



Stadt Wildberg

## Bauplatzvergaberichtlinien nach dem “zweiteiligen Verfahren”

### Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken zum vollen Wert gemäß § 92 der Gemeindeordnung Baden - Württemberg handelt die Gemeinde privatrechtlich.

Grundsätzlich gilt hierbei Vertragsfreiheit. Jedoch ist bei der Vergabe von Bauplätzen das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 15 GRC (Charta der Grundrechte der Europäischen Union) zu beachten.

In Ausübung des in Art. 28 Abs. 2 GG garantierten Selbstverwaltungsrechtes darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässige erbringen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung gemacht werden.

D. h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.

Im Sinne der Sozialwohnungspolitik verfolgt die Stadt Wildberg mit dieser Vergaberichtlinie das Ziel, ein *Ausbluten* der Stadt und der vorhandenen, teilweise sehr kostenintensiven Infrastruktur zu verhindern, indem vor allem Familien und (engagierten) Ortsansässigen ein attraktiver Lebensort zur Verfügung gestellt werden soll. Weiter soll die Möglichkeit für junge Familien eröffnet werden, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben.

Um die Vergabe von Bauplätzen zu Wohnzwecken in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und nachhaltig zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatzvergaberichtlinien. Dieser Vorgabe kommt die Stadt Wildberg mit diesen Vergaberichtlinien nach.

## § 1

### Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Nicht von dieser Bauplatzvergaberichtlinie umfasst sind kommunale Mehrgeschosswohnungsbaugrundstücke und Grundstücke für gewerbliche Zwecke.

Innerhalb dieses Rahmens entscheidet die Stadt jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Der Gemeinderat nimmt von dieser Entscheidung Kenntnis.

Die Vergabe von Baugrundstücken hat gemäß der Sozialwohnungspolitik der Stadt Wildberg das Ziel, den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu sichern.

## § 2

### Vergabeverfahren

2.1 Nach der Festlegung der Bauplatzvergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com), auf der Homepage der Stadt Wildberg ([www.wildberg.de](http://www.wildberg.de)) und im Amtsblatt der Stadt Wildberg ausgeschrieben.

#### Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Bezeichnung des Baugebiets und die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
- Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
- Den Hinweis auf die Plattform BAUPILOT ([www.baupilot.com](http://www.baupilot.com)) sowie auf die Homepage der Stadt Wildberg ([www.wildberg.de](http://www.wildberg.de)), auf denen die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergaberichtlinien eingesehen werden können.

2.2 Bewerbungen sind nach Eröffnung des Verfahrens vorzugsweise elektronisch über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) einzureichen. Alternativ ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann bei der Stadt Wildberg eingereicht oder per Einschreiben an die Stadt Wildberg, Marktstr. 2, 72218 Wildberg, geschickt werden. Nähere Informationen erhalten Interessenten bei der Stadtverwaltung Wildberg unter Tel. 07054 201-0; Mail: [bauplatz@wildberg.de](mailto:bauplatz@wildberg.de). Der Eingang der Bewerbung in schriftlicher Form wird per E-Mail oder per Brief bestätigt.

2.3 Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die Bewerbungen eingereicht werden. Erforderliche Nachweise können nachgereicht werden. Sollten Nachweise jedoch nicht bis zum Ablauf der dazu veröffentlichten Frist vorliegen, wird die entsprechende Angabe nicht bewertet

- 2.4 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss.
- 2.5 Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren in der Stadt Wildberg“. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Stadt Wildberg, dem Gemeinderat Wildberg, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch gegenüber dem zuständigen Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.
- **Muss noch gemacht werden – Datenschutzbeauftragter?**

### § 3

#### Bewerberfragebogen

- 3.1 Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch den / die Bewerber. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 3.2 Antragsteller können ein oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein. Bei mehreren Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs, d.h. als Miteigentümer ins Grundbuch eingetragen werden.
- 3.3 Bei mehreren Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

*Beispiel bei der Bepunktung:*

*Bewerber 1 erzielt durch seine Antwortauswahl 100 Punkte. Bewerber 2 erzielt durch seine Antwortauswahl 200 Punkte. In diesem Fall wird die Antwortmöglichkeit von Bewerber 2 mit 200 Punkten herangezogen.*

- 3.4 Jede Person darf – auch zusammen mit anderen (mehreren) Personen – nur **einen** Antrag stellen und auch nur **einen** Bauplatz erwerben. Reicht eine Person mehrere Bewerbungen ein, werden alle betreffenden Bewerbungen ausgeschlossen.
- 3.5 Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- 3.6 Maßgeblicher Stichtag für die Verhältnisse des Bewerbers und zur Berechnung der Fristen im Bewerberfragebogen ist das Ende der Bewerbungsfrist. Der Bewerberfragebogen mit den Kriterien ist als Anlage beigefügt.

## § 4 Grundstücksvergabeprozess

- 4.1 Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com).
- 4.2 Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sowie die Zuordnung der Bauplätze an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können Bewerbungen innerhalb des Bewerbungszeitraums eingereicht werden, der im Rahmen der Ausschreibung nach Ziff. 2.1 dieser Bauplatzvergaberichtlinien bekanntgegeben wird. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) wird von BAUPILOT per Mail bestätigt.
- 4.3 Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung alle in Frage kommenden Bewerbungen anhand dieser Bauplatzvergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer in der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los über die Rangfolge.
- 4.4 Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber ihre Prioritäten festlegen.

### **\* Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze:**

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl (Scoring) kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

- 4.5 Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- 4.6 Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der S.  
  
Um die endgültige Zuteilung vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer dann gesetzten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- 4.7 Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge.

## **§ 5 Nachrückverfahren**

- 5.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber (Nachrücker) in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.
- 5.2 Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den freigewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der freigewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.  
Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

### **Allgemeiner Hinweis.**

In jeder Zuteilungsphase werden keine neuen Bewerber in das laufende Verfahren dazu genommen. Neue Interessenten/Bewerber werden gesammelt in einer neuen Ausschreibung berücksichtigt.

## **§ 6 Sonstige Voraussetzungen**

### **a Bauverpflichtung**

Die Bauplatzbewerber verpflichten sich vertraglich, auf dem nach den §§ 4 u. 5 zugeteilten Baugrundstück innerhalb eines Zeitraumes von 5 (fünf) Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen (Bauverpflichtung). Diese Frist kann einmalig um ein Jahr verlängert werden. In dieser Zeit sind auch die Außenanlagen fertig zu stellen.

### **b Eigennutzungsverpflichtung**

Die Bauplatzbewerber haben die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von mindestens 5 (fünf) Jahren ab Einzug selbst zu nutzen. Innerhalb dieser Frist darf das Grundstück nicht veräußert oder ein Erbbaurecht daran bestellt werden.

### **c Vorlage einer Finanzierungsbestätigung**

Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist durch Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung vor Abschluss des Kaufvertrages nach § 4.8 nachzuweisen. Eine fehlende Finanzierungsbestätigung führt zum Ausschluss aus dem Verfahren.

### **d Mehrfamilienhaus-, Doppelhaus-, Kettenhaus- und Reihenhausbebauung**

Für Bauplätze im Baugebiet, welche für Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser oder Reihenhäuser vorgesehen sind, ist eine Bewerbung von Privatpersonen nur als Bauherrengemeinschaft oder an Bauträger möglich.

#### **e Veräußerungspflicht**

Hat ein Bauplatzbewerber die Absicht erklärt, bereits bestehendes Wohneigentum zu veräußern oder mit der Gemeinde zu tauschen, so ist er zum Abschluss eines entsprechenden Vertrags **innerhalb einer Frist von 6 Monaten** ab Erwerb des Baugrundstücks verpflichtet.

#### **f Rückkaufsrecht / Vertragsstrafe**

Kommen die Bauplatzbewerber einer Verpflichtung nach **§ 6 a), b) oder e)** aus Gründen, welche von ihnen zu vertreten sind, nicht nach, so sind sie auf Verlangen der Stadt verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen. Die Stadt erstattet in diesem Fall den entrichteten Kaufpreis zinslos an die Bewerber zurück. Für bereits begonnene Bauwerke erstattet die Stadt nur den Betrag, den sie bei einer Weiterveräußerung erzielt. Die Bewerber haben sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu übernehmen. Ein Rückkaufrecht besteht auch dann, wenn ein Bewerber bestehendes Wohneigentum nicht offengelegt hat.

### **§ 7**

#### **Informationspflichten & Richtigkeit der Angaben**

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise.

### **§ 8**

#### **Allgemeine Informationen**

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben bzw. benötigen, so können sich diese unter den nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden/informieren.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:  
Stadt Wildberg, Frau Bauhof, Marktstr. 2, 72218 Wildberg  
Telefon: 07054 201-323, Mail: [aline.bauhof@wildberg.de](mailto:aline.bauhof@wildberg.de)

Bei technischen Fragen & Problemen:

BAUPILOT GmbH unter [support@baupilot.com](mailto:support@baupilot.com)

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Stadt Wildberg.

#### **Hinweis zur Datenverarbeitung:**

Gemäß Art 13 DSGVO ist die Stadt in der Pflicht, den Bewerbern eine **Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren** zur Verfügung zu stellen. Diese Information ist als Anlage 2 beigefügt.

## **BAUPILOT**

Wir nutzen das Tool "BAUPILOT", dessen Anbieter die BAUPILOT GmbH, Zeppelingring 7, 88400 Biberbach, Deutschland ist. Dieser Anbieter betreibt ein Portal, auf dem wir Informationen über freie Bauplätze veröffentlichen und auf denen Sie mit uns Kontakt aufnehmen können. Das Portal ist unter <https://www.baupilot.com> zu erreichen, die Datenschutzerklärung des Anbieters finden Sie unter <https://www.baupilot.com/privacy>. Sofern Sie über diese Internetseite Kontakt zu uns aufnehmen, sind wir Verantwortlicher. In diesem Zusammenhang haben wir den Anbieter gemäß Artikel 28 DSGVO beauftragt. Hierbei erheben wir die Kontaktdaten, die Sie uns mitteilen, sowie die Kommunikationsdaten (Inhalte Ihrer Anfrage) sowie Informationen zu Ihrem Interesse an einem bestimmten, freien Bauplatz.

Wildberg, #

gez.

Ulrich Bünger  
Bürgermeister