

Richtlinie der Gemeinde Möggingen zur Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken nach sozialen und ortsbezogenen Kriterien

Der Gemeinderat der Gemeinde Möggingen hat am 16.05.2024 die folgende Richtlinie für die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken zum vollen Wert beschlossen:

I. Präambel

Die Gemeinde Möggingen setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, die hohe Lebensqualität und die geschaffene Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde Möggingen. Hierzu gehört auch die notwendige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland.

Diese Bauplatzvergaberichtlinien setzen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in der Gemeinde Möggingen. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Möggingen 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). Die Gemeinde Möggingen berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugs-kriterium des Arbeitsplatzes.

Ziel dieser Kriterien ist es, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mitunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Möggingen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Ein städtebauliches Ziel dieser Richtlinien liegt insofern darin, über diese Bauplatzvergaberichtlinien stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Durch die vorrangige Förderung junger Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde Möggingen gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Möggingen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde wohnhafter Menschen soll durch die Kriterien ermöglicht werden – dies insbesondere mit Blick auf den Zuzug von Fachkräften und Familien mit jungen Kindern.

Die Behinderung oder der Pflegegrad eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt. Es wird auch besonders berücksichtigt, wenn die Eltern der Bauplatzbewerber künftig gemeinsam mit den Bewerbern im Haus wohnen werden. Dadurch können sich die Familien gegenseitig unterstützen und versorgen.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Möggingen setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Möggingen die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.

II. Anwendungsbereich und allgemeine Hinweise

Die Bauplatzvergaberichtlinien finden Anwendung bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken zur Bebauung mit selbst genutzten Eigenheimen. Keine Anwendung finden sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind von Bauträgern/Investoren bebaut zu werden. Der Gemeinderat entscheidet, für welche Baugrundstücke die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie anzuwenden ist. Die Vergabe erfolgt zum vollen Wert (Verkehrswert).

Alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie (einschließlich Anlage) beziehen sich sowohl auf männliche und weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen.

Das komplette Vergabeverfahren der Bauplätze erfolgt über die Software BAUPILOT. BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Gemeinde Mögglingen und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die von der Gemeinde Mögglingen vorgenannten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Mögglingen einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

III. Vergabeverfahren und Bewerbung

1. Allgemeines

- 1.1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 16.05.2024 wird die Bauplatzvergaberichtlinie im Amtsblatt der Gemeinde Mögglingen öffentlich bekanntgemacht und auf dem Internetportal BAUPILOT unter www.baupilot.com/moegglingen veröffentlicht. Auf der Homepage der Gemeinde Mögglingen erfolgt eine Verlinkung auf das Internetportal BAUPILOT.
- 1.2. Die nach dieser Richtlinie zu vergebenden Bauplätze werden
 - im Amtsblatt der Gemeinde Mögglingen
 - auf dem Internetportal BAUPILOTzur Bewerbung ausgeschrieben.
- 1.3. Bauplatzinteressenten können sich auf dem Internetportal BAUPILOT auf der Interessentenliste der Gemeinde Mögglingen eintragen. Alle eingetragenen Interessenten werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Aus diesem Grund sollten sich Interessenten zusätzlich regelmäßig über das Amtsblatt der Gemeinde Mögglingen oder über BAUPILOT über den Bewerbungsstart informieren.
- 1.4. Die **Datenschutzhinweise** zum Eintrag auf die Interessentenliste sowie für das Bewerbungsverfahren um einen Bauplatz sind auf BAUPILOT zur Einsichtnahme hinterlegt. Auf Anfrage können diese auch direkt bei der Gemeinde Mögglingen angefordert oder eingesehen werden. Mit dem Eintrag in die Interessentenliste und mit der Abgabe der Bewerbung um einen Bauplatz stimmen die Interessenten und Bewerber der Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe ihrer persönlichen Daten entsprechend den vorgenannten Datenschutz Hinweisen zu.
- 1.5. Nachfolgend genannte Unterlagen zu den Bauplätzen und zur Bewerbung können spätestens ab Bewerbungsstart auf BAUPILOT eingesehen oder zum Download abgerufen werden:
 - Bauplatzvergaberichtlinien
 - Bebauungsplan (wenn vorhanden)
 - Bewerberfragebogen

- Formular „Finanzierungsbestätigung“
- Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“
- Formular „Einwilligung zur Einsichtnahme in das Grundbuch“
- Formular „Erklärung zum Grundeigentum“
- Formular „Bestätigung Arbeitsplatz“
- Formular „Selbsterklärung über Elternteil“
- Musterkaufvertrag

Nach telefonischer Ankündigung unter Tel. 07174 89900-13 können die vorgenannten Dokumente auch zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Mögglingen, Zehnthof 1, 73563 Mögglingen, Zimmer 8, eingesehen, abgeholt oder angefordert werden.

- 1.6. Die Bewerbung und die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Bewerber erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf die Bauplätze bewerben (Bewerbungsphase). Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl/Priorisierung der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund ihrer erreichten Punktezahl zum Zuge kommen (Prioritätenabfrage). Nachfolgend werden die einzelnen Prozess-Schritte genauer erläutert.

2. Bewerbungsphase

- 2.1. Die **Bewerbungsfrist** beginnt mit ihrer Bekanntgabe im Amtsblatt der Gemeinde Mögglingen. Die Frist endet mit Ablauf von **acht Wochen** ab der Bekanntgabe. Beginn und Ende der Bewerbungsfrist werden im Amtsblatt der Gemeinde Mögglingen und auf BAUPILOT bekanntgegeben. Nicht fristgerecht eingegangene Bewerbungen werden im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt!
- 2.2. Bewerbungen sind nur auf dem speziell dafür vorgesehenen **Bewerberfragebogen** zulässig. Der Bewerberfragebogen ist wahrheitsgemäß, vollständig und in deutscher Sprache auszufüllen. Bewusst unvollständige und unrichtige Angaben im Bewerberfragebogen führen zum **Ausschluss vom Vergabeverfahren**. Bewerber und Mitbewerber müssen jeweils einzeln auf dem von der Gemeinde Mögglingen zur Verfügung gestellten **Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“** die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben im Bewerberfragebogen versichern und das Formular (siehe Ziffer 2.3) fristgerecht einreichen.
- 2.3. Der Bewerbung sind die in der Bauplatzvergaberichtlinie geforderten **Unterlagen** und **Nachweise**, eine **Erklärung zu vorhandenem Grundbesitz** (von Bewerber + Mitbewerber), eine **Vollmacht zur Grundbucheinsicht** (von Bewerber + Mitbewerber), das Formular **„Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“** (von Bewerber + Mitbewerber) sowie eine aktuelle und belastbare **Finanzierungsbestätigung/Bestätigung über Eigenmittel** einer inländischen Bank für das gesamte auf dem Baugrundstück vorgesehene Bauvorhaben über mindestens **500.000 Euro** beizufügen. Im Falle einer Eigenkapitalfinanzierung ist eine entsprechende Bestätigung einer inländischen Bank für ein frei verfügbares Guthaben als Nachweis vorzulegen.
- 2.4. Für die **Finanzierungsbestätigung** wird ein gemeindeeigenes Formular „Finanzierungsbestätigung“ zur Verfügung gestellt (siehe Ziffer 1.5). Alternativ werden auch bankeigene Formulare und Schreiben akzeptiert, wenn sie inhaltlich dem gemeindeeigenen Formular entsprechen. Bestätigungen durch Finanzberater

oder -vermittler sowie Ausdrucke ohne eigenhändige Unterschrift werden ausdrücklich nicht akzeptiert. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Bewerbungstichtag nicht älter als 8 Wochen sein.

- 2.5. Die Dokumente nach Ziffer 2.3 müssen der Gemeinde Mögglingen spätestens innerhalb von **zwei Wochen ab Bewerbungsschluss** vorliegen. Die Frist zur Nachreichung von Unterlagen wird in der Ausschreibung genannt. Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der genannten Frist vorliegen, so kann die entsprechende Angabe nicht bewertet werden, was zu Punkteverlust führen kann. Eine Wertung kann nur entsprechend den vorgelegten Nachweisen erfolgen. Liegen die Finanzierungsbestätigung, die Erklärung zum Grundbesitz, die Vollmacht zur Grundbucheinsicht und das Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“ nicht bis zum Fristablauf vor, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.
- 2.6. Bewerbung über BAUPILOT:
Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über das Internetportal **BAUPILOT** (www.baupilot.com/moegglingen) einzureichen. Hierbei ist ein digitaler Bewerberfragebogen online auszufüllen. Die Einreichung der erforderlichen Unterlagen, Nachweise und Formulare erfolgen als Datei-Upload. Die einzelne hochzuladende Datei darf eine maximale Größe von 10 MB haben und darf nicht schreibgeschützt sein. Der Eingang der Bewerbung wird per System-Mail aus BAUPILOT bestätigt.
- 2.7. Schriftliche Bewerbungen:
Sollte eine elektronische Bewerbung nicht möglich oder gewollt sein, ist auch eine **Bewerbung in schriftlicher Form möglich** und kann persönlich bei der Gemeinde Mögglingen eingereicht oder per Einschreiben an die Gemeinde Mögglingen, Zehnthof 1, 73563 Mögglingen geschickt werden. Der Umschlag sollte verschlossen und mit dem Vermerk „Bewerbung Baugrundstück“ gekennzeichnet sein. Der Bewerberfragebogen sowie die weiteren für die Bewerbung erforderlichen Formulare stehen zum Download (siehe hierzu Ziffer 1.5) zur Verfügung oder sind bei der Gemeinde Mögglingen (siehe hierzu Ziffer 1.5) erhältlich. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail oder per Brief bestätigt.

3. Auswertung und Rangliste

- 3.1. Nach Fristablauf wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen, zulässigen und vollständigen Bewerbungen anhand der in der **Anlage** aufgeführten **Auswahlkriterien** aus. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle über BAUPILOT (digital) eingehenden und alle schriftlich über die Gemeinde Mögglingen (analog) eingehenden Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine **Rangliste** erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Gesamtpunktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktzahl, desto höher die Platzziffer in der Rangliste. Die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl erhält das Erstauswahlrecht.
- 3.2. Haben mehrere Bewerbungen die **gleiche Punktzahl**, so entscheidet das Los über die Rangfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste.

4. Prioritätenabfrage

- 4.1. Ausgehend von Platz 1 der Rangliste werden so viele Bewerber aufgefordert, Ihre **Prioritäten abzugeben**, wie Bauplätze zu vergeben sind. Die betreffenden Bewerber werden aufgefordert die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Abgabefrist abzugeben. Der erstplatzierte Bewerber (bzw. Bewerberpaar) gibt eine Priorität ab, der zweitplatzierte Bewerber gibt zwei Prioritäten ab usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Bewerbern mit Ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist keine Prioritätenabgabe, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.
- 4.2. Sollten Bewerber die Anzahl der ihnen gewährten **Prioritäten nicht ausschöpfen**, so gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Sie werden in diesem Fall auf die Nachrückerliste (siehe hierzu Ziffer 6) aufgenommen. Sollte nach der zweiten Prioritätenabfrage auch kein Grundstück zugeteilt werden können, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.
- 4.3. Sind mehr als zehn (10) Bauplätze zu vergeben, so erfolgt die Abfrage in mehreren Durchgängen.

5. Zuteilungsphase

- 5.1. Nach Ablauf der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der **vorläufigen Zuteilung** der Bauplätze informiert. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass es zur Verbindlichkeit der Zuteilungsentscheidung noch eines Gemeinderatsbeschlusses bedarf.
- 5.2. Die Bewerber müssen anschließend innerhalb einer Frist von 10 Tagen verbindlich erklären, ob sie den zugeteilten Bauplatz erwerben wollen (**Kaufabsichtsäußerung**). Die Erklärung kann über BAUPILOT erfolgen oder schriftlich. Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.
- 5.3. Über die **endgültige Zuteilung** entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt die Beschlussfassung ohne Namensnennung der Bewerber. Es werden lediglich die Bauplatzbezeichnungen und die erzielten Gesamtpunkte der Bewerber in einer Übersicht veröffentlicht. Die Bewerber, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, werden im Anschluss schriftlich über die Zuteilungsentscheidung des Gemeinderates informiert.
- 5.4. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes oder auf Zuteilung eines bestimmten Grundstückes besteht nicht.
- 5.5. Bewerbern, welche in das Baugebiet Grundstücke eingebracht haben und die aufgrund der abgeschlossenen Kaufverträge Anspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes haben, werden die Bauplätze vorab außerhalb des Verfahrens nach der Bauplatzvergaberichtlinie zugeteilt.

6. Nachrückeverfahren

- 6.1. Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle Bewerber, denen zunächst kein Grundstück zugeteilt werden konnte (Nachrücker), in eine **Nachrückerliste** aufgenommen.
- 6.2. Fallen während der Zuteilungsphase eine oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken ein weiterer Durchgang gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt wie unter Ziffer 4 beschrieben. Dieser Prozess wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind.
- 6.3. Während des Nachrückeverfahrens werden keine neuen Bewerber in das Verfahren aufgenommen.

7. Kaufvertragsabschluss

- 7.1. Im Anschluss an die Zuteilung der Baugrundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, **Notartermine** zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.
- 7.2. Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss des Kaufvertrages, aus Gründen die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, **so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage**.

IV. Zugangsvoraussetzungen

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige **natürliche Personen** bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Juristische Personen, Bauträger, Makler, Firmen und andere juristische und natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten, sind nicht antragsberechtigt. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Nicht getrenntlebende **Ehegatten** und **Lebenspartner** nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) können einen gemeinsamen Antrag stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich auch **eheähnliche Lebensgemeinschaften**. Es können sich maximal zwei Personen gemeinsam bewerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Gemeinde Mögglingen werden. Alle Erwerber müssen die in der Bauplatzvergaberichtlinie genannten Verpflichtungen übernehmen.
3. Eine Person darf - auch zusammen mit einer anderen Person - **nur eine Bewerbung** einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Es ist auch nicht zulässig sich in mehreren Vergabeverfahren der Gemeinde Mögglingen gleichzeitig zu bewerben. Reicht ein Bewerber mehr als eine Bewerbung in einem oder mehreren Vergabeverfahren gleichzeitig ein, so wird die zweite und jede weitere Bewerbung bei der Vergabe nicht berücksichtigt und von der Gemeinde Mögglingen abgelehnt.
4. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von 4 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den

Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten und innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrags mit dem Bau beginnen möchte.

5. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht beabsichtigt, das auf dem Vertragsgrundstück zu erstellende Wohngebäude innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens 4 Jahren selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen. Bei mehreren Wohnungen innerhalb eines Gebäudes, muss mindestens eine Wohnung mit Hauptwohnsitz vom Erwerber selbst bezogen und bewohnt werden.
6. Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück beabsichtigte und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bauvorhaben vom Bewerber finanziert werden kann. Mit der Bewerbung ist daher eine aktuelle und belastbare **Finanzierungsbestätigung/Bestätigung über Eigenmittel** einer inländischen Bank für das gesamte Bauvorhaben vorzulegen. Die Gemeinde Mögglingen stellt hierfür das Formular „Finanzierungsbestätigung“ zur Verfügung. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Bewerbungstichtag nicht älter als 10 Wochen sein. Details sind unter Ziffer III. 2.3 bis 2.5 geregelt.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Bewerberfragebogen vom Bewerber getätigten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Von Bewerber und Mitbewerber muss der Gemeinde daher spätestens innerhalb von zwei Wochen ab Bewerbungsschluss das ausgefüllte und unterschriebene **Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“** vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, **gilt die Bewerbung als zurückgezogen**. Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben im Bewerberfragebogen enthalten, **sind von der Vergabe ausgeschlossen**.

V. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

1. Die Reihenfolge der Bewerber (**Rangliste**, siehe hierzu auch Ziffer III. 3.1) für die Auswahl der Bauplätze ergibt sich gemäß der in der **Anlage** aufgeführten **Auswahlmatrix** und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erlangt dabei das Baugrundstück mit seiner höchsten Priorität. Die weiteren Bewerber werden entsprechend nachrangig berücksichtigt.
2. Nur Antragsteller (Bewerber und Mitbewerber) können Punkte erzielen. Die Antragsteller können auch indirekt Punkte erzielen, z.B. durch Kinder und pflegebedürftige Angehörige. Näheres hierzu ist dem Kriterienkatalog in der Anlage zu entnehmen. Sollen auch für den Ehepartner oder Lebenspartner i. S. d. LPartG des Einzelbewerbers oder den mit dem Einzelbewerber in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebenden Partner Punkte erzielt werden, muss anstelle einer Einzelbewerbung eine Bewerbung als Paar (Bewerber und Mitbewerber) abgegeben werden.
3. Soweit Bewerber **gleiche Gesamtpunktzahlen** erreichen, erhält derjenige Bewerber den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt. Die betroffenen Bewerber werden über den Termin zur Auslosung informiert und können an der Auslosung teilnehmen.
4. Die in der Vergaberichtlinie genannten **Nachweise** müssen innerhalb von zwei Wochen ab Bewerbungsschluss (Bewerbungstichtag) eingegangen sein. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ende der genannten Frist vorliegen, **so**

kann die entsprechende Angabe nicht bewertet werden, was zu Punkteverlust führen kann. Eine Wertung kann nur entsprechend den vorgelegten Nachweisen erfolgen.

5. **Maßgebend** für die Bewertung der Verhältnisse der Bewerber sowie die Berechnung von Zeitdauerangaben **ist der** in der Ausschreibung genannte **Bewerbungsstichtag** (Letzter Tag der Bewerbungsfrist).
6. **Änderungen in den persönlichen Verhältnissen** zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund dessen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.
7. **Bei zwei Antragstellern** wird, sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wurde, bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktzahl) erzielt. Eine Kumulation der Punkte von zwei Antragstellern erfolgt nur in den in der Vergaberichtlinie genannten Fällen.

VI. Sicherung des Förderzwecks

1. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Der Musterkaufvertrag kann spätestens ab Bewerbungsbeginn eingesehen oder zum Download abgerufen werden (siehe hierzu Ziffer III. Nr. 1.5). Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Die Besitzübergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.
2. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber auf dem Baugrundstück innerhalb von 2 Jahren ab Vertragsabschluss mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 4 Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen (**Bauverpflichtung**).
3. Der Erwerber verpflichtet sich im Kaufvertrag, das auf dem Baugrundstück zu erstellende Wohngebäude innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu beziehen und mindestens bis zum Ablauf von 4 Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen (**Wohnverpflichtung**). Der Erwerber verpflichtet sich dazu, das ihm zugeteilte Baugrundstück für die Dauer von 4 Jahren ab Vertragsabschluss nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Mögglingen entgeltlich an einen Dritten zu veräußern. Die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Mögglingen ist auch für den Fall eines Grundstücktausches, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, sowie für die Belastung des Baugrundstücks mit einem Erbbaurecht einzuholen (**Veräußerungs-/Belastungsbeschränkung**).

4. Sollte die Vermessung des Bauplatzes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht abgeschlossen sein, so beginnen die vorgenannten Zeiträume nach Ziffer Nr. 2 und 3 erst ab dem Datum der Fortführungsmitteilung.
5. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Mögglingen für den Fall von Verstößen gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer 2. und die Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung aus Ziffer 3. ein **Wiederkaufsrecht** im Kaufvertrag einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dabei dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung. Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Notar- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer hat der Erwerber zu tragen. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert. Ist das Grundstück im Fall eines Rückübertragungsanspruchs (Wiederkaufsrecht) bebaut, so kann die Gemeinde Mögglingen anstelle der Rückübertragung die Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von 15 % des Gesamtaufpreises nach Vermessung (incl. abgelöster Beiträge) verlangen.
6. Bei Verstößen gegen die Wohnverpflichtung nach Ziffer 3. wird eine **Vertragsstrafe** in Höhe von 20.000 € fällig, wobei sich der Betrag je vollem Jahr der ununterbrochenen Eigennutzung um je 1/4 reduziert. Die Gemeinde Mögglingen behält sich vor, von einer Vertragsstrafe abzusehen, wenn der Verstoß gegen die Wohnverpflichtung in persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen des Erwerbers (berufsbedingter großer örtlicher Veränderung (mindestens 100 Kilometer), vorzeitige Erwerbsunfähigkeit, Todesfall, Scheidung u. a. Härtefälle) begründet ist.
7. Werden im Bewerberfragebogen zumindest grob fahrlässig falsche oder unvollständige Angaben gemacht und wird dies der Gemeinde Mögglingen erst nach Abschluss des Kaufvertrages bekannt, so wird eine **Vertragsstrafe** in Höhe von 20.000,00 Euro fällig.

VII. Inkrafttreten

Die „**Bauplatzvergaberichtlinie Wohnbaugrundstücke**“ tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mögglingen, den 16.05.2024

Adrian Schlenker
Bürgermeister

Anlage: Auswahlkriterien und deren Gewichtung