

Richtlinien der Gemeinde Obersontheim für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

für das Baugebiet „Schlossgärten II“



Inhaltsübersicht

I. Vorbemerkung	3
II. Zugangsvoraussetzungen	3
III. Vergabeverfahren	3
IV. Grundstücksvergabeprozess	4
V. Vertragsbedingungen	6
Datenschutzhinweise	7

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

I. Vorbemerkung

Die Gemeinde Obersontheim erschließt derzeit auf Grundlage des Bebauungsplans „Schloßgärten II“ das gleichnamige Baugebiet. Das Baugebiet dient ausschließlich Wohnzwecken und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind 9 kommunale Baugrundstücke zu vergeben. Der Kaufpreis beträgt für alle Baugrundstücke 178,00 €/m². Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt nach Eingang der Bewerbung über ein modifiziertes „Windhundverfahren“.

Die Veräußerung der Bauplätze erfolgt sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Die Grundstücke dürfen ausschließlich zur Eigennutzung erworben werden. Die Hauptwohnung des Gebäudes muss selbst bewohnt werden (siehe hierzu V Vertragsbedingungen und allgemeine Informationen).

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen Ziele sicherzustellen, sind von den Bewerbern die in Ziff. V. dargestellten vertragliche Sicherungsinstrumente zu erfüllen.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb besteht nicht und kann auch aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.

II. Zugangsvoraussetzungen

1. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Eine Person darf - auch zusammen mit einer anderen Person - **nur einen Antrag stellen** und auch nur einen Bauplatz erwerben.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft¹ können sich gemeinsam oder als Einzelperson bewerben. Die Teilnahme von beiden Ehegatten bzw. Partnern durch zwei getrennte Bewerbungen ist jedoch unzulässig und führt zum Verfahrensausschluss beider Bewerbungen.
3. Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs und Bauvorhabens mit einem Mindestbetrag von 400.000,- EUR nachweist. Soweit von den Bewerbern innerhalb der Bewerbungsfrist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden kann, wird die Gemeinde den Bewerbern eine Frist zur Vorlage bis spätestens zur Zuteilungsphase setzen. Sollte bis zu dieser gesetzten Frist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden, gilt die Teilnahme am Losverfahren als zurückgenommen.

¹ Bei einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft handelt es sich um Paare, die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen. Hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II.

III. Vergabeverfahren

1. Die Informationen zu dem Baugebiet „Schloßgärten II“ (Bauplatzvergaberichtlinien, Unterlagen zum Baugebiet, Musterkaufvertrag und Datenschutzrichtlinien) werden auf der Homepage der Gemeinde Obersontheim, sowie im Rathaus der Gemeinde Obersontheim, Rathausplatz 1, 74423 Obersontheim zu den normalen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.
2. Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:
 - Die Bezeichnung des Baugebiets und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
 - Der Bewerbungszeitraum und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
3. Bewerbungen sind schriftlich einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird seitens der Gemeinde schriftlich bestätigt. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf dem von der Verwaltung der Gemeinde Obersontheim zur Verfügung gestellten Formular ausgefüllt und von allen Bewerbern dieser Bewerbung unterschrieben schriftlich eingereicht werden.
4. Nähere Informationen zum Verfahren erhalten Sie bei der Gemeinde Obersontheim Bürgermeister Stephan Türke Tel. Nr. 07973/69610 oder per E-Mail unter: stephan.tuerke@obersontheim.de. Mit der Abgabe einer Bewerbung bewirbt sich die Bewerber auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im Geltungsbereich des Baugebietes „Schloßgärten II“.
5. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss.
6. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten der Verwaltung der Gemeinde Obersontheim, und gegebenenfalls auch an das Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt. Auf die Datenschutzhinweise unter Ziff. VI wird hingewiesen.

IV. Grundstücksvergabeprozess

1. Bewerbungsphase

- a) Alle Bewerbungen werden nach dem jeweiligen Tag des Bewerbungseingangs gesammelt. Für die Bewerbung ist der Tag des Eingangs maßgebend. Die Uhrzeit wird nicht berücksichtigt.
- b) Bewerbungen können innerhalb des in der öffentlichen Bekanntgabe bestimmten Bewerbungszeitraums während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung

Montag bis Freitag: 08:00 - 12:00 Uhr
Montag: 14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 14:00 - 18:00 Uhr

eingereicht werden. Bitte beachten Sie, dass am Montag, den 2. Oktober 2023 das Rathaus ganztägig geschlossen sowie am Dienstag, den 3. Oktober Feiertag ist. Somit werden Bewerbungsunterlagen, welche am Freitag, den 29. September 2023 um 12:01 Uhr im Briefkasten eingeworfen werden, automatisch Mittwoch, den 4. Oktober 2023 zugeschrieben werden.

Die Bewerbungen sollten persönlich abgegeben werden. Bewerbungen im Briefkasten können gegebenenfalls nicht mit dem abgegebenen Datum übereinstimmen (siehe Ziffer IV Nr. 1 c)).

- c) Bewerbungen, die vor Beginn des Bewerbungszeitraums eingehen, werden nicht berücksichtigt. Bei Bewerbungen die außerhalb der üblichen Öffnungszeiten eingehen (z.B. durch Einwurf in den Briefkasten des Rathauses), gilt der darauffolgende Tag als Bewerbungseingang.
- d) Nach Abschluss der Bewerbungsphase wird eine Rangliste in Form von Platzziffern ermittelt. Maßgebend für die Reihenfolge der Platzziffer ist der zeitliche Eingang der Bewerbung und das Losverfahren pro Kalendertag nach Ziffer IV Nr. 1 e.
- e) Bei taggleichem Bewerbungseingang von unterschiedlichen Bewerbern entscheidet zwischen jeder eingegangenen Bewerbung das Los, wobei für jeden Kalendertag während des Bewerbungszeitraums jeweils eine gesonderte Verlosung stattfindet. Der zuerst gezogene Bewerber erhält die Platzziffer 1, der zweite gezogene Bewerber erhält die Platzziffer 2, usw. Bei Bewerbungen, die am Samstag und Sonntag, sowie an Feiertagen eingegangen sind, erfolgt keine Verlosung. Die dort eingegangenen Bewerbungen werden gemeinsam am nachfolgenden Werktag allesamt gelost und gelten alle an einem Tag eingegangen.

Es wird nicht an jedem einzelnen Kalendertag ein Losverfahren durchgeführt, sondern erst nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die eingegangenen Bewerbungen durch die Verwaltung verwahrt. Das Losverfahren für jeden Kalendertag erfolgt am Montag, den 9. Oktober 2023 um 16:30 Uhr im Rathaus Obersontheim.

- f) Die Durchführung des Losverfahrens erfolgt öffentlich durch den Bürgermeister sowie zwei Mitglieder des Gemeinderats und wird protokolliert. Nach Beendigung der Bewerbungsphase sowie der möglichen Losphase nach Ziffer IV Nr. 1 e wird eine Rangliste mit Platzziffern erstellt, nach welcher die Bewerbungen in der Zuteilungsphase Prioritäten für die einzelnen Bauplätze abgeben dürfen. Zunächst werden nur so viele Bewerber mit der Bitte um Abgabe einer Priorität angeschrieben, wie es Anzahl an Wohnbauplätzen gibt; in diesem Fall 9.

2. Zuteilungsphase

- a) Die Zuordnung der Bauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens konnten sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben (Bewerbungsphase). Nun erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste (vgl. Ziffer IV Nr. 1 d - f) die konkrete Bauplatzauswahl der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen*. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

***Erklärungsbeispiel**

Der Bewerber mit der Rangziffer 1 kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt werden kann, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der Rangziffer 2 kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

- b) Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage gemäß der Rangliste und Platzziffer nach (siehe Ziffer IV Nr. 1 f)).
- c) Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde zur Übernahme weiterer Verpflichtungen. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im mit veröffentlichten Musterkaufvertrag geregelt. Auf die Vertragsbedingungen unter Ziff. V sowie den mit veröffentlichten Musterkaufvertrag „Schlossgärten II“ wird hingewiesen.

3. Nachrückverfahren

- a) Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle Bewerber, denen zunächst kein Grundstück zugeteilt werden konnte (Nachrücker), in eine Nachrückerliste gemäß der Platzliste der Rangliste aufgenommen.
- b) Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden einer Anzahl an in der Rangliste nachfolgenden Bewerbern (Nachrückern) Grundstücke angeboten, die der Anzahl der frei gewordenen Grundstücke entspricht. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.
- c) Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

V. Vertragsbedingungen

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich, welche im Musterkaufvertrag entsprechend aufgenommen wurden. Hierzu sind u.a. folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

1. Bauverpflichtung

Der Bewerber geht mit dem Kaufvertragsabschluss eine Bauverpflichtung ein. Er verpflichtet sich auf dem Vertragsgegenstand binnen vier Jahren, gerechnet ab Beurkundung, ein baubehördlich genehmigtes oder baurechtlich zulässiges Wohnhaus zu erstellen und zwar so, dass mindestens eine Wohnung innerhalb dieser Frist bezugsfertig ist.

2. Übertragungsbeschränkung

Das bebaute Grundstück kann ohne Zustimmung der Gemeinde bis 5 Jahre nach Bezugsfertigstellung nicht weiterveräußert werden. Der Käufer darf jedoch an seinen Ehegatten oder an seine Abkömmlinge jederzeit ohne diese gemeindliche Zustimmung veräußern, wenn der Erwerber in alle aus diesem Kaufvertrag dann noch bestehenden Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde als Gesamtschuldner neben dem Verkäufer haftend eintritt und eine neue Eigentumsvormerkung der Gemeinde bewilligt.

3. Eigennutzungsverpflichtung

Die Bewerber haben die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von mindestens 5 Jahren ab Bezugsfertigstellung selbst zu nutzen. Im Falle einer zulässigen Weiterveräußerung vor Ablauf der 5-Jahresfrist (Ziff. 1.2) verpflichtet sich der Verkäufer, dem Käufer die Eigennutzung mindestens für die Restlaufzeit aufzuerlegen.

4. Rückkaufsrecht / Vertragsstrafe

Bei einem Verstoß des Bewerbers gegen die Bauverpflichtung, die Eigennutzungsverpflichtung oder die Übertragungs- und Belastungsbeschränkung sowie bei falschen oder fehlerhaften Angaben im Bewerbungsverfahren, kann die Gemeinde entweder eine Vertragsstrafe verlangen oder ein dinglich zu sicherndes Wiederkaufsrecht ausüben.

Datenschutzhinweise

Die folgenden Erläuterungen geben Ihnen einen Überblick darüber, wie wir diesen Schutz sicherstellen und welche Daten wir im Rahmen der Durchführung von Bauplatzvergabeverfahren zu welchem Zweck verarbeiten. Die Datenschutzgrundverordnung wird nachfolgend mit DSGVO abgekürzt.

1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen und der Datenschutzbeauftragten
Verantwortlich für die Verarbeitung Ihrer Daten ist die Gemeinde Obersontheim, Rathausplatz 1, 74423 Obersontheim. Den behördlichen Datenschutzbeauftragten der Gemeinde erreichen Sie unter der E-Mail-Adresse datenschutz@obersontheim.de
2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung
2.1 Zwecke der Verarbeitung: Sämtliche personenbezogenen Daten werden zum Zweck erhoben, um die Vergabe von gemeindlichen Grundstücken in der Gemeinde Obersontheim durchführen zu können. Sollte nach der Bewerbung und Zuteilung ein Vertrag abgeschlossen werden, werden die Daten für die Vertragsabwicklung weiterverarbeitet. Die Datenverarbeitung ist somit für die Auswahl der Bewerber, zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen und gegebenenfalls zur Erfüllung eines Vertrags erforderlich.
2.2 Rechtsgrundlagen der Verarbeitung Sämtliche personenbezogenen Daten, werden auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. b) DSGVO erhoben, da diese für die Begründung und Durchführung der Bauplatzvergabe erforderlich sind. Soweit eine Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten erteilt wurde, ist die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung dieser Daten die von Ihnen erteilte Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 Buchst. a) DSGVO – Verarbeitung aufgrund einer Einwilligung). Ebenfalls ist die Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte zur Wahrnehmung berechtigter Interessen der Stadt erforderlich (Art. 6 Abs. 1 Buchst. f) DSGVO).
3. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten
- Dienstleistungsunternehmen/Auftragsverarbeiter die von der Gemeinde beauftragt wurden - Mitarbeiter der Kommune bzw. Bevollmächtigte - Gemeinderat der Gemeinde Obersontheim - Notar, Grundbuchamt, Finanzamt (Weitergabe im Falle eines Vertragsabschlusses)
4. Art der personenbezogenen Daten und der Datenverarbeitung

<p>Welche personenbezogenen Daten die Gemeinde erhebt, ergeben sich aus den Bewerbungsunterlagen.</p> <p>Im weitgehend manuellen Verfahren werden die personenbezogenen Daten gespeichert. Die Gemeinde setzt dabei technische und organisatorische Sicherheitsmaßnahmen ein, um die personenbezogenen Daten gegen unbeabsichtigte oder unrechtmäßige Vernichtung, Verlust oder Veränderung sowie gegen unbefugte Offenlegung oder unbefugten Zugang zu schützen.</p>
<p>5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten</p>
<p>Ihre Daten werden nach der Erhebung so lange gespeichert, wie dies für die jeweilige Aufgabenerfüllung erforderlich ist, in der Regel bis zum Abschluss des Bauplatzvergabeverfahrens.</p>
<p>6. Betroffenenrechte</p>
<p>Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die Sie betreffende gespeicherten Daten zu erhalten. (Art. 15 DSGVO).</p> <p>Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu. (Art. 16 DSGVO)</p> <p>Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen. (Art. 17, 18 und 21 Abs. 1 DSGVO)</p> <p>Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit gemäß Art. 20 DSGVO zu</p> <p>Weiterhin besteht gemäß Art. 77 DSGVO ein Beschwerderecht bei dem zuständigen Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg, Lautenschlagerstraße 20, 70173 Stuttgart</p>
<p>7. Widerrufsrecht bei Einwilligung</p>
<p>Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird dadurch nicht berührt.</p>