommt der Erwerber dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Gemeinde Ehringshausen das Recht, das Grundstück zu dem seinerzeit gezahlten Kaufpreis zurück zu erwerben. Die hierbei entstehenden Kosten für den Kaufvertrag und seine Durchführung sowie eine anfallende Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des seinerzeitigen Erwerbers. Das Wiederkaufsrecht wird im Grundbuch durch die Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung dinglich gesichert

## **VII.**

### **Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten am Tage nach ihrer Verabschiedung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen am 02.12.2022 in Kraft.

Ehringshausen, den 09.01.2023

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Ehringshausen

Mock  
Bürgermeister