

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Ortschaftsrat Obersulmetingen	14.06.2023	öffentlich
Gemeinderat	19.06.2023	öffentlich

Wohnbaugebiet "Grüner Weg - Schalmenweg", Obersulmetingen - Verfahren zur Vergabe der städtischen Baugrundstücke

Kurzfassung:

Die Erschließung von sieben Einfamilienhausbauplätzen im Bebauungsplangebiet „Grüner Weg – Schalmenweg“ in Obersulmetingen ist abgeschlossen, sodass die Grundstücke vergeben und verkauft werden können. Es muss daher entschieden werden, nach welchen Regeln die Bauplätze vergeben werden. Die Beratung und Beschlussfassung darüber müssen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die sieben städtischen Einfamilienhausbauplätze im Baugebiet „Grüner Weg – Schalmenweg“ in Obersulmetingen werden per Losentscheid vergeben.

Der Gemeinderat nimmt den geplanten Ablauf des Losverfahrens zur Kenntnis und stimmt der Durchführung des Verfahrens zu.

Finanzielle Auswirkungen:				☒ Ja		☐ Nein	
				☒ Einnahme/Ertrag		☐ Auszahlung/Aufwand	
☐ Ergebnishaushalt				☒ Finanzhaushalt			
Betrag einmalig:				Betrag einmalig:		siehe Vorlage Nr. 2023/0079	
Betrag Folgejahre:				Betrag Folgejahr Abschreibung:			
				Betrag Folgejahr:			
				Investitions-Nr.:			
Kostenstelle:				Kostenstelle:			
Kostenträger:				Kostenträger			
Sachkonto:				Sachkonto:			
☐ überplanmäßig		☐ außerplanmäßig		☐ überplanmäßig		☐ außerplanmäßig	
Mittelübertragung Budget:				Mittelübertragung Budget:			

☐ Zuschuss beantragt bei:		voraussichtl. Höhe:	
☐ Kein Zuschuss möglich			

Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
☐ Ja		☐ Ja, Kosten jährlich	
☒ Nein		☒ Nein	

Gäste/Sachverständige/r:		☐ Ja	
		☒ Nein	

Name und Firma:			
Einladung durch:			

Sachdarstellung:

Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken durch Gemeinden hat im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit zu erfolgen. Die Gemeinden haben also einen weiten Spielraum, verboten ist lediglich die Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten.

ZULÄSSIGE VERGABEVERFAHREN

Punktemodell:

Die überwiegende Anzahl der Gemeinden sucht die Käufer nach einem Punktemodell mit gewichteten Kriterien aus. Dabei sollen vor allem Bauplatzinteressenten, die in der Gemeinde wohnen, die sich in der Gemeinde einbringen (Arbeitsplatz, Ehrenamtliches Engagement, Vereinsmitgliedschaft) und die idealerweise noch soziale Kriterien (Kinder, Schwerbehinderungs- oder Pflegegrad) erfüllen, einen Bauplatz erhalten können.

Um diese Auswahl transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, beschließt die Gemeinde eine Richtlinie mit festgelegten Vergabekriterien. Diese Kriterien werden bepunktet und somit gewichtet. Zur Einhaltung der o. g. Grundsätze ist es notwendig, dass zwischen den ortsbezogenen und den sozialbezogenen Kriterien eine Quotierung vorgenommen wird. Dabei dürfen die ortsbezogenen Kriterien maximal die Hälfte der Gesamtpunktzahl betragen.

Wie die Verfahren in Ummendorf und Öpfingen zeigen, bietet dieses Modell vielfältige Stolpersteine. Auch die vom Gemeindetag Baden-Württemberg im Oktober 2019 (also vor Klageerhebung in Öpfingen) veröffentlichten Muster-Bauplatzvergabekriterien beziehen sich ausdrücklich nur auf die „vergünstigte (subventionierte) Vergabe von Bauplätzen“. Der Gemeindetag geht lediglich davon aus, dass Städte und Gemeinden mit Anwendung der Muster-Bauplatzvergabekriterien auch bei einer Veräußerung zum vollen Wert eine höhere materielle Rechtssicherheit erzielen können.

In allen Fällen, in denen in jüngster Zeit gegen eine Bauplatzvergabe anhand eines Punktemodells geklagt wurde, bekamen die Kläger Recht. Dies sorgt bei allen Beteiligten für Frust und die Vergabeverfahren stehen für lange Zeit still. Auch die Erarbeitung von rechtssicheren und praxisnahen Musterkriterien durch den Gesetzgeber lässt weiter auf sich warten. Die Gefahr von Klagen bleibt also. Bei Anwendung dieses Modells ist daher für die Ausarbeitung der Vergaberichtlinie zumindest die juristische Begleitung durch eine/n erfahrene/n Fachanwalt/-anwältin geboten. Ggf. ist bei diesem Verfahren auch über eine technische Unterstützung (z. B. durch das Internetportal baupilot) nachzudenken.

Windhundprinzip:

Entscheidend ist nur die zeitliche Reihenfolge der Bedarfsanmeldung, die beim „reinen“ Windhundprinzip jeweils erst möglich ist, wenn die zum Verkauf stehenden Grundstücke öffentlich angeboten wurden. Die Vergabe wird mit keinen weiteren Kriterien verknüpft.

Je mehr aber die Nachfrage das Angebot übersteigt, desto eher ist dieses Verfahren praktisch nicht durchführbar. Persönliche, telefonische und elektronische Interessensbekundungen, die ab einem bestimmten Zeitpunkt möglich sind, lösen möglicherweise nahezu chaotische Zustände aus, so dass eine rechtmäßige Abwicklung nicht gewährleistet werden kann.

Die Stadt Laupheim hat bis 2021 die Bauplatzvergabe nach einem „modifizierten“ Windhundprinzip durchgeführt. Sobald neue Baugrundstücke zum Verkauf standen, wurden sie den gelisteten Interessenten angeboten und entsprechend der jeweiligen Listenplatzierung zugeteilt. D. h. der Interessent, der am längsten gelistet ist, sucht zuerst aus, dann der zweite und so weiter.

Bieterverfahren zum Höchstgebot:

Die Gemeinde darf nach § 92 Abs. 1 S. 2 der Gemeindeordnung Grundstücke in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Der volle Wert ist der Verkehrswert oder auch der Marktwert.

Ein Bieterverfahren, bei dem der Teilnahmerechtigte den Zuschlag erhält, der das höchste Gebot abgibt, bildet den tatsächlich auf dem Immobilienmarkt erzielbaren Kaufpreis für den jeweiligen Bauplatz ab. Der o. g. Grundsatz ist daher erfüllt.

Wie auch beim nachfolgend beschriebenen Losverfahren spielen im Bieterverfahren weder orts- noch sozialbezogene Kriterien eine Rolle, insofern haben Gemeinden, die dieses Verfahren wählen, keinerlei Lenkungsspielraum. Dennoch entscheiden sich Gemeinden vor allem dann, wenn eine geringe Anzahl an Grundstücken zum Verkauf steht, aufgrund der unsicheren Rechtslage in der Vergabesystematik in letzter Zeit auch für diesen Weg.

Losentscheid:

Ebenfalls aus Gründen der Rechtssicherheit führen Gemeinden auch Losverfahren durch. Bei diesem Verfahren hat jeder Bauplatzinteressent die gleiche Chance auf die Zuteilung eines Bauplatzes.

Die Verlosung findet öffentlich und unter der Aufsicht eines Notars statt. Die Bewerbungsunterlagen werden in einem bestimmten Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde zum Download bereitgestellt. Die bei der Gemeinde gelisteten Interessenten werden parallel über die Ausschreibung informiert. Die Auswahl der für ihn in Frage kommenden Bauplätze nimmt der Bewerber vor der Verlosung vor und legt dabei eine Rangfolge fest. Die Gemeinde bestätigt den Eingang der Bewerbungsunterlagen und teilt jedem Bewerber aus Datenschutzgründen eine Nummer für die Verlosung zu. Der erste gezogene Bewerber erhält den Zuschlag für seinen erstgenannten Bauplatz. Der jeweils Nächstgezogene erhält den Zuschlag für den ersten noch nicht zugeteilten Bauplatz seiner Rangliste usw.

Bei allen bisher aufgeführten Vergabeverfahren werden die Bauplätze durch die Gemeinden nicht subventioniert. Das folgende sogenannte Einheimischenmodell kann allerdings nur bei einem Verkauf zu einem vergünstigten Baulandpreis angewandt werden.

Einheimischenmodell zum vergünstigten Baulandpreis:

Die generelle Bevorzugung von sogenannten Einheimischen ist europarechtswidrig.

Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit sind Einheimischenmodelle aber zulässig, wenn einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung der Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglicht wird. **Voraussetzung** ist dabei also **immer**, dass das Bauland zu einem **vergünstigten Preis** abgegeben wird.

Im Jahr 2017 wurden zur Beilegung eines Vertragsverletzungsverfahrens gegen die Bundesrepublik Deutschland in Abstimmung mit der Europäischen Kommission Leitlinien (als „EU-Kautelen“ bezeichnet) entwickelt. Sie sind für die Vergabe im Einzelfall konkretisierungsbedürftig und bedürfen der Anpassung an örtliche Verhältnisse. Es kommen aber **nur Bewerber** in Betracht, **deren Vermögen und Einkommen die von der Gemeinde vorab öffentlich bekanntgemachten Obergrenzen nicht überschreiten**.

Es handelt sich um ein kompliziertes zweistufiges Verfahren (Zugang und Auswahl), das nach Empfehlung des Gemeindetags ebenfalls nicht ohne Beratung und Begleitung durch eine/n erfahrene/n Fachanwalt/-anwältin durchgeführt werden sollte.

FAZIT

Aus den oben dargestellten Gründen hat sich der Gemeinderat bereits bei den Einfamilienhausbauplätzen im Baugebiet „Am Mäuerle“ in Laupheim dafür entschieden, diese per Losentscheid zu vergeben. Das Verfahren wurde letztes Jahr ohne Verzögerungen und Beschwerden durchgeführt, weshalb die Verwaltung auch für die Vergabe der Bauplätze im Baugebiet „Grüner Weg – Schalmenweg“ die Verlosung empfiehlt.

KONKRETER ABLAUF DES VERFAHRENS

Der zeitliche Ablauf des Losverfahrens untergliedert sich in vier wesentliche Schritte:

- **Ausschreibung** in der Schwäbischen Zeitung und auf der Homepage der Stadt Laupheim, gleichzeitig schriftliche Information der bei der Verwaltung gelisteten Bauplatzinteressenten.
- **Bewerbungsfrist (4 Wochen ab Ausschreibung)**
Während dieses Zeitraums werden die Informationen zum Baugebiet und zu den angebotenen Bauplätzen sowie die Bewerbungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Laupheim zum Download bereitgestellt. Der Bewerbungsbogen kann auch in Papierform im Rathaus abgeholt werden.
- **Auswertung der Bewerbungen und Vorbereitung der Verlosung**
Die Bewerber erhalten schriftliche Mitteilungen über Eingangsbestätigung, Nummernzuteilung sowie Ort und Datum der Verlosung.

- **Verlosung unter notarieller Aufsicht**

Im Anschluss werden alle Bewerber unverzüglich über das Ergebnis schriftlich benachrichtigt.

Für die Teilnahme am Losverfahren müssen aus Sicht der Verwaltung folgende Zulassungsvoraussetzungen und Bewerberkriterien erfüllt werden:

- **Volljährigkeit:**

Der Bewerber muss mindestens 18 Jahre alt und voll geschäftsfähig sein.

- **Fristgerechte Zahlung einer Schutzgebühr in Höhe von 2.500 €**

Die Schutzgebühr wird nur zurückerstattet, wenn der Bewerber kein Losglück hat. Kommt ein Kaufvertrag zustande, wird das eingezahlte Geld mit dem Kaufpreis verrechnet. Ein Bewerber, der einen Bauplatz zugelost bekommen hat und den Bauplatz nicht erwirbt, erhält die Schutzgebühr nicht zurück. Auf diese Weise sollen nicht ernsthafte Bewerbungen reduziert werden.

- **Fristgerechte Vorlage eines projektbezogenen und belastbaren Finanzierungsnachweises einer in Deutschland ansässigen Bank über 650.000 € im Original** (die Bestätigung eines Kreditmaklers reicht nicht aus).

- Nur Bewerber, deren **Bewerbungsunterlagen fristgerecht vollständig** vorliegen und die die Schutzgebühr fristgerecht bezahlt haben, nehmen am Losverfahren teil.

- **Einzelbewerbung/mehrere Bewerber:**

Der Bewerber ist gleichzeitig auch der Käufer des Bauplatzes und nur er wird ins Grundbuch eingetragen. Bewerben sich mehrere Personen auf einen Bauplatz gelten diese als ein Bewerber. Dies bedeutet z. B., dass Paare sich nicht getrennt bewerben können. Auf die vorgesehene Sanktionsregelung im Kaufvertrag bei Verstößen gegen das Veräußerungsverbot wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen. Jeder Bewerber kann nur einen Bauplatz erwerben.

Die Informationen, die neben dem Bewerbungsbogen während der Bewerbungsfrist auf der Homepage der Stadt Laupheim abrufbar sind (und bei Bedarf auch im Rathaus eingesehen bzw. in Papierform ausgegeben werden), umfassen insbesondere folgende Themen:

- Ablaufplan Losverfahren
- Zulassungsvoraussetzungen zur Teilnahme am Losverfahren
- Verlinkung zum Bebauungsplan „Grüner Weg - Schalmenweg“ und zu den Textlichen Festsetzungen sowie zu den gebietsbezogenen Gutachten
- Informationen zum Kaufpreis sowie die wesentlichen Regelungen des Kaufvertrags
- Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben
- Ablaufplan Verlosung:
Die Verlosung findet öffentlich und unter Aufsicht eines Notars statt. Die Auswahl der für den Bewerber in Frage kommenden Bauplätze (keine Beschränkung in der Anzahl) muss der Bewerber auf dem Bewerbungsbogen nennen und dabei eine Rangfolge festlegen (wird keine Rangfolge angegeben, ist eine Teilnahme an der Verlosung ausgeschlossen). Aus Datenschutzgründen erhält jeder Bewerber eine Nummer zugeteilt. Der erste gezogene Bewerber erhält den Zuschlag für seinen erstgenannten Bauplatz. Der jeweils Nächstgezogene erhält den Zuschlag für den ersten noch nicht zugeteilten Bauplatz seiner Rangliste usw.

Das Ergebnis der Verlosung und damit der Zuschlag der Bauplätze an die Bewerber bedürfen nicht mehr der Zustimmung des Gemeinderats. Es erfolgt lediglich die Bekanntgabe im Gemeinderat.

Anlagen:

Plan Bauplätze Grüner Weg - Schalmenweg