



Richtlinien
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee
über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im sozialmodifizierten
Festpreisverfahren sowie im Höchstgebotsverfahren
(Wohnbauflächenvergaberichtlinien II)

Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. hat am 26. Oktober 2022 folgende Richtlinien über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im sozialmodifizierten Festpreisverfahren sowie im Höchstgebotsverfahren beschlossen:

Inhalt

Präambel	2
I. Allgemeine Bestimmungen	2
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Zweck	2
§ 3 Begriffsbestimmungen	2
II. Vergabeverfahren und Vergabekriterien	3
§ 4 Höchstgebotsverfahren, Festpreisverfahren	3
§ 5 Vergabekriterien	4
§ 6 Beurteilungszeitpunkt, Nachweispflicht	5
§ 7 Warteliste	5
III. Vollzug der Vergabeentscheidung	5
§ 8 Vollzug durch Vertrag	5
§ 9 Erwerbspreis und Fälligkeit	6
§ 10 Gewährleistungen und Lasten	6
§ 11 Kosten der Veräußerung	6
§ 12 Nebenabreden	7
IV. Schlussbestimmungen	8
§ 13 Inkrafttreten	8
Inkrafttreten	8

Präambel

Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen handelt die Gemeinde Kressbronn am Bodensee im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Es steht in ihrem Ermessen, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliche Wohnbauflächen an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung kommunaler Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr steht die Vergabe im Ermessen der Gemeinde. Der Einzelne hat aber einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Gewährleistung einer fehlerfreien Ermessensausübung hat die Gemeinde die folgenden Vergaberichtlinien aufgestellt. Die Vergabe von Wohnbauflächen erfolgt dabei unter besonderer Berücksichtigung von Familien mit Kindern.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Richtlinien gelten für die Vergabe von Wohnbauflächen (Baugrundstücke), die sich im Eigentum der Gemeinde Kressbronn a. B. befinden, soweit der Gemeinderat die Veräußerung der Flächen im sozialmodifizierten Festpreisverfahren oder im Höchstgebotsverfahren beschlossen hat.
- (2) Sie finden keine Anwendung auf Regelungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Grundstücken seitens der Gemeinde.

§ 2

Zweck

Zweck dieser Richtlinien ist die Gewährleistung einer möglichst sozialgerechten und sozialverträglichen Vergabe von Wohnbauflächen unter Beachtung pflichtgemäßen Ermessens.

§ 3

Begriffsbestimmungen

- (1) Im Sinne dieser Richtlinien ist:
 1. Kind:
wer vom Bewerber oder dessen Ehegatte bzw. Lebenspartner abstammt oder angenommen worden ist, im gemeinsamen Haushalt mit diesem lebt und dort auch mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist; die Leibesfrucht gilt als Kind in diesem Sinne;
 2. Familienmitglied:

wer mit dem Bewerber verheiratet oder verpartnert i. S. d. LPartG ist oder mit diesem eine eheähnliche Lebensgemeinschaft führt oder Kind i. S. d. Absatz 1 Nr. 1 ist; der Bewerber gilt als Familienmitglied;

3. Pflegebedürftiger Angehöriger:

wer mit einem Bewerber oder Familienmitglied des Bewerbers in gerade Linie oder bis zum maximal 3. Grad verwandt ist, im gemeinsamen Haushalt mit diesem lebt, dort auch mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist und bei dem Pflegebedürftigkeit i. S. d. §§ 14, 15 ff. SGB XI besteht. Der Bewerber gilt als Angehöriger;

4. Schwerbehinderter:

wer einen Grad der Behinderung zuerkannt erhalten hat, der nicht nur vorübergehend mindestens 80 vom Hundert beträgt.

- (2) Im Zweifel entscheidet der Bürgermeister über die Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe. Eine gerichtliche Kontrolle bleibt zulässig.

II. Vergabeverfahren und Vergabekriterien

§ 4

Höchstgebotsverfahren, Festpreisverfahren

- (1) Steht eine kommunale Wohnbaufläche zur Vergabe im sozialmodifizierten Festpreisverfahren oder im Höchstgebotsverfahren an, so ist die Vergabe im Amtsblatt der Gemeinde Kressbronn a. B. auszuschreiben. Bei der Ausschreibung ist darauf hinzuweisen, dass die Bewerbung durch einen vorgefertigten Bewerbungsbogen bzw. ein elektronisches Bewerbungsverfahren und nur bis zu einem bestimmten Termin (Bewerbungsschluss) erfolgen kann. Die Gemeinde kann auch mehrere kommunale Wohnbauflächen als Gruppe gemeinsam so zur Vergabe ausschreiben, dass eine Bewerbung nur insgesamt auf einen Bauplatz aus dieser Gruppe möglich ist. Die Bewerbung erfolgt durch eine Einzelperson (Bewerber) oder durch zwei Einzelpersonen gemeinsam (Paarbewerbung).
- (2) Hat die Gemeinde die Vergabe im Höchstgebotsverfahren beschlossen, wird die Wohnbaufläche an denjenigen Bewerber vergeben, der das höchste Gebot abgegeben hat, welches über einem vom Gemeinderat festgesetzten Mindestgebot liegt. Zu berücksichtigen sind nur rechtzeitig eingereichte Bewerbungen von natürlichen privaten Personen, die auf Grundlage des Bewerbungsbogens bzw. des elektronischen Bewerbungsverfahrens erfolgt sind und denen eine Finanzierungsbestätigung eines anerkannten Kreditinstituts beigefügt ist. Haben mehrere Bewerber oder Paarbewerbungen das gleiche höchste Gebot abgegeben, richtet sich die Auswahl unter diesen nach den Regelungen über das Festpreisverfahren.
- (3) Im Festpreisverfahren sind die eingegangenen Bewerbungen anhand der in § 5 festgelegten Vergabekriterien mit Punkten zu bewerten. Zu berücksichtigen sind nur rechtzeitig eingereichte Bewerbungen von natürlichen privaten Personen, die auf Grundlage des Bewerbungsbogens bzw. des elektronischen Bewerbungsverfahrens

erfolgt sind und denen eine Finanzierungsbestätigung eines anerkannten Kreditinstituts beigefügt ist. Anschließend ist den zulässigen eingegangenen Bewerbungen entsprechend der erfolgten Bewertung nach § 5 ein Rang zuzuweisen. Die Wohnbaufläche ist an den zulässigen Bewerber oder Paarbewerbung mit der höchsten Punktzahl zu vergeben. Wird eine Gruppe von kommunalen Wohnbauflächen gemeinsam zur Vergabe ausgeschrieben, ist dem zulässigen Bewerber oder Paarbewerbung mit der höchsten Punktzahl als erstem die Auswahl eines Bauplatzes aus der Gruppe zu gewähren sowie nachfolgend den Bewerbern oder Paarbewerbungen mit entsprechend nächsthöherer Punktzahl. Die Gemeinde kann den Bewerbern in der Ausschreibung in diesen Fällen auch bereits aufgeben, eine Auswahlentscheidung unter den gruppierten Grundstücken bindend in der Bewerbung zu formulieren, z. B. indem eine Reihenfolge der begehrten Grundstücke aus der Gruppe benannt wird. Kommt eine Veräußerung an diesen nicht zu Stande, ist die Wohnbaufläche entsprechend der Rangfolge an den zulässigen Bewerber oder die Paarbewerbung mit der nächsthöheren Punktzahl zu vergeben bzw. die Auswahl aus der Gruppe kommunaler Wohnbauflächen dem zulässigen Bewerber oder der Paarbewerbung mit der nächsthöheren Punktzahl zu gewähren. Bei gleicher Punktzahl entscheidet der jeweils frühere zeitliche Eingang der zulässigen schriftlichen bzw. elektronischen Bewerbung. Sind die Bewerbungen am gleichen Tag eingegangen, entscheidet das Los, das vom Bürgermeister in der nächsten Gemeinderatssitzung öffentlich zu ziehen ist.

- (4) Es wird nur höchstens eine kommunale Wohnbaufläche pro Bewerber oder Paarbewerbung vergeben. Dies gilt insbesondere, falls sich Bewerber oder Paarbewerbung parallel um eine weitere kommunale Wohnbaufläche im anderen Verfahren nach Abs. 2 oder Abs. 3 oder nach anderen Vergaberichtlinien als den vorliegenden (z. B. im Einheimischenmodell) beworben haben. Wenn nach den jeweiligen Auswahlkriterien mehr als eine kommunale Wohnbaufläche an den Bewerber oder die Paarbewerbung zu vergeben wäre, hat der Bewerber innerhalb einer von der Gemeinde Kressbronn a. B. schriftlich zu bestimmenden angemessenen Frist schriftlich zu erklären, für welche kommunale Wohnbaufläche er sich entscheidet. Geht die Entscheidung der Gemeinde Kressbronn a. B. nicht innerhalb der Frist zu, wählt die Gemeinde Kressbronn a. B. nach pflichtgemäßem Ermessen aus, welche der in Frage kommenden kommunalen Wohnbauflächen an den Bewerber oder die Paarbewerbung zu vergeben ist. Die anderen Bewerbungen bleiben dann unberücksichtigt.

§ 5

Vergabekriterien

- (1) Die Festlegung der Rangfolge der Vergabe kommunaler Wohnbauflächen im sozialmodifizierten Festpreisverfahren hat anhand der folgenden Vergabekriterien im Rahmen eines Punktesystems zu erfolgen. Es gelten die in den nachfolgenden Absätzen festgelegten Punktwerte. Dabei werden die Punkte pro Bewerbung nicht doppelt vergeben, wenn die Bewerbung durch ein Paar erfolgt.

- (2) Der Bewerber erhält folgende Punkte:
1. Für das Bestehen einer Ehe zwischen dem Bewerber und dem Partner, der sich im Rahmen einer Paarbewerbung mit auf den Bauplatz bewirbt:
5 Punkte;
 2. Für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr i. S. d. § 3 Absatz 1:
5 Punkte je Kind;
 3. Für jedes Kind ab dem 18. Lebensjahr bis zum 21. Lebensjahr i. S. d. § 3 Abs. 1
2 Punkte je Kind;
 4. Für jeden pflegebedürftigen Angehörigen i. S. d. § 3 Absatz 1:
1 Punkt je Angehörigem;
 5. Für jedes schwerbehinderten Familienmitglied i. S. d. § 3 Absatz 1:
1 Punkt je Familienmitglied;
 6. falls der Bewerber bereits Eigentümer von bebaubarem Wohnraum in der Gemeinde Kressbronn a. B. ist:
-25 Punkte (d. h. Abzug).

§ 6

Beurteilungszeitpunkt, Nachweispflicht

- (1) Als Zeitpunkt der Beurteilung der Vergabekriterien ist der Zeitpunkt des Eingangs des Bewerbungsbogens bzw. der elektronischen Bewerbung inklusive aller maßgeblichen Nachweisunterlagen maßgebend.
- (2) Die Nachweise über die Erfüllung der Vergabekriterien sind vom Bewerber oder der Paarbewerbung zu erbringen und haben anhand des Bewerbungsbogens bzw. des elektronischen Verfahrens zu erfolgen.

§ 7

Warteliste

Es wird keine bewerbungsunabhängige Warteliste für Interessierte von Wohnbauflächen geführt.

III. Vollzug der Vergabeentscheidung

§ 8

Vollzug durch Vertrag

Die Bestimmungen der §§ 9 bis 12 sind durch notariell beurkundeten Vertrag mit dem Bewerber oder der Paarbewerbung, zu deren Gunsten eine Vergabeentscheidung erfolgt, zu regeln.

§ 9**Erwerbspreis und Fälligkeit**

- (1) Die Erwerbspreise für unerschlossene oder vollerschlossene Wohnbauflächen werden im sozialmodifizierten Festpreisverfahren vom Gemeinderat festgesetzt. Im Höchstgebotsverfahren legt der Gemeinderat einen Mindestpreis fest. Unberührt bleibt die Pflicht des Erwerbers zur Entrichtung der anfallenden öffentlichen Abgaben jeglicher Art.
- (2) Der Erwerbspreis soll innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der begünstigenden Vergabeentscheidung zur Zahlung fällig sein. Ab dem Tag der Fälligkeit soll eine Verzinsung des Erwerbspreises entsprechend den maßgeblichen Bestimmungen des BGB vereinbart werden.
- (3) Es ist ein Rücktrittsrecht der Gemeinde vom Kaufvertrag zu vereinbaren, welches die Gemeinde Kressbronn a. B. ausübt, falls der fällige Erwerbspreis nicht innerhalb von drei Monaten nach Fälligkeit des Erwerbspreises an die Gemeinde Kressbronn a. B. entrichtet wird. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat das Rücktrittsrecht auszuüben, sobald die Voraussetzungen für den Rücktritt gegeben sind.

§ 10**Gewährleistungen und Lasten**

- (1) Wohnbauflächen werden ohne jede über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Gewährleistung und ohne Zusicherung besonderer Eigenschaften veräußert. Es ist ein üblicher Gewährleistungsausschluss im notariellen Vertrag vorzusehen. Der Erwerber hat sich mit dem Zustand der Wohnbaufläche im Einvernehmen mit der Gemeinde vor dem Erwerb bekannt zu machen.
- (2) Der Erwerber hat alle Lasten zu übernehmen, die für das Grundstück im Grundbuch eingetragen sind. Ein Anspruch gegen die Gemeinde auf Beseitigung von Lasten wird nicht gewährt.
- (3) Die Gemeinde übernimmt keine Verpflichtung, Erschließungsanlagen, die für eine Baugenehmigung nicht erforderlich sind, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt herzustellen.

§ 11**Kosten der Veräußerung**

Die Kosten für die Veräußerung und den Vollzug der Veräußerung, insbesondere Notargebühren, Vermessung oder sonstige anfallende Abgaben und Gebühren hat der Erwerber zu tragen.

§ 12 Nebenabreden

- (1) Im Vertrag mit dem Erwerber ist festzulegen, dass die Gemeinde innerhalb von 15 Jahren beim Festpreisverfahren und innerhalb von 10 Jahren beim Höchstgebotsverfahren das Recht zum Wiederkauf bei gleichem Kaufpreis hat, wenn folgende Bedingungen eintreten:
 1. Der Erwerber beginnt nicht innerhalb von anderthalb Jahren mit der Bebauung der Wohnbaufläche oder stellt das geplante Wohngebäude nicht innerhalb von drei Jahren zum Bezug fertig;
 2. Der Erwerber veräußert, vermietet oder verpachtet die unbebaute oder bebaute Wohnbaufläche an einen Dritten oder bewohnt diese nicht selbst. Gleiches gilt, falls der Erwerber einem Dritten ein Erbbaurecht an der unbebauten oder bebauten Wohnbaufläche bestellt.Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde ist durch Vormerkung im Grundbuch zu sichern. Der Wiederkaufsfall kann, sofern die Voraussetzungen vorliegen, vom Gemeinderat bzw. einem Ausschuss durch einseitige Erklärung festgestellt werden.
- (2) Für den Fall, dass der Erwerb von Wohnbauland von der Gemeinde Kressbronn a. B. z. B. durch vergünstigte Kaufpreise oder sonstige Fördermittel gefördert wird, ist im Kaufvertrag festzulegen, dass der Begünstigte einen angemessenen Teil der Förderung zurück zu erstatten hat, wenn er seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn volle Jahre auf dem Grundstück hat. Dabei ist in der Regel der gleiche prozentuale Anteil der Förderung zurück zu erstatten, der der tatsächlichen Erstwohnsitzdauer bis zu einer Erstwohnsitzdauer von zehn Jahren noch fehlt (bei einer Erstwohnsitzdauer von acht Jahren also z. B. 20 %).
- (3) Im Vertrag mit dem Erwerber ist zudem zu regeln, dass alle bis zum Erwerb entstandenen Kosten mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge sowie die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechts zu Lasten des Erwerbers gehen. Insbesondere werden Zinsen jeglicher Art nicht gewährt.
- (4) Abweichend von Absatz 3 erhält der Erwerber von der Gemeinde die vom Erwerber entrichteten Erschließungsbeiträge und sonstigen Anschlussbeiträge sowie den Wert der Verwendung auf die Wohnbaufläche, insbesondere auf die Gebäude, soweit sie zur Zeit des Wiederkaufes einen Verkehrswert haben. Falls über diesen Wert keine Regelung erzielt werden kann, so ist der durch den für die Gemeinde zuständigen öffentlichen Gutachterausschuss festzustellende Verkaufswert maßgebend.
- (5) Hinsichtlich des Wiederkaufpreises ist zu regeln, dass dieser innerhalb von drei Monaten nach Ausübung des Wiederkaufsrechtes zur Zahlung fällig ist, frühestens jedoch innerhalb eines Monats nach Wiedereintragung der Gemeinde als Eigentümerin und Beseitigung aller nach Vertragsabschluss im Grundbuch eingetragenen Lasten.
- (6) Im Kaufvertrag ist weiter zu regeln, dass der Käufer Immissionen der sich in der Nachbarschaft belegenden öffentlichen Einrichtungen oder Gebäude der Gemeinde zu

dulden hat und Ansprüche gegenüber der Gemeinde diesbezüglich ausgeschlossen sind. Weiter ist zu regeln, dass der Käufer eine vorschriftenkonforme Bebauung von Nachbargrundstücken zu dulden hat und im Baugenehmigungsverfahren keine Einwendungen erheben wird. Außerdem ist zu regeln, dass der Käufer bei einer Erweiterung des Baugebietes im Bauleitplanverfahren keine Einwendungen erheben wird. Schließlich ist der Käufer verpflichtet, die vorstehenden Regelungen und Verpflichtungen bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes dem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Richtlinien treten zum 1. November 2022 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt treten die Richtlinien vom 19. November 2020 außer Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn a. B., 26. Oktober 2022

gez. D. Enzensperger

Daniel Enzensperger
Bürgermeister