

Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Neresheim vom 25. April 2022

I. Allgemeine Regelungen

1. In Erfüllung der der Stadt obliegenden Verpflichtung nach dem BauGB, der Gemeindeordnung und den sonstigen gesetzlichen Bestimmungen stellt die Stadt Neresheim Baugrundstücke zur Verfügung.
2. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks durch die Stadt Neresheim besteht grundsätzlich nicht.
3. Bauwillige habe die Möglichkeit sich in eine Interessentenliste für geplante oder aber künftige Baugebiete eintragen zu lassen. Die Eintragung in die allgemeine Interessentenliste hat das Ziel, über künftige Entwicklungen informiert zu werden, es besteht kein Anspruch auf (bevorzugte) Zuteilung eines Bauplatzes. Die Eintragung erfolgt unverbindlich und ist kostenfrei.
4. Für Wohnbaugrundstücke mit 5 und mehr Wohneinheiten gelten vorrangig die unter V. gelisteten Vorgaben.
5. Die Bauplatzvergaberichtlinien berücksichtigen nicht die zwischen der Europäischen Union und dem Bundesbauministerium sowie der Bayerischen Staatsregierung erzielte Einigung über Kautelen bei der Anwendung eines Einheimischenmodells bei der Bauplatzvergabe vom 22. Februar 2017. In den zukünftigen Baugebieten sowie auch bei einzelnen Bauplätzen wird die Stadt Neresheim das sogenannte Einheimischenmodell nicht anwenden.

II. Hinderungsgründe

Die Vergabe eines Baugrundstücks ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber sich weigert bzw. nicht einwilligt, innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages das genehmigungsfähige Bauvorhaben (Wohngebäude) gemäß den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans auf dem Vertragsgegenstand mindestens im Rohbau zu errichten.

III. Allgemeine Verkaufsbedingungen

Für sämtliche Wohnbaugrundstücke der Stadt Neresheim gelten folgende allgemeine Verkaufsbedingungen:

1. Grundstückspreise und Beitragsablösebeträge:
Die Grundstückspreise/Beitragsablösebeträge werden vom Gemeinderat jeweils durch gesonderten Beschluss festgelegt.
2. Kosten:
Neben dem Bauplatzpreis trägt der Bauplatzbewerber folgende weitere Kosten:

- a) Kosten des Kaufvertrages und seines Vollzugs
 - b) Grunderwerbsteuer
 - c) Hausanschluss (Kanal- und Wasseranschluss, Kontrollschacht) und Vermessungskosten inkl. Gebühr
 - d) die Kosten privater Anbieter für den Anschluss des Baugrundstücks, z. B. an das Stromnetz, Erdgasnetz sowie an das Telefon- und Breitbandnetz
 - e) die Kosten für die Grundstücksvermarktung sofern der Käufer dies beauftragt
3. Zahlungsfälligkeiten:
- a) Eine Anzahlung von 1.000,00 € für die Reservierung des Bauplatzes ist unmittelbar zur Zahlung fällig.
 - b) Innerhalb von zwei Wochen nach Zuteilung durch den Gemeinderat ist eine Anzahlung in Höhe von mindestens 50 %, maximal 50.000,00 €, des Bauplatzpreises zur Zahlung fällig. Hierzu erhält der Bauplatzerwerber eine Rechnung.
 - c) Der Bauplatzerwerber erhält vor Kaufvertragsabschluss eine Rechnung über den Kaufpreis. Der Kaufpreis muss spätestens drei Tage vor dem Notartermin auf dem Konto der Stadt Neresheim eingehen.
4. Besitzübergabe:
Die Besitzübergabe erfolgt, auf Grund der Vorauszahlung des vollständigen Kaufpreises, sofort nach Kaufvertragsabschluss. Somit trägt der Bauplatzbewerber ab Besitzübergabe die Räum- und Streupflicht, sowie die Verkehrssicherungspflicht für das erworbene Grundstück.
5. Steuerübergang:
Die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben hat der Grundstückserwerber ab dem 1. Januar des auf den Vertragsabschluss folgenden Jahres zu übernehmen.
6. Veräußerung an Grundstückseinbringer:
Grundstückseigentümer, die für das Baugebiet ein Grundstück einbringen, sind vorrangig vor den übrigen Bewerbern zu behandeln. Die Grundstückseinbringer dürfen maximal 10 % der eingebrachten Gesamtfläche erhalten. Ziffer 8 findet analog Anwendung, für die Frist der Bauverpflichtung ist anstelle des Datums der Beurkundung der Zeitpunkt der Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks maßgeblich. Auf Antrag stehen Verwandte bis zum 3. Verwandtschaftsgrad der Grundstückseinbringer diesen gleich. Hierunter fallen neben Eltern, Großeltern, den eigenen Kindern, Enkelkindern und Urenkelkindern auch Geschwister und deren Kinder sowie die Tanten und Onkel der Grundstückseinbringer.
7. Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans:
Die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und des dazugehörigen Textteils sind für die Planung, Ausführung und Gestaltung des auf dem Grundstück vorgesehenen Bauvorhabens und der Außenanlage maßgebend und einzuhalten.
8. Wiederkaufs- und Rücktrittsrechte / Vertragsstrafen:
Die Stadt Neresheim behält sich ein Wiederkaufs- und Rücktrittsrecht vor, falls der Bauplatzerwerber folgende Bedingungen nicht einhält:
- a) Fehlangaben während des Bewerbungsverfahrens.

- b) Das Bauvorhaben muss spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages im Rohbau erstellt sein, die Fertigstellung muss spätestens nach 3 Jahren erfolgt sein.
- c) Das Baugrundstück darf nicht vor Bezugsfertigkeit des geplanten Wohngebäudes veräußert werden; es sei denn, die Stadt Neresheim genehmigt eine solche Veräußerung ausdrücklich.
- d) Für einen Zeitraum von 5 Jahren ab Bezugsfertigstellung des Gebäudes muss mindestens die Hauptwohnung des Gebäudes selbst oder zusammen mit seinem Ehegatten und seinen Kindern bewohnt werden.
- e) Das Baugrundstück darf innerhalb von 5 Jahren nach Bezugsfertigkeit nicht ohne Genehmigung der Stadt Neresheim in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt werden.

Sofern die Bedingungen a) bis e) verletzt werden, behält sich die Stadt Neresheim ein Wiederkaufs- bzw. Rücktrittsrechte vom Kaufvertrag vor. Auf Verlangen der Stadt ist dieses Recht dinglich zu sichern.

Bei Ausübung von Wiederkaufs- und Rücktrittsrechten gilt folgendes:

Erstattet wird der bezahlte Kaufpreis einschließlich evtl. Beiträge nach dem BauGB und KAG sowie evtl. Verwendung gem. § 500 BGB (z. B. Wert vorhandener Bauteile nach Schätzung durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss in Bopfingen). Eine Verzinsung des Kaufpreises und eventueller Ablösebeträge findet nicht statt.

IV. Bewerbungsverfahren - Bestimmungen für die Zuteilung von Wohnbaugrundstücken

Die Zuteilung von Grundstücken erfolgt durch Zuteilungsbeschluss des Gemeinderats.

Für jeden Teilort werden im Stadtbauamt der Stadt Neresheim für zukünftige Wohnbaugebiete und zudem für einzelne Wohnbaugrundstücke außerhalb der derzeitigen Baugebiete separate Interessentenlisten geführt.

Verfahren:

1. Es werden die Interessenten auf der jeweiligen Liste des Teilortes, in welchem ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde bzw. ein kommunales Wohnbaugrundstück angeboten wird, berücksichtigt. Dabei ist der zeitliche Eingang der Interessenbekundung (Eintragungsdatum in die Interessentenliste) maßgebend. Die Uhrzeit wird nicht berücksichtigt.
2. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. frühestens sobald der Beschluss des Bauplatzpreises erfolgt ist, beginnt das Verfahren zur Veräußerung der Bauplätze.
3. Seitens der Verwaltung werden die Interessenten gemäß der Reihenfolge der Interessentenliste angeschrieben und zur Abgabe einer verbindlichen Bewerbung aufgefordert.
Der verbindliche Bewerbungsantrag ist mit Priorisierung für maximal vier Baugrundstücke innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung durch die Stadt Neresheim einzureichen.

Sollte keine Rückmeldung erfolgen, wird davon ausgegangen, dass derzeit und zukünftig kein Interesse am Erwerb eines Bauplatzes in diesem Ortsteil besteht. Es erfolgt die Streichung von der Interessentenliste.

4. Die Verwaltung prüft die eingegangenen Bewerbungsanträge und erteilt die Zusage der Bauplätze an die Interessenten.
5. Der Interessent, der die Zusage erhält, kann das Baugrundstück für eine Anzahlung von 1.000,- € für einen Zeitraum von 2 Monaten verbindlich reservieren. Während dieser Zeit ist das Baugrundstück für andere Interessenten gesperrt. Wird das Grundstück innerhalb dieser 2 Monate erworben, so wird die Anzahlung mit dem Kaufpreis verrechnet. Wird das Grundstück nicht erworben, wird die Anzahlung durch die Stadt Neresheim vereinnahmt. Zum Ende der zweimonatigen Frist erfolgt keine Kontaktaufnahme seitens der Stadt Neresheim.
Sollte keine Rückmeldung erfolgen, wird davon ausgegangen, dass derzeit und zukünftig kein Interesse am Erwerb eines Bauplatzes in diesem Ortsteil besteht. Es erfolgt die Streichung von der Interessentenliste.
6. Nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Zusage an den Bauplatzbewerber, hat dieser die verbindliche Reservierung des Bauplatzes innerhalb einer Woche schriftlich zu erklären und die Anzahlung auf das Konto der Stadt Neresheim zu leisten.
7. Durch die verbindliche Reservierung und Leistung der Anzahlung besteht noch kein Anspruch auf Zuteilung des Bauplatzes. Die endgültige Bauplatzzuteilung erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderates. Sollte eine Bauplatzzuteilung durch den Gemeinderat abgelehnt werden, wird die Anzahlung an den Bewerber erstattet.
8. Sollte die Veräußerung eines Wohnbaugrundstück scheitern, wird dieses Wohnbaugrundstück dem nächsten - nicht zum Zuge gekommenen - Interessenten gemäß der Reihenfolge auf der Interessentenliste angeboten.
9. Bei erfolgreichem Abschluss der Grundstücksverhandlungen (Erwerb eines Bauplatzes durch Beurkundung des Kaufvertrags) wird der Interessent, sofern dieser auf mehreren Interessentenlisten eingetragen ist, im Anschluss an die Beurkundung von allen Interessentenlisten gelöscht.

V. Wohnbaugrundstücke mit 5 und mehr Wohneinheiten gemäß Bebauungsplan

1. Für jeden Teilort werden im Stadtbauamt der Stadt Neresheim für zukünftige Wohnbaugebiete neben den unter IV. genannten Interessentenlisten separate Interessentenlisten für Wohnbaugrundstücke mit 5 und mehr Wohneinheiten geführt. Wohnbaugrundstücke mit 5 und mehr Wohneinheiten dienen der verdichteten Bebauung und der Erhöhung der Einwohnerdichte im jeweiligen Baugebiet.
2. Es werden die eingetragenen Interessenten auf dieser separaten Liste für den jeweiligen Teilort, in welchem ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und der Bauplatzpreis kalkuliert und beschlossen wurde, berücksichtigt. Dabei ist der zeitliche Eingang der Interessenbekundung (Eintragungsdatum in die Interessentenliste) nicht maßgebend.

3. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. frühestens sobald der Beschluss des Bauplatzpreises erfolgt ist, beginnt das Verfahren zur Veräußerung der Bauplätze. Hierbei ist die Stadt Neresheim an das Kartellrecht gebunden.
4. Die eingetragenen Interessenten werden zur Abgabe eines Planungsentwurfs und zur Abgabe von Referenzen aufgefordert, u. U. werden weitere Unterlagen angefordert, um eine umfassende Entscheidungsgrundlage zu erhalten. Die Unterlagen sind innerhalb von einem Monat nach Aufforderung beim Stadtbauamt der Stadt Neresheim einzureichen.
5. Für die Bebauung von Wohnbaugrundstücken mit 5 und mehr Wohneinheiten werden folgende Vorgaben festgesetzt:
 - a. Die im Bebauungsplan angegebene maximale Anzahl an Wohneinheiten für ein Wohngebäude muss als Mindestwert angesehen werden.
 - b. Der Planungsentwurf ist maßgebliche Grundlage für die spätere Bebauung des Grundstücks.
 - c. Das Bauvorhaben muss den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, es dürfen keine Ausnahmen und Befreiungen beantragt werden, mit Ausnahme einer evtl. höheren Anzahl an Wohneinheiten als die maximal festgesetzte Anzahl.
6. Nach Ablauf der unter Ziffer 4 genannten Frist werden die Ergebnisse durch die Stadtverwaltung geprüft und anschließend dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.
7. Für die Veräußerung von Wohnbaugrundstücken nach „V. Wohnbaugrundstücke mit 5 und mehr Wohneinheiten gemäß Bebauungsplan“ gelten die Vorgaben unter III. mit folgenden Änderungen:
 - 7.1 zu Ziffer 3 Zahlungsfälligkeiten:
 - a) Innerhalb von zwei Wochen nach Zuteilung durch den Gemeinderat ist eine Anzahlung in Höhe von mindestens 50 %, maximal 50.000,00 €, des Bauplatzpreises zur Zahlung fällig. Hierzu erhält der Bauplatzerwerber eine Rechnung.
 - b) Der Bauplatzerwerber erhält vor Kaufvertragsabschluss eine Rechnung über den Kaufpreis. Der Kaufpreis muss spätestens drei Tage vor dem Notartermin auf dem Konto der Stadt Neresheim eingehen.
 - 7.2 Ziffer 6 findet keine Anwendung
 - 7.3 zu Ziffer 8 Wiederkaufs- und Rücktrittsrechte / Vertragsstrafen:

Die Stadt Neresheim behält sich ein Wiederkaufs- und Rücktrittsrecht vor, falls der Bauplatzerwerber folgende Bedingungen nicht einhält:

 - a) Fehlangaben während des Bewerbungsverfahrens.
 - b) Das Bauvorhaben muss spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages im Rohbau erstellt sein, die Fertigstellung muss spätestens nach 3 Jahren erfolgt sein.
 - c) Das Baugrundstück darf nicht vor Bezugsfertigkeit des geplanten Wohngebäudes veräußert werden; es sei denn, die Stadt Neresheim genehmigt eine solche Veräußerung ausdrücklich.
 - d) Das Bauvorhaben die Vorgaben aus V. Ziffer 5 nicht erfüllt.

Sofern die Bedingungen a) bis d) verletzt werden, behält sich die Stadt Neresheim ein Wiederkaufs- bzw. Rücktrittsrechte vom Kaufvertrag vor. Auf Verlangen der Stadt ist dieses Recht dinglich zu sichern.

Anstelle der Rücktritts- bzw. Wiederkaufsrechte kann die Stadt Neresheim wahlweise auch eine Konventionalstrafe verlangen. Der Gemeinderat entscheidet über die Anwendung der Konventionalstrafe. Diese beträgt im Falle der Verletzung der Verpflichtung je m² Bauplatzfläche: 40,- €. Die Konventionalstrafe ist innerhalb von vier Wochen nach Zahlungsaufforderung zu entrichten.

Bei Ausübung von Wiederkaufs- und Rücktrittsrechten gilt folgendes:
Erstattet wird der bezahlte Kaufpreis einschließlich evtl. Beiträge nach dem BauGB und KAG sowie evtl. Verwendung gem. § 500 BGB (z. B. Wert vorhandener Bauteile nach Schätzung durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss in Bopfingen). Eine Verzinsung des Kaufpreises und eventueller Ablösebeträge findet nicht statt.

VI. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Beschluss des Gemeinderates am 25. April 2022 in Kraft.

Neresheim, den 25. April 2022

gez.

Thomas Häfele
Bürgermeister

Bewerbung um einen städtischen Bauplatz der Stadt Neresheim & Eintragung in die Interessensliste

1. Käufer / künftige/r Eigentümer im Grundbuch:

	Bewerber 1	Bewerber 2
Name:		
Geb. Name:		
Vorname:		
Geb.datum:		
Geb.Ort:		
Straße:		
PLZ:		
Wohnort:		
Telefon (tagsüber):		
Email-Adresse:		

2. Gewünschter Bauplatz im Urteil: _____

Priorität 1	Priorität 2	Priorität 3	Priorität 4

3. Erklärung:

Ich/wir habe/n die Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Neresheim zur Kenntnis genommen und bin/sind damit einverstanden. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der vorstehenden Angaben wird hiermit bestätigt. Mir/ uns ist bekannt, dass unvollständige oder nicht richtige Angaben zu einem sofortigen Ausschluss bei der Bauplatzvergabe führen. Außerdem teile ich der Stadt Neresheim unverzüglich mit, wenn sich meine Angaben im Bewerbungsbogen im Nachhinein ändern, insbesondere in dem Zeitraum zwischen Abgabe dieses Bogens und Unterzeichnung des maßgeblichen Grundstückskaufvertrages.

Mir ist bekannt, dass die vorliegende Bewerbung bei der Stadtverwaltung keinen Anspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes bewirkt, sondern die Entscheidung darüber vom Gemeinderat durch Beschluss getroffen wird.

Mir ist bekannt, dass nach Zuschlagserhalt eine Reservierung des Bauplatzes für 2 Monate möglich ist und bei verbindlicher Reservierung eine Anzahlung in Höhe von 1000,- Euro fällig wird.

Mir ist ebenfalls bekannt, dass die Vergabe eines Baugrundstückes ausgeschlossen ist, wenn ich das Grundstück nicht innerhalb von 2 Jahren nach Kaufvertragsabschluss mit einem Wohnhaus im Rohbau bebauen werde. Bei entsprechend widerrechtlichem Handeln kann die Stadt das Wiederkaufsrecht ausüben. Dieses Recht wird im Grundbuch gesichert werden.

Neresheim, den _____

Unterschrift

Unterschrift

Information der Stadt Neresheim
nach Art. 13 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
zu den Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Neresheim vom 21. März 2022

Wir erheben und verarbeiten zur Wahrnehmung von Aufgaben, die im öffentlichen Interesse liegen bzw. die uns in Ausübung öffentlicher Gewalt übertragen wurden, personenbezogene Daten. Der Schutz dieser Daten ist uns sehr wichtig. Wir informieren Sie daher gemäß Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung der Europäischen Union (DSGVO) über den Umgang mit den bei uns verarbeiteten Informationen im Zusammenhang mit der Vergabe von Bauplätzen durch die Stadt Neresheim.

Verantwortlich für die rechtmäßige Verarbeitung der Daten ist die

Stadt Neresheim
Hauptstraße 20
73450 Neresheim
Herr Bürgermeister Thomas Häfele
Tel. 07326 81-0
Mail: info@Neresheim.de
www.Neresheim.de

Datenschutzbeauftragter:

Unser Datenschutzbeauftragter ist unter datenschutz@neresheim.de zu erreichen.

Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage:

Zur Erfassung der Bewerberinnen und Bewerber für freie Bauplätze im Gebiet der Stadt Neresheim und zur Abwicklung der Bauplatzvergabe ist es erforderlich, bestimmte Daten zu erheben, zu speichern und zu verarbeiten (siehe entsprechendes Bewerbungsformular). Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1e) DSGVO in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Gemeindeordnung (Bauplatzverwertung als freiwillige Aufgabe der Stadt im öffentlichen Interesse) sowie Art. 6 Abs. 1b) DSGVO (Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen zwischen dem/den Bewerber(n) und der Stadt).

Empfänger oder Kategorien von Empfängern der Daten:

Die personenbezogenen Informationen, die wir von Ihnen im Rahmen der Bewerbung um einen Bauplatz erhalten, werden ausschließlich von der Stadt Neresheim verarbeitet.

Dauer der Datenspeicherung:

Die Daten werden unverzüglich gelöscht, wenn im jeweiligen Fall über die Bauplatzvergabe entschieden worden ist.

Weitere Rechte:

Bezüglich Ihrer Daten Sie haben Sie ein Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO), Widerspruch (Art. 21 DSGVO) sowie Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO), sofern die entsprechenden Voraussetzungen nach der Datenschutz-Grundverordnung hierfür gegeben sind.

Pflicht zur Bereitstellung der Daten:

Es besteht von Ihrer Seite keine Pflicht zur Bereitstellung der Daten. In diesem Fall ist jedoch keine Teilnahme am Bewerbungsverfahren möglich.

Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde:

Soweit Sie sich durch die Verarbeitung personenbezogener Daten in Ihren Rechten verletzt fühlen, steht Ihnen ein Recht zur Beschwerde zu. Diese richten Sie an den

Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit
Königstraße 10a
70173 Stuttgart
Postfach 102932
70025 Stuttgart
Tel.: 0711 / 615541-0
Fax: 0711 / 615541-15
poststelle@lfdi.bwl.de