



Richtlinie der Stadt Selters

zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Neubaugebiet „Am Sonnenbach“ vom 13.06.2022

Vorbemerkungen

Die Stadt Selters verfolgt mit der vorliegenden Richtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die vorrangige Förderung junger Familien mit Kindern soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (AZ C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – berücksichtigt werden.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Stadt Selters weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. 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 den Grundstückserwerb über EU-Banken (Nachweis ist zu erbringen) zu finanzieren.

Um auch Personen, die längere Zeit in der Stadt gewohnt haben, die Möglichkeit zu eröffnen, wieder in die Stadt zurückzukehren, wird der Ortsbezug mit einbezogen. 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.

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Stadt Selters voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Stadt dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grund- bzw. Wohneigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Bei der Punktevergabe wird berücksichtigt, ob ein Antragsteller nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Grundstücks ist, das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann; sowie eines Wohnhauses, das zu eigenen Zwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Dies gilt auch für Bewerber, die nicht bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Stadt Selters erworben haben, unabhängig davon, ob sie diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert haben.

Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt 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 Kindern im Hinblick auf die von der Stadt bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten, Kinderhort und Schulen. Gerade auch junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Selters bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Stadt Selters wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Daher soll das ehrenamtliche Engagement ohne Ortsbezug – d. h. unabhängig davon, ob es in der Stadt selbst oder außerhalb ausgeübt wird, besonders bepunktet werden – dies in der Erwartung, dass sich diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits ehrenamtlich engagieren, auch nach Erwerb eines Bauplatzes weiter in und für die Stadt ehrenamtlich engagieren werden. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer arbeitsintensiven Funktion beispielsweise in einem eingetragenen Verein oder einer sozial-karitativen Organisation, als Mitglied in kommunalen Institutionen, als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchen- und Religions-, Stadtleitungen zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchen, Stadtrat) sowie insbesondere der Freiwilligen Feuerwehr und der Rettungsdienste in den vergangenen Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Die Bauplatzvergabekriterien der Stadt Selters setzen die EU-Kautelen (Leitlinien) um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Selters kann nicht abgeleitet werden. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Rat der Stadt Selters die nachfolgende Richtlinie aufgestellt.

1. Allgemeiner Grundsatz

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Stadt Selters stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser Richtlinie, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinie nicht begründet. Die Stadt Selters verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. (Ehe-)Paare, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

2. Zum weiteren Verfahren

2.1 Bewerbungsverfahren

Nach der Beratung und Beschlussfassung des Stadtrates in der öffentlichen Stadtratssitzung am 13.06.2022 wird die Richtlinie auf der Homepage der Stadt Selters (www.stadt-selters.de) und im Amtsblatt sowie auf der Homepage der Verbandsgemeinde Selters (www.selters-ww.de) öffentlich bekanntgemacht. Der Beginn der Ausschreibung der Bauplätze wird im Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Selters sowie der Homepage der Verbandsgemeinde Selters veröffentlicht.

Die Bewerbungen müssen schriftlich oder per E-Mail erfolgen. Der Eingang der Bewerbung wird bestätigt. Mit Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im jeweiligen Baugebiet. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Nachweisliche Falschangaben oder unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Stadt nachweisen. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages. Der Kaufpreis wird vom Stadtrat festgelegt. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

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 für den Bereich WA 2 des Bebauungsplanes antragsberechtigt. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft i.S.d. Ziffer 2.2 Abs. 3 wird grundsätzlich nur der Ehegatte, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

2.3 Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte. Das Bewertungsverfahren wird vom Stadtbürgermeister und seinen Beigeordneten durchgeführt.

Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Stadt Selters nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Stadt Selters unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden – gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen – die ermittelten Bewerber informiert. Anschließend haben sich die Bewerber nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform innerhalb von zehn Tagen gegenüber der Stadt Selters zu erklären, ob sie den Bauplatz erwerben.

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gemäß Ziff. 2.3 Absatz 3 gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt Selters kann den zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls in Textform informiert.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Fällt nach der Zuteilung ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Nach der verbindlichen Grundstückszusage erhält der Bewerber einen Kaufvertragsentwurf von der Stadt Selters zugesandt mit dem Hinweis, dass der notarielle Kaufvertrag innerhalb von weiteren acht Wochen mit der Stadt Selters abzuschließen ist. Erfolgt die Vertragsbeurkundung nicht innerhalb dieser Frist aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, erlischt die Vormerkung bzw. der Antrag und aus der Ersatzbewerberliste rückt der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Selters zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung von vier Jahren, Verpflichtung zur Eigennutzung (Eine Ausnahme stellt der Bereich WA 2 im Bebauungsplan dar.) sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

3. Vergabekriterien / Punktesystem

Soziale Kriterien

3.1 Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder

- Je Alter des Kindes, das im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird:
 - unter 6 Jahre: **15 Punkte**
 - 6 – 10 Jahre: **10 Punkte**
 - 11 – 18 Jahre: **5 Punkte**

- Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.

- **Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte**

3.2 Vorhandenes Grund- und Wohneigentum

Bewerber, die nicht bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind, das zu selbstgenutzten Wohnzwecken dient oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt bzw. als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann: **10 Punkte**

Bewerber, die nicht bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück in der Stadt Selters erworben haben, unabhängig davon, ob sie diesen Bauplatz zwischenzeitlich in unbebautem oder bebautem Zustand veräußert haben: **10 Punkte**

Dies gilt nicht für Bewerber, die nachweisen, dass ihre Wohnimmobilie bzw. ihr Grundstück im Sinne von Ziff. 3.2 den Wohnbedürfnissen objektiv nicht mehr genügt. Eigentumswohnungen werden nicht berücksichtigt.

- **Maximal mögliche Punktzahl: 10 Punkte**

3.3 Ehrenamtliches Engagement

- Als ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers zählt:
 - o Mitglied einer kommunalen Institution
 - o aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr und/oder der Rettungsdienste
 - o ehrenamtlich aktiv Tätiger in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein
 - o ehrenamtlich aktiv Tätiger in einer sozial-karitativen Einrichtung
 - o ehrenamtlich aktives Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchen- oder Religionsgemeinschaft zuzuordnen ist
- Hier erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit jeweils **4 Punkte**.
- **Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte**

Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein bzw. einer sozial-karitativen Einrichtung erfasst z.B. die Tätigkeit in der geschäftsführenden Vorstandschaft oder die Tätigkeit als Übungsleiter/Jugendwart z.B. in einem Sportverein.

Ortsbezugskriterien

3.4 Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt

- Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Bewerbers und/oder eines in gerader Linie mit dem Bewerber verwandten Angehörigen ersten Grades in der Stadt Selters innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist jeweils **1 Punkt**.
- **Maximal mögliche Punktzahl: 20 Punkte**

3.5 Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Stadt

- Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist, in welchem er als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender in der Stadt Selters seinem Hauptberuf nachgeht, jeweils **4 Punkte**.
- **Maximal mögliche Punktzahl: 10 Punkte**

Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen berücksichtigt (auch Teilzeit im Rahmen von mindestens 18 Stunden). Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte muss in Selters liegen.

3.6 Schwerbehinderung

- Schwerbehinderte Bewerber mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 50 oder mehr erhalten **5 Punkte**.
- **Maximal mögliche Punktzahl: 5 Punkte**

3.7 Punktegleichheit

Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

4. Rechtliche Hinweise

Diese Richtlinie und das damit verbundene Punktesystem dienen der Vergabe von Wohnbaugrundstücken anhand objektiver Kriterien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

5. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach Ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Selters, 13.07.2022


Rolf Jung
Stadtbürgermeister

