Richtlinien
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee
über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im Einheimischenmodell (Wohnbauflächenvergaberichtlinien I)

Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. hat am 13. November 2019 folgende Neufassung der Richtlinien über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im Einheimischenmodell beschlossen:

Inhalt

Präambel 2
I. Allgemeine Bestimmungen 2
§ 1 Geltungsbereich 2
§ 2 Zweck 2
§ 3 Begriffsbestimmungen 2
II. Vergabeverfahren und Vergabekriterien 3
§ 4 Vergabeverfahren 3
§ 5 Obergrenzen 4
§ 6 Vergabekriterien 5
§ 7 Beurteilungszeitpunkt, Nachweispflicht 6
§ 8 Warteliste 7
III. Vollzug der Vergabeentscheidung 7
§ 9 Vollzug durch Vertrag 7
§ 10 Erwerbspreis und Fälligkeit 7
§ 11 Gewährleistungen und Lasten 7
§ 12 Kosten der Veräußerung 8
§ 13 Nebenabreden 8
IV. Schlussbestimmungen 9
§ 14 Inkrafttreten 9
Anlage 10

Präambel

Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen handelt die Gemeinde Kressbronn am Bodensee im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Es steht in ihrem Ermessen, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliche Wohnbauflächen an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung kommunaler Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr steht die Vergabe im Ermessen der Gemeinde. Der Einzelne hat aber einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Gewährleistung einer fehlerfreien Ermessensausübung hat die Gemeinde die folgenden Vergaberichtlinien aufgestellt. Die Vergabe von Wohnbauflächen erfolgt dabei unter besonderer Berücksichtigung von Familien mit Kindern und auf Grund der durch den Landesentwicklungsplan und den Regionalplan vorgesehenen Eigenentwicklung zu Gunsten der ortsansässigen Bevölkerung der Gemeinde.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Richtlinien gelten für die Vergabe von Wohnbauflächen (Baugrundstücke), die sich im Eigentum der Gemeinde Kressbronn a. B. befinden, soweit der Gemeinderat die Veräußerung der Flächen im Einheimischenmodell beschlossen hat.

(2) Sie finden keine Anwendung auf Regelungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Grundstücken seitens der Gemeinde.

§ 2
Zweck

Zweck dieser Richtlinien ist die Gewährleistung einer möglichst sozialgerechten und sozialverträglichen Vergabe von Wohnbauflächen durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung der Gemeinde Kressbronn a. B.

§ 3
Begriffsbestimmungen

(1) Im Sinne dieser Richtlinien ist:

1. Kind:
   wer vom Bewerber oder dessen Ehegatte bzw. Lebenspartner abstammt oder angenommen worden ist, im gemeinsamen Haushalt mit diesem lebt und dort auch mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist; die Leibesfrucht gilt als Kind in diesem Sinne;
2. Familienmitglied:

wer mit dem Bewerber verheiratet oder verpartnert i. S. d. LPartG ist oder mit diesem eine eheähnliche Lebensgemeinschaft führt oder Kind i. S. d. Absatz 1 Nr. 1 ist; der Bewerber gilt als Familienmitglied;

3. Pflegebedürftiger Angehöriger:
   wer mit einem Bewerber oder Familienmitglied des Bewerbers in gerade Linie oder bis zum maximal 3. Grad verwandt ist, im gemeinsamen Haushalt mit diesem lebt, dort auch mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist und bei dem Pflegebedürftigkeit i. S. d. §§ 14, 15 ff. SGB XI besteht. Der Bewerber gilt als Angehöriger;
4. Schwerbehinderter:
   wer einen Grad der Behinderung zuerkannt erhalten hat, der nicht nur vorübergehend mindestens 80 vom Hundert beträgt;
5. Gesamtbetrag der Einkünfte:
   der Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 2 Absatz 3 Einkommenssteuergesetz in der jeweils gültigen Fassung;
6. Vermögen:
   alle beweglichen und unbeweglichen Sachen, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich der im Zeitpunkt der Antragsstellung bestehenden Schulden und Lasten;
7. Wert eines Gegenstandes:
   bei Wertpapieren die Höhe des Kurswertes, bei sonstigen Gegenständen die Höhe des Zeitwertes.

(2) Im Zweifel entscheidet der Bürgermeister über die Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe. Eine gerichtliche Kontrolle bleibt zulässig.

II. Vergabeverfahren und Vergabekriterien

§ 4
Vergabeverfahren

(1) Steht eine kommunale Wohnbaufläche zur Vergabe im Einheimischenmodell an, so ist die Vergabe im Amtsblatt der Gemeinde Kressbronn a. B. auszuschreiben. Bei der Ausschreibung ist darauf hinzuweisen, dass die Bewerbung durch einen vorgefertigten Bewerbungsbogen bzw. ein elektronisches Bewerbungsverfahren und nur bis zu einem bestimmten Termin (Bewerbungsschluss) erfolgen kann.

(2) Die Bewerbung erfolgt durch eine Einzelperson (Bewerber) oder durch zwei Einzelpersonen gemeinsam (Paarbewerbung). Die eingegangenen Bewerbungen sind anhand der in § 6 festgelegten Vergabekriterien mit Punkten zu bewerten. Zu berücksichtigen sind nur rechtzeitig eingereichte Bewerbungen von natürlichen privaten Personen, die auf Grundlage des Bewerbungsbogens bzw. des elektronischen Bewerbungsverfahrens erfolgt sind und die die Kriterien der Vermögensobergrenze und Einkommensobergrenze nach § 5 erfüllen. Anschließend ist den zulässigen eingegangenen Bewerbungen entsprechend der erfolgten Bewertung nach § 6 ein Rang zuzuweisen. Die Wohnbaufläche ist an den zulässigen Bewerber oder Paarbewerbung mit der höchsten Punktzahl zu vergeben. Kommt eine

Veräußerung an diese/n nicht zu Stande, ist die Wohnbaufläche entsprechend der Rangfolge an den zulässigen Bewerber oder die Paarbewerbung mit der nächsthöheren Punktzahl zu vergeben. Bei gleicher Punktzahl entscheidet der zeitliche Eingang der zulässigen schriftlichen bzw. elektronischen Bewerbung. Sind die Bewerbungen am gleichen Tag eingegangen, entscheidet das Los, das vom Bürgermeister in der nächsten Gemeinderatssitzung öffentlich zu ziehen ist.

(3) Es wird nur höchstens eine kommunale Wohnbaufläche pro Bewerber oder Paarbewerbung vergeben. Dies gilt insbesondere, falls sich Bewerber oder Paarbewerbung parallel um eine weitere kommunale Wohnbaufläche nach anderen Vergaberichtlinien als den vorliegenden (z. B. Höchstgebotsverfahren, Festpreisverfahren) beworben haben. Wenn nach den jeweiligen Auswahlkriterien mehr als eine kommunale Wohnbaufläche an den Bewerber oder die Paarbewerbung zu vergeben wäre, hat der Bewerber innerhalb einer von der Gemeinde Kressbronn a. B. schriftlich zu bestimmenden angemessenen Frist schriftlich zu erklären, für welche kommunale Wohnbaufläche er sich entscheidet. Geht die Entscheidung der Gemeinde Kressbronn a. B. nicht innerhalb der Frist zu, wählt die Gemeinde Kressbronn a. B. nach pflichtgemäßem Ermessen aus, welche der in Frage kommenden kommunalen Wohnbauflächen an den Bewerber oder die Paarbewerbung zu vergeben ist. Die anderen Bewerbungen bleiben dann unberücksichtigt.

§ 5
Obergrenzen

(1) Es sind nur Bewerbungen zu berücksichtigen, die von Bewerbern eingereicht werden, die:

1. maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes des zu vergebenden Grundstückes verfügen und
2. nicht bereits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Kressbronn a. B. sind.

(2) Es sind außerdem nur Bewerbungen zu berücksichtigen, die von solchen Bewerbern eingereicht werden:

1. deren Gesamtbetrag der Einkünfte pro Jahr den durchschnittlichen Gesamtbetrag der Einkünfte eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Kressbronn a. B. nicht übersteigt sowie
2. deren Gesamtbetrag der Einkünfte pro Jahr jedenfalls nicht höher als 51.000 Euro liegt.

Das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Kressbronn a. B. wird auf Basis der jeweils aktuellen Daten des statistischen Bundesamtes bzw. des statistischen Landesamtes ermittelt. Wird das Baugrundstück durch ein Paar erworben, darf abweichend von Absatz 2 Nr. 1 und 2 der addierte Gesamtbetrag der Einkünfte beider Bewerber den doppelten Betrag des durchschnittlichen Gesamtbetrags der Einkünfte eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Kressbronn a. B., höchstens jedoch den Betrag von 102.000 Euro nicht übersteigen.

(3) Die Obergrenze des Absatz 2 wird je unterhaltspflichtigem Kind um 7.000 Euro angehoben. Dieser Erhöhungsbetrag gilt auch bei Paarbewerbungen nur in einfacher Höhe.

§ 6
Vergabekriterien

(1) Die Festlegung der Rangfolge der Vergabe kommunaler Wohnbauflächen hat anhand der folgenden Vergabekriterien im Rahmen eines Punktesystems zu erfolgen. Es gelten die in den nachfolgenden Absätzen festgelegten Punktwerte.

(2) Für Sozialkriterien werden insgesamt maximal 140 Punkte vergeben:

1. Für die Unterschreitung der Vermögensobergrenze nach § 5 Absatz 1 Nr. 1:
   2 Punkte je Unterschreitung um volle 50.000 Euro, **maximal 10 Punkte;** falls dabei das zu berücksichtigende Vermögen insgesamt unterhalb von 50.000 € liegt, werden immer **10 Punkte** vergeben;
2. Für die Unterschreitung der Einkommensobergrenze nach § 5 Absatz 2 Nr. 1:
   2 Punkte je Unterschreitung um volle 5.000 Euro, **maximal 10 Punkte.** Liegt der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Kressbronn a. B. höher als 51.000 Euro, zählt nur die Unterschreitung der Einkommensobergrenze von 51.000 Euro zzgl. etwaiger Erhöhungen nach § 5 Abs. 3 (Kinder);
3. Wird das Baugrundstück durch ein Paar erworben, gilt abweichend von Absatz 2 Nr. 2:
   2 Punkte je Unterschreitung um volle 5.000 Euro, **maximal 20 Punkte**. Liegt der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Kressbronn a. B. höher als 51.000 Euro, zählt nur die Unterschreitung der Einkommensobergrenze von 102.000 Euro zzgl. etwaiger Erhöhungen nach § 5 Abs. 3 (Kinder);
4. Für das Bestehen einer Ehe zwischen dem Bewerber und dem Partner:
   5 Punkte;
5. Für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr i. S. d. § 3 Absatz 1:
   5 Punkte je Kind, **maximal 25 Punkte**;
6. Für jedes Kind ab dem 18. Lebensjahr bis zum 21. Lebensjahr i. S. d. § 3 Absatz 1:
   2 Punkte je Kind, **maximal 10 Punkte**;
7. Für das Vorliegen von Schwerbehinderung i. S. d. § 3 Absatz 1:
   5 Punkte je schwerbehindertem Familienmitglied, **maximal 30 Punkte**;
8. Für pflegebedürftige Angehörige im Haushalt i. S. d. § 3 Absatz 1:
   5 Punkte je pflegebedürftigem Angehörigen, **maximal 30 Punkten.**

Die Punkte werden pro Kriterium nicht doppelt vergeben, auch wenn die Bewerbung durch ein Paar erfolgt.

(3) Für ortsbezogene Kriterien werden insgesamt maximal 75 Punkte vergeben:

1. Der Bewerber oder im Falle einer Paarbewerbung mindestens ein Bewerber haben ihren Erstwohnsitz seit einem Jahr in der Gemeinde Kressbronn a. B.:
   5 Punkte.

Falls im Falle einer Paarbewerbung beide Bewerber ihren Erstwohnsitz seit einem Jahr in der Gemeinde Kressbronn a. B. haben, erhalten diese abweichend von § 6 Abs. 3 Nr. 1 S. 1:
10 Punkte;

2. Der Bewerber oder im Falle einer Paarbewerbung mindestens ein Bewerber haben ihren Erstwohnsitz seit zwei Jahren in der Gemeinde Kressbronn a. B.:
zusätzlich 5 Punkte.
Falls im Falle einer Paarbewerbung beide Bewerber ihren Erstwohnsitz seit zwei Jahren in der Gemeinde Kressbronn a. B. haben, erhalten diese abweichend von § 6 Abs. 3 Nr. 2 S. 1:
zusätzlich 10 Punkte;
3. Der Bewerber oder im Falle einer Paarbewerbung mindestens ein Bewerber haben ihren Erstwohnsitz seit drei Jahren in der Gemeinde Kressbronn a. B.:
zusätzlich 5 Punkte.
Falls im Falle einer Paarbewerbung beide Bewerber ihren Erstwohnsitz seit drei Jahren in der Gemeinde Kressbronn a. B. haben, erhalten diese abweichend von § 6 Abs. 3 Nr. 3 S. 1:
zusätzlich 10 Punkte;
4. Der Bewerber oder im Falle einer Paarbewerbung mindestens ein Bewerber haben ihren Erstwohnsitz seit vier Jahren in der Gemeinde Kressbronn a. B.:
zusätzlich 10 Punkte.
Falls im Falle einer Paarbewerbung beide Bewerber ihren Erstwohnsitz seit vier Jahren in der Gemeinde Kressbronn a. B. haben, erhalten diese abweichend von § 6 Abs. 3 Nr. 4 S. 1:
zusätzlich 20 Punkte;
5. Der Bewerber oder im Falle einer Paarbewerbung mindestens ein Bewerber haben ihren Erstwohnsitz seit fünf Jahren oder länger in der Gemeinde Kressbronn a. B.:
zusätzlich 10 Punkte.
Falls im Falle einer Paarbewerbung beide Bewerber ihren Erstwohnsitz seit fünf Jahren in der Gemeinde Kressbronn a. B. haben, erhalten diese abweichend von § 6 Abs. 3 Nr. 5 S. 1:
zusätzlich 25 Punkte.

§ 7
Beurteilungszeitpunkt, Nachweispflicht

(1) Als Zeitpunkt der Beurteilung der Vergabekriterien ist der Zeitpunkt des Eingangs des Bewerbungsbogens bzw. der elektronischen Bewerbung inklusive aller maßgeblichen Nachweisunterlagen maßgebend.

(2) Die Nachweise über die Erfüllung der Vergabekriterien sind vom Bewerber oder der Paarbewerbung zu erbringen und haben anhand des Bewerbungsbogens bzw. des elektronischen Verfahrens zu erfolgen.

§ 8
Warteliste

Es wird keine bewerbungsunabhängige Warteliste für Interessierte von Wohnbauflächen geführt.

III. Vollzug der Vergabeentscheidung

§ 9
Vollzug durch Vertrag

Die Bestimmungen der §§ 10 bis 13 sind durch notariell beurkundeten Vertrag mit dem Bewerber oder der Paarbewerbung, zu deren Gunsten eine Vergabeentscheidung erfolgt, zu regeln.

§ 10
Erwerbspreis und Fälligkeit

(1) Die Erwerbspreise für unerschlossene oder vollerschlossene Wohnbauflächen werden vom Gemeinderat festgesetzt. Unberührt bleibt die Pflicht des Erwerbers zur Entrichtung der anfallenden öffentlichen Abgaben jeglicher Art.

(2) Ab dem Tag der Fälligkeit des Erwerbspreises soll eine Verzinsung des Erwerbspreises entsprechend den maßgeblichen Bestimmungen des BGB vereinbart werden.

(3) Es ist ein Rücktrittsrecht der Gemeinde vom Kaufvertrag zu vereinbaren, welches die Gemeinde Kressbronn a. B. ausübt, falls der fällige Erwerbspreis nicht innerhalb von drei Monaten nach Fälligkeit des Erwerbspreises an die Gemeinde Kressbronn a. B. entrichtet wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat das Rücktrittsrecht auszuüben, sobald die Voraussetzungen für den Rücktritt gegeben sind.

§ 11
Gewährleistungen und Lasten

(1) Wohnbauflächen werden ohne jede über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Gewährleistung und ohne Zusicherung besonderer Eigenschaften veräußert. Es ist ein üblicher Gewährleistungsausschluss im notariellen Vertrag vorzusehen. Der Erwerber hat sich mit dem Zustand der Wohnbaufläche im Einvernehmen mit der Gemeinde vor dem Erwerb bekannt zu machen.

(2) Der Erwerber hat alle Lasten zu übernehmen, die für das Grundstück im Grundbuch eingetragen sind. Ein Anspruch gegen die Gemeinde auf Beseitigung von Lasten wird nicht gewährt.

(3) Die Gemeinde übernimmt keine Verpflichtung, Erschließungsanlagen, die für eine Baugenehmigung nicht erforderlich sind, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt herzustellen.

§ 12
Kosten der Veräußerung

Die Kosten für die Veräußerung und den Vollzug der Veräußerung, insbesondere Notargebühren, Vermessung oder sonstige anfallende Abgaben und Gebühren hat der Erwerber zu tragen.

§ 13
Nebenabreden

(1) Im Vertrag mit dem Erwerber ist festzulegen, dass die Gemeinde innerhalb von 15 Jahren das Recht zum Wiederkauf bei gleichem Kaufpreis hat, wenn folgende Bedingungen eintreten:

1. Der Erwerber beginnt nicht innerhalb von zwei Jahren mit der Bebauung der Wohnbaufläche oder stellt das geplante Wohngebäude nicht innerhalb von vier Jahren zum Bezug fertig;
2. Der Erwerber veräußert, vermietet oder verpachtet die unbebaute oder bebaute Wohnbaufläche an einen Dritten oder bewohnt diese nicht selbst. Gleiches gilt, falls der Erwerber einem Dritten ein Erbbaurecht an der unbebauten oder bebauten Wohnbaufläche bestellt.

Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde ist durch Vormerkung im Grundbuch zu sichern. Der Wiederkaufsfall kann, sofern die Voraussetzungen vorliegen, von der Gemeinde durch einseitige Erklärung festgestellt werden. Die Zuständigkeit für die Entscheidung liegt beim Gemeinderat.

(2) Für den Fall, dass der Erwerb von Wohnbauland von der Gemeinde Kressbronn a. B. z. B. durch vergünstigte Kaufpreise oder sonstige Fördermittel gefördert wird, ist im Kaufvertrag festzulegen, dass der Begünstigte einen angemessenen Teil der Förderung zurück zu erstatten hat, wenn er seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn volle Jahre auf dem Grundstück hat. Dabei ist in der Regel der gleiche prozentuale Anteil der Förderung zurück zu erstatten, der der tatsächlichen Erstwohnsitzdauer bis zu einer Erstwohnsitzdauer von zehn Jahren noch fehlt (bei einer Erstwohnsitzdauer von acht Jahren also z. B. 20 %).

(3) Im Vertrag mit dem Erwerber ist zudem zu regeln, dass alle bis zum Erwerb entstandenen Kosten mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge sowie die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechts zu Lasten des Erwerbers gehen. Insbesondere werden Zinsen jeglicher Art nicht gewährt.

(4) Abweichend von Absatz 3 erhält der Erwerber von der Gemeinde die vom Erwerber entrichteten Erschließungsbeiträge und sonstigen Anschlussbeiträge sowie den Wert der Verwendung auf die Wohnbaufläche, insbesondere auf die Gebäude, soweit sie

zur Zeit des Wiederkaufes einen Verkehrswert haben. Falls über diesen Wert keine Regelung erzielt werden kann, so ist der durch den für die Gemeinde zuständigen öffentlichen Gutachterausschuss festzustellende Verkaufswert maßgebend.

(5) Hinsichtlich des Wiederkaufpreises ist zu regeln, dass dieser innerhalb von drei Monaten nach Ausübung des Wiederkaufsrechtes zur Zahlung fällig ist, frühestens jedoch innerhalb eines Monats nach Wiedereintragung der Gemeinde als Eigentümerin und Beseitigung aller nach Vertragsabschluss im Grundbuch eingetragenen Lasten.

IV. Schlussbestimmungen

§ 14
Inkrafttreten

(1) Diese Richtlinien treten mit Wirkung zum 1. Dezember 2019 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt treten die Richtlinien über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen vom 26. Juli 2016 außer Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn a. B., 14. November 2019

gez. D. Enzensperger

Daniel Enzensperger
Bürgermeister

Anlage

ÜBERSICHT ORTSKRITERIEN

Die Punktevergabe für Ortskriterien nach § 6 Absatz 3 ist nochmals in der nachstehenden Tabelle veranschaulicht. Diese zeigt, welche Punkte der Bewerber oder eine Paarbewerbung bekommen, abhängig davon, wie lange sie bereits ihren jeweiligen Erstwohnsitz in der Gemeinde Kressbronn a. B. haben.

	Bewerber < 1 Jahr	Bewerber mind. 1 Jahr	Bewerber mind. 2 Jahre	Bewerber mind. 3 Jahre	Bewerber mind. 4 Jahre	Bewerber mind. 5 Jahre
Mitbewerber < 1 Jahr	0	5	10	15	25	35
Mitbewerber mind. 1 Jahr	5	10	15	20	30	40
Mitbewerber mind. 2 Jahre	10	15	20	25	35	45
Mitbewerber mind. 3 Jahre	15	20	25	30	40	50
Mitbewerber mind. 4 Jahre	25	30	35	40	50	60
Mitbewerber mind. 5 Jahre	35	40	45	50	60	75