Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Schönenberg – Baugebiet Pferrich II

(Bauplatzvergabekriterien)

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönenberg hat in seiner Sitzung am 24.07.2025 folgende Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplatzgrundstücken beschlossen.

1. Verkauf von Bauplatzgrundstücken

Die Gemeinde Schönenberg verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an einheimische als auch auswärtige Bauplatzinteressenten.
Hierzu werden zunächst die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Mitteilungsblatt Schönauer Anzeiger und auf der Homepage der Gemeinde Schönenberg ausgeschrieben. Außerdem erfolgt ein Aushang im Schaukasten am Rathaus Schönenberg.
Bewerbungen sind bis zum Ende der Ausschreibungsfrist, welche bei jedem Bauplatz festgesetzt wird, abzugeben.

2. Vergabekriterien für einzeln stehende Häuser

Bei der Auswahl unter den Bauplatzbewerbern entscheidet die Höhe der erreichten Punkte. Wenn es neben einem Bewerber noch einen Mitbewerber gibt, erhält derjenige den Zuschlag, der die höhere Punktzahl erreicht hat.
Sofern sich für ein Grundstück eine Bietergemeinschaft bewirbt, wird jeder einzeln bewertet und der Punktedurchschnitt ermittelt.

Ausgeschlossen sind Bewerber, die bereits über ein bebaubares Grundstück oder über ausreichendes Wohneigentum in der Gemeinde verfügen.

Folgendes Punktesystem wird zu Grunde gelegt:

<u>Familie</u>

- Familienstand (verheiratet oder in einer Lebenspartnerschaft (LPartG)	5 Punkte
- Jedes Kind bis zum vollendeten 17. Lebensjahr, das im Haushalt lebt (pro Kind, bis maximal 3 Kinder)	5 Punkte
- Behinderung eines Familienmitgliedes (ab 50 %)	5 Punkte

<u>Wohnort/Arbeitsplatz in der Gemeinde Schönenberg</u>

- früher wohnhaft in der Gemeinde Schönenberg (mehr als 10 Jahre)	5 Punkte
- derzeit wohnhaft in der Gemeinde Schönenberg < 5 Jahre	5 Punkte
- derzeit wohnhaft in der Gemeinde Schönenberg > 5 Jahre	10 Punkte
- Eigener Betrieb seit mindestens 2 Jahren in der Gemeinde Schönenberg	15 Punkte
oder im GVV Schönau im Schwarzwald	10 Punkte

<u>Vereinsengagement (es wird ein Verein berücksichtigt)</u>

- Aktives Vereinsmitglied in einem ortsansässigen Verein (min. 5 Jahre)	5 Punkte

Die Gemeinde Schönenberg hat die Möglichkeit, die Angaben zu überprüfen.

3. Vergabekriterien für Doppelhäuser

Beide Doppelhaushälften sollen gemeinsam geplant und nach Möglichkeit auch gleichzeitig erstellt werden.
Bei Grundstücken für Doppelhäuser kann auch eine der Hälften an einen Antragsteller vergeben werden, der die erforderliche Punktzahl nach Ziff. 2 nicht erreicht.

4. Bewerbungsverfahren

Für die Bewerbung sind Formblätter der Gemeinde zu verwenden. Diese sind bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

5. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Eingangs der schriftlichen Bewerbung bei der Gemeindeverwaltung maßgebend.

6. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindeeigenen Baugrundstückes erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Antragsteller und Kaufinteressent kaufvertraglich verpflichtet, das erworbene Grundstück innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Vertragsabschluss mit einem Wohngebäude zur Eigennutzung bezugsfertig zu überbauen.
Diese Frist kann auf Antrag nochmals um zwei Jahre verlängert werden, wenn zwischenzeitlich das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet worden ist.
Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist oder einer in die Wege geleitete Weiterveräußerung an Dritte wird ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Gemeinde Schönenberg für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abzusichern ist.
Bei der Ausübung des Vorkaufs- und Wiederkaufsrechts gilt als Wiederkaufpreis der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück zuzüglich der eventuell bereits geleisteten Erschließungskosten und Anliegerbeiträge.
In Abzug gebracht werden dabei ggf. für die Gemeinde durch den Wiederkauf anfallende Grunderwerbsteuern.
Eine Verzinsung der bezahlten Beträge erfolgt nicht. Auch die Kosten des Kaufvertrags, des Rückkaufs sowie etwaiger Aufwendungen für Planungen oder sonstige Wertverbesserungen am Grundstück sind in diesem Fall von den Käufern ersatzlos zu tragen.
Die Gemeinde ist jedoch zu einer Ausübung des Rückkaufsrechts unter keinen Umständen verpflichtet.
Die Gemeinde Schönenberg verpflichtet sich, auf das Rückerwerbsrecht wegen Nichtbebauung zu verzichten, sobald die Käufer mit der Baumaßnahme begonnen haben und sich wegen eines Todesfalls oder wegen Erwerbsunfähigkeit nicht imstande sehen, den restlichen Bau zu finanzieren.

7. Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergabekriterien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen.
Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.
Die Gemeinde Schönenberg behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.

Dies insbesondere, wenn von Seiten der Gemeinde ein besonderes Interesse besteht, den Antragsteller zu berücksichtigen oder wenn weitere soziale Gesichtspunkte für den Antragsteller sprechen.
Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Schönenberg und den einzelnen Bauplatzerwerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückkaufverträgen geregelt.
Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch den Gemeinderat.

Schönenberg, den 24.07.2025

Ewald Ruch, Bürgermeister