

Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen



Präambel:

Sowohl rechtliche Entwicklungen als auch die aktuelle Lage auf dem Markt für Baugrundstücke lassen es geboten erscheinen, Leitlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime einzuführen. Der EuGH (Urteil vom 08.05.2013, C-197/11; C-203/11) hat 2013 zur vergünstigten Vergabe von Baugrundstücken in den Kommunen entschieden, dass die Vergabe von Baugrundstücken unter der Bedingung einer Ortsansässigkeit in unionsrechtlich garantierte Grundfreiheiten (Freizügigkeit Art. 21 und 45 AEUV; Niederlassungsfreiheit Art. 49 AEUV) eingreift. Weiter strengte die EU-Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodellen u. a. in Bayern als Verstoß gegen geltendes EU-Recht gewertet wurde. Um dieses Vertragsverletzungsverfahren beizulegen wurden im Februar 2017 zwischen der EU-Kommission, der Bundesregierung und der Bayerischen Staatsregierung „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“ festgelegt.

Der Markt Sulzberg verkauft die Grundstücke zum vollen Wert. Eine vergünstigte Abgabe erfolgt somit nicht. Um die Vergabe der Bauplätze transparent zu vollziehen, richtet sich die Gemeinde dennoch nach den „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“ sowie den Ausführungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr.

Zielsetzung:

Der Markt Sulzberg verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzkriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen im Markt Sulzberg weiterhin gestärkt und gewährleistet werden.

Die Bedeutung des sozialen Zusammenhalts in der örtlichen Gemeinschaft und Familie soll dadurch positiv berücksichtigt werden, dass bei dem Ortsbezug auch der Hauptwohnsitz eines in gerader Linie mit dem Bewerber verwandten Angehörigen ersten Grades berücksichtigt wird. Um auch Personen, die längere Zeit in der Gemeinde gewohnt haben, die Möglichkeit zu eröffnen, wieder in die Gemeinde zurückzukehren, wird beim Ortsbezug auch ein früherer Hauptwohnsitz gewertet.

Insbesondere jungen Familien soll die erstmalige Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden (Art. 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.



Die Aufstellung von neutralen Vergabekriterien ist erforderlich, da die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen des Marktes Sulzberg voraussichtlich übersteigen wird.

Ist der Antragsteller bereits Eigentümer, Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z. B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann oder eines Wohnhauses/Wohnung, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann, dann ist es ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden.

Um dennoch sozialen Ungerechtigkeiten entgegenzuwirken wird fehlender Wohnraum positiv gewertet, unabhängig davon, ob es sich um ein Miet- oder Eigentumsobjekt handelt. Wohneigentum, das weder selbst bewohnt wird bzw. den Wohnbedarf des Antragstellers übersteigt, wird hingegen negativ bewertet, da bei diesen Bewerbern kein Mangel an Wohnraum vorliegt bzw. sie aus sozialer Sicht bereits besser dastehen als jemand ohne Wohneigentum.

Die Bauplatzvergabekriterien 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). Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schule. Gerade auch junge Familien mit einer mehrjährigen Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig im Markt Sulzberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft im Markt Sulzberg wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren und sich am Dorfleben beteiligen. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien positiv herausgearbeitet werden. Neben der positiven Bewertung einer aktiven Mitgliedschaft in einer ortsansässigen Organisation/Verein sollen Bürger, welche sich in einer arbeitsintensiven Funktion z. B. als Vorstand bei einem eingetragenen Verein engagieren, besonders berücksichtigt werden.

Da es Ehrenämter gibt, die nicht in der Gemeinde selbst ausgeübt werden können, aber dennoch eine positive Auswirkung auf die Gemeinde haben, soll das aktive ehrenamtliche Engagement bei einem Träger der Katastrophenhilfe (i.S.v. Art. BayKSG) ohne Ortsbezug – d. h. unabhängig davon, ob es in der Gemeinde selbst oder außerhalb ausgeübt wird – besonders bepunktet werden. Dies erfolgt in der Erwartung, dass sich diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich dort bereits ehrenamtlich engagieren, auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiter in und für die Gemeinde ehrenamtlich engagieren werden.



Um eine größtmögliche Chancengleichheit unter den Bewerberinnen und Bewerbern zu gewährleisten wurden Ehrenämter von der Bewertung ausgeschlossen, die aufgrund von besonderen Zugangsvoraussetzungen nicht allen Bürgern zur Verfügung stehen oder Interessenskonflikte zu erwarten lassen. Beispielsweise betrifft dies das Amt der Gemeinderäte, Elternbeiräte oder den Pfarrgemeinderat.

Wichtig für die örtliche Gemeinschaft und den sozialen Zusammenhalt sind nicht nur die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, weshalb auch die Bedürfnisse von alten und behinderten Menschen durch eine positive Bewertung berücksichtigt werden. (Art. 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Dies soll Familien auch die Möglichkeit bieten, generationsübergreifend in der Gemeinde sesshaft zu bleiben und so die Bedürfnisse innerhalb der Familie z. B. hinsichtlich Kinderbetreuung oder Pflege miteinander vereinbaren zu können.

Die Gemeinde Sulzberg verfügt über die Ansiedlung unterschiedlichster Unternehmen und Gewerbebetriebe. Diese leisten durch die Gewährleistung von Gewerbesteuererträgen einen erheblichen Beitrag für die stabile Finanzkraft der Gemeinde und tragen durch die Schaffung von Arbeitsplätzen (Art. 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) zum Erhalt einer stabilen Bevölkerungsstruktur bei, weshalb auch Arbeitsplätze in der Gemeinde positiv bewertet werden.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips 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 Leitlinie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen zur Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten, die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergabekriterien des Marktes Sulzberg setzen die EU-Kautelen (Leitlinien) um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat des Marktes Sulzberg die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt, die in den öffentlichen Sitzungen am 27.07.2023, 18.04.2024 und am 01.08.2024 diskutiert und festgelegt wurden.

1. Allgemeiner Grundsatz:

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Gemeinde stehenden Bauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift, wobei ein Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Dies gilt auch für Paare, unabhängig vom Familienstand.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

2. Weiteres Verfahren

2.1. Bewerbungsverfahren

Der Beginn der Ausschreibung von Bauplätzen und die Dauer der Bewerbungsfrist wird ortsüblich im Bürgerblatt bekanntgemacht.

Die Bewerber haben ein Antragsformular auszufüllen und bei der Gemeindeverwaltung unter Angabe ihrer Kontaktdaten einzureichen. Dies kann digital wie auch in Papierform erfolgen.

Mit der Abgabe der Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Grundstücks im jeweiligen Baugebiet. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben sind die Bewerber selbst verantwortlich.

Die Antragsteller verpflichten sich, die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben auf Verlangen der Gemeinde nachzuweisen (z. B. Bestätigung von Mitgliedschaften).

Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung eines notariellen Kaufvertrags. Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat für jedes Baugebiet separat festgelegt. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen.

2.2. Antragsberechtigter Personenkreis

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.

Die Bewerbung kann als Einzelperson oder als Paar erfolgen. Dementsprechend erfolgt auch ein späterer Grunderwerb durch die Einzelperson oder das Paar.

2.3. Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte.

Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.



Erzielen mehrere Bewerber dieselbe Punktzahl, erhält der Bewerber mit der höheren Punktzahl beim ortsbezogenen Kriterium „Bezug der antragstellenden Person zur Gemeinde“ (Hauptwohnsitz/früherer Hauptwohnsitz) den Zuschlag. Hierzu wird die Zeit des aktuellen Hauptwohnsitzes und/oder die anrechenbare Zeit eines früheren Hauptwohnsitzes in volle Monate umgerechnet und ggf. addiert. In diesem Fall erfolgt keine Deckelung der Vergleichspunkte. Bei weiterem Gleichstand, erhält der Bewerber mit der höheren Punktezahl beim sozialen Kriterium „minderjährige Kinder“ den Zuschlag. Hierzu wird das Alter der Kinder nach der Tabelle berechnet und addiert. In diesem Fall erfolgt keine Deckelung der Vergleichspunkte. Besteht weiter Gleichstand, erhält der Bewerber mit der höheren Gesamtpunktzahl bei den ortsbezogenen Kriterien „aktive Mitgliedschaft in einer örtlichen Organisation“ bzw. „Ausübung eines herausragenden Ehrenamts“ den Zuschlag. Bei weiterer Punktegleichheit entscheidet das Kriterium „familiäre Bindung zur Gemeinde“. Ansonsten entscheidet das Los.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der letzte Tag der Bewerbungsfrist um für jeden Antragsteller dieselbe Berechnungsgrundlage zu schaffen.

Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden die ab Platzziffer 1 in absteigender Reihenfolge ermittelten Bewerber informiert, die von der Platzziffer her für einen Zuschlag infrage kommen (z. B. bei 12 Bauplätzen Bewerber mit der Rangfolge Nr. 1-12).

Anschließend haben sich die Bewerber nach Zugang der Information verbindlich schriftlich innerhalb von 14 Tagen gegenüber dem Markt Sulzberg zu erklären, ob sie immer noch einen Bauplatz erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und der Markt Sulzberg kann diese Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.

Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls in Textform/E-Mail benachrichtigt. Übersteigt die Anzahl der gültigen Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Bewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Nachfolgend erfolgen Gespräche mit den Antragstellern über die genauen Konditionen des Kaufvertrags. Hierbei können die Antragsteller aus den noch vorhandenen Baugrundstücken einen Bauplatz auswählen. Nach der verbindlichen Grundstückszusage erhält der Bewerber einen Kaufvertragsentwurf zugesandt. Die Gemeinde bietet jedem Erwerber an, die Inhalte des Vertrages vor einem Notartermin gesondert zu besprechen. Notartermine können frühestens 14 Tage nach Versand des Kaufvertragsentwurfes vereinbart werden.

Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichten sich alle Käufer zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie einem Veräußerungsverbot. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Pflichten behält sich der Markt Sulzberg ein Wiederkaufsrecht oder alternativ das Verlangen einer Abstandszahlung vor. Als Wiederkaufspreis gilt der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis. Die vollständigen Kosten der Rückabwicklung sind vom Erwerber des Baugrundstücks zu tragen.

3. Vergabekriterien

Insgesamt können 100 Punkte erreicht werden. 50 Punkte entfallen dabei auf die ortsbezogenen Kriterien, 50 Punkte auf die sozialen Kriterien.

Die maximale Punktzahl wird kaum ein Bewerber erreichen können. Dies ist auch nicht das Ziel, vielmehr soll eine breite Streuung von Punkten dazu führen, dass eine eindeutige Rangfolge und möglichst keine gleichwertigen Ergebnisse entstehen. Anhand der erreichten Punkte kann deshalb keinerlei Aussage über die Chancen einer Bauplatzbewerbung abgeleitet werden, da es immer auf die Zusammensetzung des gesamten Bewerberpools ankommt, der bei jeder Bauplatzvergabe variiert.

3.1. Soziale Kriterien

3.1.1. minderjährige Kinder (Hauptwohnsitz aktuell und zukünftig bei der antragstellenden Person)

- Berücksichtigt werden nur minderjährige Kinder, da die elterliche Fürsorgepflicht nur bis zur Volljährigkeit gilt. Die Bepunktung erfolgt differenzierend nach dem Alter der Kinder. Dies rechtfertigt sich aus dem höheren Bedarf jüngerer Kinder noch für einen längeren Zeitraum im gemeinsamen Haushalt mit den Eltern zu leben.
- Kinder werden berücksichtigt, wenn sie im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und dort auch tatsächlich wohnen.

Auf Verlangen der Gemeinde ist eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher die im Haushalt lebenden Kinder hervorgehen oder ein vergleichbarer Nachweis innerhalb der EU vorzulegen.

- Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls. Leben Eltern getrennt und üben Sorgerecht und Aufenthaltsbestimmungsrecht weiterhin gemeinsam aus (50-50-Regelung), dann sind diese Kinder bei jedem Elternteil zu berücksichtigen. Der Nachweis kann z. B. über ein Urteil des Familiengerichts erfolgen.

Übt ein Elternteil das Aufenthaltsbestimmungsrecht alleine aus, dann fällt darunter auch der dauerhafte Wohnort und die Kinder sind nur diesem Elternteil zuzurechnen.

Ein Umgang z. B. nur jedes 2. Wochenende führt nicht zu einer Anrechnung des Kindes.

- Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird ab Vollendung der 12. SSW als Kind angerechnet. Der Nachweis ist in Form eines ärztlichen Attestes auf Verlangen der Gemeinde vorzulegen. Im Antrag ist der voraussichtliche Geburtstermin einzugeben.

Sollte der voraussichtliche Geburtstermin **vor dem Bewerbungsende** liegen, ist das Geburtsdatum bei den Kindern einzutragen.

Schwangerschaft bis zum Erreichen 3. Lebensjahres (LJ)	je 15
vom 3. LJ bis zum Erreichen des 4. LJ	je 14,3
vom 4. LJ bis zum Erreichen des 5. LJ	je 13,6
Vom 5. LJ bis zum Erreichen des 6. LJ	je 12,9
Vom 6. LJ bis zum Erreichen des 7. LJ	je 12,1
Vom 7. LJ bis zum Erreichen des 8. LJ	je 11,3
Vom 8. LJ bis zum Erreichen des 9. LJ	je 10,5
Vom 9 LJ bis zum Erreichen des 10. LJ	je 9,6
Vom 10. LJ bis zum Erreichen des 11. LJ	je 8,7
Vom 11. LJ bis zum Erreichen des 12. LJ	je 7,7
Vom 12. LJ bis zum Erreichen des 13. LJ	je 6,7
Vom 13. LJ bis zum Erreichen des 14. LJ	je 5,6
Vom 14. LJ bis zum Erreichen des 15. LJ	je 4,5
Vom 15. LJ bis zum Erreichen des 16. LJ	je 3,3
Vom 16. LJ bis zum Erreichen des 17. LJ	je 2
Vom 17. LJ bis zum Erreichen des 18. LJ	je 0,5

Die Punktzahl ist gedeckelt. Maximal mögliche Punktzahl: 30 Punkte

3.1.2. Familienstand/gemeinsamer Wohnsitz:

Bei einer **Bewerbung als Paar** werden verheiratete Paare oder Paare, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft gem. LPartG leben und einen gemeinsamen Wohnsitz haben berücksichtigt.

Auf Verlangen der Gemeinde ist eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis der EU vorzulegen.

Bewertung: 2,5 Punkte

3.1.3. pflegebedürftige/behinderte Personen (Pflegestufe/GdB) im geplanten eigenen Haushalt:

Pflegebedürftige Personen und Personen mit GdB (Grad der Behinderung) werden berücksichtigt, **wenn sie im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und dort auch tatsächlich wohnen.**

Dem Markt Sulzberg ist auf Verlangen der Schwerbehindertenausweis bzw. der Bescheid der Pflegekasse sowie eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis der EU vorzulegen.

GdB 50	je 0,35
Pflegestufe 2	je 0,55
GdB 60	je 0,75
Pflegestufe 3	je 1,5
GdB 70	je 2,5
GdB 80-100	je 4,5
Pflegestufe 4 und 5	je 5,5

Die Punktzahl ist gedeckelt. Maximal mögliche Punktzahl: 7,5

3.1.4. aktive ehrenamtliche Tätigkeit bei einem Träger der Katastrophenhilfe (Art 7 BayKSG u. THW)

Gewertet werden nur aktive ehrenamtliche Mitgliedschaften bei einem Träger der Katastrophenhilfe i.S.v. Art. 7 BayKSG und THW (z. B. Freiwillige Feuerwehr, Bayerisches Rotes Kreuz, Johanniter-Unfall-Hilfe, DLRG, THW). Es erfolgt nur eine einmalige Wertung.

Bei einer paarweisen Bewerbung ist anzugeben, wer das Ehrenamt ausübt.

Die Mitgliedschaft muss seit mindestens 2 Jahren bestehen.

Bewertung: 5 Punkte

3.1.5. aktuelle Wohnsituation der antragstellenden Person/en

3.1.5.1. fehlender Wohnraum

Der Wohnraumbedarf berechnet sich nach den zum Zeitpunkt des Bewerbungsverfahrens jeweils gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).

Auszug aus WFB 2023:

Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
Ein-Zimmer-Wohnung	1 Person	40 m ²
Zwei-Zimmer-Wohnung	1 Person	50 m ²
Zwei-Zimmer-Wohnung	2 Personen	55 m ²
Drei-Zimmer-Wohnung	2 Personen	65 m ²
Drei-Zimmer-Wohnung	3 oder 4 Personen	75 m ²
Vier-Zimmer-Wohnung	4 Personen	90 m ²

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. In diesen Fällen sind auch Wohnungstypen mit mehreren Zimmern mit zu betrachten.

Bei der Angabe der **Anzahl der Zimmer** werden Bäder nicht mit betrachtet. Abgetrennte Küchen mit einer Fläche unter 18 m² werden ebenfalls nicht als Zimmer betrachtet. Wohnküchen und Küchen mit einer Fläche von mehr als 18 m² sind dagegen als Zimmer zu werten.

Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) umfassen **Wohnflächen** die Grundflächen von Räumen, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Dazu gehören z. B. Badezimmer und weitere Toilettenräume, Esszimmer, Kinderzimmer, Büro, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, beheizte Wintergärten sowie Flure, Speisekammern, Abstellräume innerhalb der Wohnung. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zählen ebenfalls zur Wohnfläche, wenn sie ausschließlich der Nutzung der Wohnung dienen (keine Gemeinschaftsanlagen).

Kellerräume, Dachböden, Garagen, Heizungsräume und Waschküchen zählen nicht zur Wohnfläche.

Die Wohnfläche können Sie normalerweise Ihrem Mietvertrag oder Bauunterlagen entnehmen.

Für fehlenden Wohnraum werden pro m² 0,1 Punkte gutgeschrieben. Es werden maximal 50 m² Fehlbestand angerechnet.

Fehlender Wohnraum wird unabhängig davon bewertet, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnraum handelt.

Auf Verlangen ist dem Markt Sulzberg ein entsprechender Nachweis (z. B. Mietvertrag) vorzulegen.

3.1.5.2. vorhandenes Wohneigentum

Der Markt Sulzberg möchte junge Familien unterstützen, **erstmalig** eigenes Wohneigentum aufzubauen. Dies stellt ein soziales Kriterium dar. Wer bereits über Wohneigentum verfügt, steht aus sozialer Sicht besser da als jemand, der noch kein Wohneigentum besitzt. Deshalb wird bereits vorhandenes Wohneigentum negativ bepunktet.

Wenn Familien trotz Eigentum, das sie selbst bewohnen, über zu wenig Wohnraum verfügen, wird ihr Eigentum im Rahmen der Wohnraumbedarfsfläche pro m² nur mit -0,1 gewertet.

Eigentum, das dagegen nicht selbst bewohnt wird oder über dem eigenen Wohnraumbedarf liegt, wird pro m² mit -1 bewertet.

Hintergrund ist, dass Personen, die zur Miete leben, weil die eigene Immobilie z. B. für die aktuellen Bedürfnisse zu klein ist, aus sozialer Sicht einen besseren Stand haben als Personen, die nur über ein Mietverhältnis verfügen. Mit nicht selbst bewohntem Wohneigentum erzielt man i.d.R. zusätzlich Einnahmen aus der Vermietung, die den reinen Mietern nicht zur Verfügung stehen.

Das vorhandene Wohneigentum ist im Gesamten anzugeben. Dazu zählt auch Teileigentum. Sind mehrere Immobilien vorhanden, so sind die Flächen zu addieren.

Bei einer **paarweisen Bewerbung** ist das Eigentum **von beiden Antragstellern** anzugeben.

Die Punktzahl nach oben ist gedeckelt. Maximal mögliche Punktzahl: 5 Punkte



3.2. ortsbezogene Kriterien

3.2.1. Bezug der antragstellenden Person/en zur Gemeinde

3.2.1.1. Zeitdauer eines früheren Hauptwohnsitzes in der Gemeinde

Der Bewerber erhält pro Quartal (3 volle Kalendermonate) eines beim Einwohnermeldeamt früher gemeldeten Hauptwohnsitzes 0,5 Punkte. Es werden maximal 15 Jahre angerechnet.

Zwischen Wegzug aus der Gemeinde und dem Bewerbungszeitpunkt dürfen nicht mehr als 8 Jahre liegen.

3.2.1.2. Zeitdauer eines aktuellen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde

Der Bewerber erhält pro vollem Kalendermonat eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes 0,5 Punkte. Es werden maximal 5 Jahre angerechnet.

Die Zeiten eines aktuellen und früheren Hauptwohnsitzes in der Gemeinde können kombiniert werden.

Ein durchgehender Hauptwohnsitz ist nur unter 6.2 (aktueller Hauptwohnsitz) anzugeben, auch wenn er länger als 5 Jahre besteht.

Auf Verlangen ist dem Markt Sulzberg eine aktuelle Meldebescheinigung vorzulegen.

Die Punktzahl ist gedeckelt. Maximal mögliche Punktzahl: 30 Punkte.

3.2.2. familiäre Bindung einer antragstellenden Person zur Gemeinde

Um den familiären Bezug zu stärken erhalten Bewerber weitere Punkte, wenn Verwandte I. Grades im Markt Sulzberg ihren Hauptwohnsitz haben.

Dazu zählen die Eltern der Bewerber bzw. volljährige Kinder eines Bewerbers, die bereits einen eigenen Hausstand haben.

Pro vollem Kalendermonat werden 0,2 Punkte angerechnet. Es werden maximal 5 Jahre gewertet.

Auf Verlangen ist dem Markt Sulzberg eine aktuelle Meldebescheinigung vorzulegen.

Die Punktzahl ist gedeckelt. Maximal mögliche Punktzahl: 5 Punkte.

3.2.3.aktive Mitgliedschaft in einer örtlichen Organisation der Gemeinde

Um den sozialen Zusammenhalt im Dorfgefüge zu fördern erhalten Bewerber mit einer aktiven Mitgliedschaft in einer örtlichen Organisation ebenfalls Punkte. Dies umfasst z. B. eingetragene Vereine aber auch vereinsunabhängige Organisationen wie z. B. Bücherei, Schulweghelfer, Kümmerei usw.). Die Mitgliedschaft muss seit mindestens 2 Jahren bestehen. Es wird nur eine Mitgliedschaft gewertet.

Gewertet werden nur Organisationen, deren Mitgliedschaft jedem Bürger offensteht. Ausgeschlossen sind deshalb z. B. Mitglieder von Gemeinderat/Elternbeirat/Pfarrgemeinderat und reinen Interessenverbänden.

Bei paarweisen Bewerbungen können Ehrenämter/Mitgliedschaften beider Antragsteller kombiniert werden. So kann z. B. ein Partner Mitglied im Sportverein sein, der andere bei der Feuerwehr. Pro Bewertungspunkt kann jedoch nur 1 Amt/Mitgliedschaft gewertet werden. Es ist anzugeben, welcher der Antragsteller das Amt ausübt bzw. Mitglied ist.

Auf Verlangen der Gemeinde ist eine Bestätigung über das Vorliegen und die Dauer der Mitgliedschaft vorzulegen.

Der Gemeinderat hat die Wertung folgender Organisationen beschlossen:

Alphorngruppe Sulzberg	Segel- und Surfgemeinschaft Rottachsee e.V.
Ambulanter Krankenpflegeverein Sulzberg e.V.	Sportclub Ottacker e.V.
Bund Naturschutz Ortsgruppe Sulzberg	Schützenverein Moosbach e.V.
Burgfreunde e.V.	Schützenverein Ottacker-Ried e.V.
Chor Young Voices	Schützenverein Sulzberg e.V.
Chor Zabander e.V.	Schützenverein Heiterkeit Untergassen e.V.
Faschingskomitee Sulzberg e.V.	Trachtenverein Moosbach
Faschingsverein Moosbach e.V.	TSV Moosbach e.V.
Feuerwehrmuseumsverein Sulzberg	Partnerschaftsverein Sulzberg e.V.
Fischereiverein Sulzberg/Oy-Mittelberg	Segel- und Surfgemeinschaft Rottachsee e.V.
Fischereiverein Öschlesee e.V.	Sportclub Ottacker e.V.
Fördervereine z. B. TSV/Musik/Sulzberg miteinander	Schützenverein Moosbach e.V.
Gartenbauverein Moosbach	Schützenverein Ottacker-Ried e.V.
Historischer Arbeitskreis Sulzberg	Schützenverein Sulzberg e.V.
Hornados Sulzberg	Schützenverein Heiterkeit Untergassen e.V.
Imkerverein Sulzberg	Trachtenverein Moosbach
Jugendkapelle Rottachsee e.V.	TSV Moosbach e.V.
Kirchenchor Sulzberg Liederkranz	TSV Sulzberg e.V.
Kümmerei	VdK Ortsverband Sulzberg
MSG Sulzberg e.V. im ADAC	Verkehrsverein Sulzberg e.V.
Musikkapelle Moosbach e.V.	Veteranenverein Moosbach
Musikverein Ottacker e.V.	Veteranenverein Ottacker
Musikverein Sulzberg e.V.	Veteranen- und Soldatenverein Sulzberg
Partnerschaftsverein Sulzberg e.V.	

Die Aufnahme weiterer Organisationen obliegt der Verwaltung.

Bewertung: 5 Punkte



3.2.4. Ausübung eines herausragenden Ehrenamtes in der Gemeinde

Für die Ausübung besonders zeitintensiver Ehrenämter werden zusätzlich Punkte vergeben. Das Ehrenamt muss seit mindestens 1 Jahr ausgeübt werden. Der Zeitaufwand pro Jahr muss mindestens 50 Stunden unentgeltlicher Tätigkeit (ausgenommen steuerfreie Ehrenamts-pauschale) umfassen.

Es wird nur ein herausragendes Ehrenamt gewertet.

Auf Verlangen der Gemeinde sind entsprechende Bestätigungen (z. B. Beginn des Ehrenamts, Höhe der Ehrenamts-pauschale) vorzulegen.

Bewertung: 5 Punkte

Die Kombination von aktiver Mitgliedschaft und herausragendem Ehrenamt ist zulässig.

3.2.5. Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde

Eine Erwerbstätigkeit des Antragstellers, bei der er als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender im Markt Sulzberg seinem Hauptberuf nachgeht, wird positiv bewertet.

Gewertet werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. Dies gilt auch für Teilzeit im Rahmen von mindestens 18 Stunden. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss im Markt Sulzberg liegen.

Der Bewerber muss mit dieser Tätigkeit seinen Lebensunterhalt bestreiten können.

Nicht gewertet werden deshalb z. B. „Hobby-Gewerbe“, Mini-Jobs, Saisonarbeit, kurzfristige Beschäftigungen oder Home-Office über ortsfremde Firmen.

Auf Verlangen der Gemeinde ist ein Nachweis z. B. in Form einer Bestätigung des Arbeitgebers, einer Steuerbescheinigung oder vergleichbarem vorzulegen.

Bei einer **paarweisen Bewerbung** wird nur eine Erwerbstätigkeit gewertet. Es ist anzugeben, wer die Erwerbstätigkeit ausübt.

Bewertung: 3 Punkte

3.2.6. Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde

Für Arbeitsplätze, die durch den Antragsteller in der Gemeinde geschaffen wurden erfolgt eine zusätzliche Bewertung. Die Arbeitsplätze müssen den Vorgaben von 3.2.5 entsprechen. Es werden maximal 2 Arbeitsplätze mit je 1 Punkt gewertet.

Die Punktzahl ist gedeckelt. Maximal mögliche Punktzahl: 2 Punkte.

4. Rechtliche Hinweise:

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

Der Markt Sulzberg behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Ausnahmefällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.

Ausnahmen könnten z. B. sein:

Die Vermeidung von unbilligen Härten in Einzelfällen oder wenn der Bauplatzbewerber oder dem Bauplatzbewerber verwandte Personen Eigentümer von Grund und Boden sind, an dem ein Interesse des Marktes Sulzberg besteht oder der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Gemeinde erforderlich ist und diese Grundstücke im Gegenzug von der Gemeinde erworben werden können. In diesem Fall steht die Abweichung von den Vorgaben der Richtlinie im öffentlichen Interesse.

Die Rechtsbeziehung zwischen dem Markt Sulzberg und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den Grundstücksverträgen geregelt.

Bauplatzbewerber, deren Bewerbung offensichtlich falsche oder unwahre Angaben enthalten werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen. **Die Verwaltung behält sich vor, fehlerhafte Angaben zu korrigieren (z. B. Streichung des Punktes Ehrenamt, wenn eine nicht zu wertende Tätigkeit als Elternbeirat angegeben wird).**

Das vollständige und korrekte Ausfüllen des Bewerbungsformulars liegt in der alleinigen Verantwortung des Antragstellers.

Die mit * gekennzeichneten Angaben sind verpflichtend. Alle weiteren Angaben erfolgen auf freiwilliger Basis. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichtangabe der freiwilligen Daten zu einer geringeren Punktzahl führen kann.

Sollten sich nach Einreichen der Bewerbung, aber noch vor dem Ende des Bewerbungszeitraums, relevante Änderungen ergeben, so sind diese der Gemeinde nachträglich mitzuteilen.

5. Datenschutz:

Die antragstellenden Personen stimmen mit ihrer Bewerbung zu, dass die Verwaltung (zur Datenerhebung, Datenspeicherung und Datenverarbeitung) über die Inhalte der Bewerbung Kenntnis erlangt. In Einzelfällen kann auch der Gemeinderat über Inhalte der Bewerbung in anonymisierter Form Kenntnis erhalten.

Die ausführliche Information nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) befinden sich im Anhang (Seite 14).

6. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

7. Anhang: Information nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Verantwortlicher für die Datenverarbeitung:	Kontakt Daten des Datenschutzbeauftragten:
Markt Sulzberg, Rathausplatz 4, 87477 Sulzberg Telefon: +49 8376 9201-0, E-Mail: info@sulzberg.de	actago GmbH, Weidenstraße 66, 94405 Landau Telefon: +49 9951 99990-20, E-Mail: datenschutz@actago.de
Stand: August 2024	

Zwecke der Datenverarbeitung:

- Durchführung des Bewerbungsverfahrens und Entscheidung über die Bauplatzvergabe gemäß den Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen.
- Nutzung der angegebenen Kontaktdaten zur Kontaktaufnahme im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren.
- Bei Vergabebeschlag Abstimmung und Abschluss eines Kaufvertrages sowie Überwachung der Einhaltung der im Kaufvertrag benannten Pflichten.
- Zur Vorbereitung und Abwicklung des Kaufvertrages werden erforderliche Daten an einen Notar sowie bei notwendigen Vermessungsarbeiten an das zuständige Vermessungsamt übermittelt.

Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung:

- Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO i. V. m. § 11 BauGB und den Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen.
- Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO bei Verträgen.
- Art. 6 Abs. 1 lit. a i. V. m. Art. 9 Abs. 2 a DSGVO bei Einwilligungen.

Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten:

- Bedienstete/Organisationseinheiten innerhalb der Verwaltung, die in den Bearbeitungsprozess einbezogen sind.
- In Einzelfällen Ratsmitglieder, die bei der Bewertung von begründeten Ausnahmefällen einzubeziehen sind.
- Notare, Vermessungsamt.
- Dienstleister im Rahmen der Auftragsverarbeitung, dazu gehören Systembetreuer und IT-Dienstleister, die für uns tätig sind und im Zusammenhang mit der Wartung und Pflege der Systeme ggf. auch Kenntnis von Ihren Daten erhalten.

Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation:

Es findet keine Übermittlung an Drittländer oder internationale Organisationen statt.

Speicherdauer der Daten, bzw. die Kriterien für die Festlegung der Speicherdauer:

- Entwickelt sich kein Kaufvertrag, werden die Daten nach Abschluss des Vergabeverfahrens als Nachweis zum Vergabeverfahren für die Dauer von 3 Jahren gespeichert.
- Entwickelt sich ein Kaufvertrag, richtet sich die Aufbewahrungspflicht der Vertragsdaten nach den gesetzlichen Vorgaben. Die darüber hinausgehenden Antragsdaten werden nach Ablauf der Zeiträume, die sich aus den Pflichten aus den Vergaberichtlinien und dem Kaufvertrag ergeben, für die Dauer von 3 Jahren gespeichert.

Information zu Betroffenenrechten – nach der DSGVO stehen Ihnen folgende Rechte zu:

- Recht Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten (Art. 15 DSGVO).
- Recht auf Berichtigung bei unrichtigen personenbezogenen Daten (Art. 16 DSGVO).
- Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).
- 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 zu (Art. 20 DSGVO).
- Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.
- Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO).

Widerrufsrecht bei Einwilligung:

Wenn Sie in die Datenerhebung durch den oben genannten Verantwortlichen durch eine entsprechende Erklärung eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt.

Pflicht zur Bereitstellung der Daten:

- Ohne die Bereitstellung erforderlicher Daten ist eine Berücksichtigung am Vergabeverfahren nicht möglich.
- Einwilligungen sind freiwillig. Wird eine Einwilligung nicht erteilt oder widerrufen, entstehen keine Nachteile, jedoch kann eine nicht erteilte Einwilligung bei der Angabe von Informationen Auswirkungen auf die Punktevergabe haben.