

# **Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Römerstein – Gebiet „Obere Gasse, Hölloch“**

## **Präambel**

Zielsetzung und Prämisse der Richtlinie zur Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Römerstein soll die Schaffung von Wohnraum sein. Insbesondere soll dem defizitären Wohnraummangel entgegengewirkt und durch den Bau von Wohnhäusern die Möglichkeit der Verwirklichung eines Eigenheims realisiert werden. Damit soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur verwirklicht werden. Der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde ist zu wahren und einer Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden.

## **1. Gebiet und Grundstückspreis**

Diese Bauplatzvergaberichtlinien gelten für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Obere Gasse, Hölloch“ in Römerstein. Die Bauplätze Flst. Nr. 36/2 und 37 werden zu einem Bauplatzpreis von 180 € pro m<sup>2</sup> gemäß diesen Vergaberichtlinien veräußert.

## **2. Verkauf von Bauplatzgrundstücken**

Die Gemeinde Römerstein verkauft im Baugebiet „Obere Gasse, Hölloch“ Bauplätze. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt gemäß den nachfolgend genannten Bauplatzvergaberichtlinien. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden im Römerstein-Boten ausgeschrieben sowie auf der Homepage der Gemeinde Römerstein veröffentlicht. Sie werden an Interessenten, welche sich bis zum Ende der Ausschreibungsfrist bewerben, im Rahmen dieser Richtlinien und des Vermarktungsplans, vergeben.

## **3. Rangfolge der Bauplatzinteressenten**

Die der Vergabe der zum Verkauf anstehenden Baugrundstücke der Gemeinde Römerstein werden an Kaufbewerber nachfolgenden Vergabekriterien mittels eines Punktesystems nach sozialen und tatsächlichen Verhältnissen verkauft.

## **4. Vergabekriterien - Punktesystem für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken**

### **A) Familie / Haushaltsangehörige**

a) verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder seit mindestens 3 Jahren in einer häuslichen Gemeinschaft lebend **10 Punkte**

und

b) Schwangere **10 Punkte**

und

c) Kinder unter 18 Jahre im Haushalt lebend:

1 Kind **10 Punkte**

2 Kinder **20 Punkte**

jedes weitere Kind zusätzlich **10 Punkte**

und

d) schwerbehinderte Haushaltsangehörige (Grad der Behinderung von 50 bzw. gleichgestellt, unbefristet) und pflegebedürftige Haushaltsangehörige (mindestens Grad 2) **10 Punkte**

## **B) Ortsansässigkeit**

Als Ortsansässiger gilt, wer seinen Hauptwohnsitz ununterbrochen mindestens 5 Jahre in der Gemeinde Römerstein hat oder hatte. Bei der Frage des Einheimischen muss bei einem Ehepaar / bei einer eingetragenen Lebenspartnerschaft / einer häuslichen Gemeinschaft nur einer der Partner diese Vorgaben erfüllen. Nebenwohnsitz unterbricht immer den Hauptwohnsitz und wird generell nicht berücksichtigt.

**50 Punkte**

## **C) Ehrenamt / soziales Engagement**

ehrenamtliche Tätigkeit des / der Bewerber(s) in Vereinen, Feuerwehr oder Institutionen (gemeinnützig) jeweils mindestens seit 1 Jahr

- Vorstand / Vorstandsmitglied / Abteilungsleiter oder gleichgestellte Personen z. B. in der Trainer- oder Jugendarbeit **20 Punkte**

oder

- aktive Mitgliedschaft Feuerwehr **20 Punkte**

oder

- aktive Mitgliedschaft örtlicher gemeinnütziger Verein / Institution **10 Punkte**

Pro Bewerberpaar kann nur ein Bewerber die vorgegebene Punktezahl erlangen.

## **D) Beschäftigte / Unternehmer**

a) Beschäftigte(r) in Römerstein mit mindestens 50 % Beschäftigungsumfang vom jeweiligen einschlägigen Tarifvertrag, pauschal pro Haushalt **10 Punkte**

oder

b) Unternehmer in Römerstein mit mindestens 2 Beschäftigten (vollzeitäquivalente Beschäftigte): **30 Punkte**

Ausschlussklausel: Zur Wahrung eines paritätischen Verhältnisses schließen sich Ziffer B und Ziffer D aus.

## **5. Bewerbungsverfahren**

Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Bewerben können sich eine oder zwei Personen gemeinsam jedoch nur für einen Bauplatz. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Für die Bewerbung sind Bewerbungsbögen der Gemeinde Römerstein zu verwenden. Diese sind einzureichen. Bei der Vergaberunde werden die Punktekriterien angewandt und die Punkte summiert. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach der Höchstzahl der erreichten Punkte innerhalb der Vergaberunde. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Bei der Bewerbung um einen Bauplatz können maximal zwei Wunschbauplätze mit Rangfolge benannt werden. Sofern für einen Bauplatz mehrere punktegleiche Interessenten vorliegen, entscheidet das Los.

Alle Angaben müssen der Gemeinde Römerstein im Rahmen der Bewerbung nachgewiesen werden. Nicht nachgewiesene Angaben können nicht berücksichtigt werden und können dazu führen, dass der Bewerber aus dem Verfahren ausgeschlossen wird.

## 6. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist spätestens der Bewerbungsschluss der Ausschreibung maßgebend.

## 7. Hinderungsgründe

Bauplatzbewerber, die bei Festsetzung des Termins für den notariellen Kaufvertrag keine gesicherte Finanzierung (Gesamtvorhaben) für das Baugrundstück und die nachfolgende Bebauung nachweisen können oder Bewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Zuschlag ausgeschlossen. Falsch oder unvollständige Angaben stellen eine arglistige Täuschung dar.

Bewerber, welche im Eigentum eines zur Wohnhausbebauung möglichen unbebauten erschlossenen Grundstücks sind, sind von der Bewerbung ausgeschlossen.

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.

## 8. Abschluss Kaufvertrag / Bauverpflichtung / Wiederkaufsrecht

Der Kaufvertrag soll innerhalb von 6 Monaten nach Beschluss des Gemeinderats über die Bauplatzvergabe abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, verliert die Zusage ihre Bindungswirkung. Ebenso kann die Frist auf Antrag verlängert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages aus Gründen nicht möglich ist, die nicht im Verantwortungsbereich des Erwerbers liegen.

Im Kaufvertrag werden folgende Verkaufs- und Vertragsbedingungen vorgesehen:

- Das auf dem Baugrundstück errichtete Wohngebäude ist mindestens 5 Jahre vom Käufer zu bewohnen (Eigennutzung – überwiegender Teil der Wohnfläche – Residenzpflicht - Hauptwohnsitz). Die Vermietung einer Einliegerwohnung ist unschädlich. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung kann eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 20,00 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche fällig werden. Eine Härtefallentscheidung obliegt der Gemeinde Römerstein.

- Der Grundstückseigentümer räumt der Gemeinde Römerstein das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstandes ein. Dieses Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden,

a) wenn der Baubeginn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgt oder innerhalb einer Frist von 5 Jahren, seit Unterzeichnung des Kaufvertrags, der Bau mit der Bezugsfertigstellung nicht abgeschlossen wird.

b) das Grundstück oder Teile desselben dürfen innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Unterzeichnung des Kaufvertrags angerechnet, weder in bebautem noch in unbebautem Zustand an Dritte veräußert werden. Die Bestellung eines Erbbaurechts oder Bildung und Veräußerung von Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz ist innerhalb dieser Frist ebenfalls nicht erlaubt. Bei Nichteinhaltung kann die Gemeinde Römerstein vom Wiederkaufsrecht Gebrauch machen oder es wird eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 20,00 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche fällig.

Das Wiederkaufsrecht wird zu Gunsten der Gemeinde Römerstein mit Eintragung in die Abt. II des Grundbuchs sichergestellt. Bei der Ausübung des Vorkaufs und Wiederkaufsrechts gilt als Wiederkaufspreis der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück.

## **9. Rechtliche Hinweise**

Diese Bauplatzvergaberichtlinien 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 Römerstein und den einzelnen Bauplatzerwerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

Den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nimmt die Gemeinde Römerstein nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor.

## **10. Vermarktungsplan**

Der Verkauf der Bauplätze orientiert sich an dem folgenden Vermarktungsplan.

Vermarktungsplan:  
2022 Verkauf von 2 Bauplätzen

Die Gemeinde Römerstein behält sich vor, hiervon abzuweichen.