

Zusammenfassung Bauplatzvergabekriterien + Ablaufplan der Bauplatzvergabe für das Baugebiet „Schildäcker 2“. Bauplätze 1 bis 10 | Windhundverfahren.

Der Gemeinderat Rot an der Rot hat in seiner Sitzung vom 03. Mai 2022 beschlossen, das Baugebiet „Schildäcker 2“ in der ersten Vergaberunde im Windhundverfahren zu vergeben. In der ersten Vergaberunde werden 50 % der Bauplätze vergeben. Die anderen 50 % werden in einer zweiten Vergaberunde nach dem Losverfahren vergeben.

Am 12.12.2022 hat der Gemeinde Rot an der Rot die Bauplatzvergaberichtlinien sowie den Ablauf für die erste Vergaberunde im Windhundverfahren beschlossen. Für die zweite Vergaberunde werden die entsprechenden Festsetzungen dann zu gegebener Zeit beschlossen und dann auch veröffentlicht.

Nachfolgend informieren wir über die Vergaberichtlinien und den Ablauf des Windhundverfahrens. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass dieser Artikel nicht die vollständigen Vergaberichtlinien bzw. den vollständigen Ablauf enthält und es sich hierbei lediglich um eine Vorabinformation handelt. Ebenso muss erst der Bauplatzpreis kalkuliert und vom Gemeinderat festgelegt werden, vor eine Aussage zur zeitlichen Schiene gemacht werden kann.

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.

Bewerbungsunterlagen und Bewerbungskriterien

- (1) Es sind folgende Bewerbungsunterlagen einzureichen:
 - Unterzeichneter Bewerbungsbogen
 - Formular mit der Zustimmung das die Zulassungsvoraussetzungen und die zukünftigen Vertragsbedingungen erfüllt sind
 - Finanzierungsnachweis eines deutschen Kreditinstituts in Höhe von 500.000 € für den Bau eines Einfamilienhauses
 - Kopie des Personalausweises, Reisepasses oder eines anderen amtlichen Dokuments
 - gegebenenfalls Vollmacht für einen Vertreter
- (2) Bewerbungen mit nicht vollständigen Bewerbungsunterlagen können bei dem Verfahren nicht berücksichtigt werden.
- (3) Den Bauplatzinteressenten werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:
 - Lageplan mit Grundstücken
 - Ablaufplan
 - Bauplatzvergaberichtlinien
- (4) Eine Mehrfachbewerbung ist unzulässig. Bei (auch nachträglicher) festgestellter Mehrfachbewerbung wird die zeitlich früheste Bewerbung berücksichtigt. Alle weiteren Bewerbungen werden nicht berücksichtigt

Zulassungsvoraussetzungen

- (1) Damit ein Bauplatzinteressent am Verfahren zur Vergabe der Bauplätze teilnehmen darf, müssen die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt sein.
- (2) Bewerber
 - Der Bewerber muss volljährig und voll geschäftsfähig sein
 - Bewerber können Einzelpersonen, sowie Lebensgemeinschaften sein. Lebensgemeinschaften müssen bei Abschluss des Kaufvertrages als gleichberechtigte und gleichverpflichtete Käufer im Kaufvertrag genannt werden. Einzelpersonen und Lebensgemeinschaften sind antragsberechtigt, bewirbt sich eine Person in einer Lebensgemeinschaft, ist ein weiterer Antrag als Einzelperson ausgeschlossen.
- (3) Lebensgemeinschaft

Eine Lebensgemeinschaft besteht aus zwei Personen, die zusammenleben oder in das erbaute Haus gemeinsam einziehen wollen. Der Begriff der Lebensgemeinschaft ist nicht auf eheliche Lebensgemeinschaften beschränkt. Den Bewerbungsunterlagen muss zu entnehmen sein, dass der Antrag als „Lebensgemeinschaft“ gestellt wird. In diesem Fall ist Voraussetzung, dass beide Partner der Lebensgemeinschaft hälftiges Eigentum erwerben. Zudem müssen beide in das erbaute Wohnhaus einziehen. Sofern ein gemeinsamer Antrag als Lebensgemeinschaft gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in dem Antrag der Lebensgemeinschaft aufgeht.
- (4) Angaben der Richtigkeit

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bewerber gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss bei der Abgabe der Bewerbung bestätigt werden. Falsche und unvollständige Angaben können zum Verfahrensausschluss führen oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung (auch des Kaufvertrages) führen.

Zukünftige Vertragsbedingungen des Kaufvertrages

(1) Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der veräußernden Gemeinde, das Vertragsobjekt innerhalb einer Frist von 4 Jahren ab Vertragsschluss mit einem Wohngebäude entsprechend nach den bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften zu bezugsfertig zu errichten.

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen einer Fristverlängerung von bis zu einem Jahr bewilligen, wobei der entsprechende Antrag mindestens zwei Monate vor Ablauf der Vier-Jahres-Frist schriftlich unter Angabe der Gründe bei der Gemeinde zu stellen ist.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung hat die Gemeinde Rot an der Rot ein Wiederkaufsrecht. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird eine Klausel in den Kaufvertrag aufgenommen. Die Gemeinde Rot an der Rot hat zudem das Recht, diesen Anspruch grundbuchrechtlich zu sichern.

(2) Weiterveräußerung und Wiederkaufsrecht

Nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes muss das Wohngebäude vom Käufer selbst bezogen werden, eine untergeordnete Wohneinheit kann jedoch vermietet werden. Der Bauplatz bzw. das Gebäude kann ohne Zustimmung der Gemeinde Rot an der Rot bis fünf Jahre nach Bezugsfertigstellung nicht weiterveräußert werden.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung hat die Gemeinde Rot an der Rot ein Wiederkaufsrecht. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird eine Klausel in den Kaufvertrag aufgenommen. Die Gemeinde Rot an der Rot hat zudem das Recht, diesen Anspruch grundbuchrechtlich zu sichern.

(3) Eigennutzung

Das Wohngebäude muss vom Erwerber selbst genutzt werden. Der Erwerber verpflichtet sich, das Wohngebäude für die Dauer von fünf Jahren ab Bezugsfertigstellung als Hauptwohnsitz zu nutzen. Die Bauplatzvergabe erfolgt nur zur Eigennutzung. Damit sind gewerblich Tätige, insbesondere Makler oder Bauunternehmer, die den Bauplatz mit dem Ziel erwerben, ihn an Dritte zu veräußern oder zu bebauen, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind auch juristische Personen.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung hat die Gemeinde Rot an der Rot ein Wiederkaufsrecht. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird eine Klausel in den Kaufvertrag aufgenommen. Die Gemeinde Rot an der Rot hat zudem das Recht, diesen Anspruch grundbuchrechtlich zu sichern.

(4) Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde Rot an der Rot hat das Recht bei Nichteinhaltung der vorgenannten Verpflichtungen das Wiederkaufsrecht auszuüben. Für das eingeräumte Wiederkaufsrecht gelten entsprechende Bestimmungen. Die Bestimmungen werden konkret bei der finalen Fassung bekannt gegeben.

Ablauf

- Bewerbungen und Interessensbekundungen die vor oder nach dem Vergabedatum eingereicht worden sind bzw. werden können bei dem Verfahren nicht berücksichtigt werden.
- Der Vergabeort wird mit entsprechend nummerierten Schildern von 1 bis 10 versehen. Die Bauplatzinteressenten haben sich in der Reihenfolge ihrer zeitlichen Ankunftszeit vor diesen Schilder zu positionieren. Vor jedem Schild kann sich nur ein Bewerber bzw. eine Lebensgemeinschaft aufstellen.
- Die Bauplatzinteressenten betreten nacheinander am Vergabetag die Räumlichkeiten (in Reihenfolge der Nummerierung) und wählen aus dem zur Verfügung stehenden Kontingent den gewünschten Bauplatz aus. Der ausgewählte Bauplatz steht danach für nachfolgende Bewerber nicht mehr zur Verfügung.
- Es wird empfohlen sich vorab nicht nur einen Bauplatz auszuwählen, sondern mehrere. Sollte der gewünschte Bauplatz bereits vergeben sein hat der Bewerber exakt 10 Minuten Zeit um sich einen anderen Bauplatz auszuwählen.
- Es ist möglich, max. zwei Personen (nachfolgend „Vertreter“ genannt) im Laufe des Verfahrens zu bevollmächtigen. Der Vertreter muss sich jederzeit ausweisen können und die entsprechende Vollmacht vorlegen können. Der Vertreter darf selber kein Bauplatzbewerber sein.
- Die Bewerbungsunterlagen werden im Nachgang von der Verwaltung auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Falsche und unvollständige Angaben können zum Verfahrensausschluss oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen. Sollte dies der Fall sein werden die betreffenden Interessenten schriftlich informiert.
- Durch die verbindlich Bauplatzauswahl besteht noch kein Rechtsanspruch auf Zuteilung des Bauplatzes an den Bewerber. Die endgültige Bauplatzzuteilung erfolgt durch Beschluss des Gemeinderats Rot an der Rot. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, eine Bauplatzzuteilung vorzunehmen.
- Die Bewerber erhalten im Anschluss an die Gemeinderatsitzung eine schriftliche Bestätigung, dass der Bauplatz von ihnen erworben worden ist. Zudem wird in diesem Schreiben das weitere Vorgehen in Bezug auf den Kaufvertrag erläutert.

- Sollte während des Bewerbungszeitraums am Tag der Bauplatzvergabe nicht alle Plätze vergeben sein, wird es eine Warteliste für Nachrücker geben. Die Warteliste verliert nach Abschluss ihre Gültigkeit. Die entsprechenden „Nachrücker“ werden hierrüber informiert. Sollte ein Bauplatz nach Abschluss des Kaufvertrages zurückgegeben werden, wird dieser im Rahmen des Losverfahrens (2. Vergaberunde) vergeben. Genauere Details zum Nachrücker Verfahren werden in der finalen Bekanntmachung mitgeteilt.