

<u>Beratungsvorlage:</u>	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 9.3	am 26.09.2023

TOP 9.3:

Beratung und Beschlussfassung über die Anpassung der Vergaberichtlinien und der Regelungen im Kaufvertrag der Gemeinde Stegen zur Vergabe der Bauplatzflächen im Gebiet „Nadelhof“, u.a.:

- a) **Behandlung von Vermögen**
- b) **Aufnahme weiterer Regelungen im Kaufvertrag bezüglich der Vermögensangabe und Festlegung von Sanktionen bei Falschangaben**
- c) **Behandlung der Wertung eines ehemaligen Wohnsitzes**
- d) **Gewährung eines Kinderbonus im Rahmen der Vermarktung der Bauplätze im Baugebiet „Nadelhof“**

Hinweis zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 13b Baugesetzbuch (BauGB)

Teilnehmer: - Herr Frank Dinger, badenovaKONZEPT, Freiburg i. Br.
- Bauausschussmitglieder

Sachverhalt:

Mit der Vermarktung der Bauplatzflächen für freistehende Einfamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser wurde durch badenovaKONZEPT am 15. August 2023 gestartet. Die Bewerbungsphase des ersten Vermarktungsverfahrens endet am 09. Oktober 2023.

Aufgrund der aktuellen Diskussion um die Behandlung von Vermögen im Rahmen der Vergabe von Bauplätzen entsprechend den Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen, soll die Behandlung von Vermögen in den im Dezember 2022 beschlossenen Vergaberichtlinien angepasst werden. In den aktuell gültigen Vergaberichtlinien wird im Rahmen der Prüfung der Antragsberechtigung eine Vermögensprüfung nicht vollumfänglich vorgenommen, da eine Überprüfung der Vermögensverhältnisse nicht abschließend erfolgen kann. Gemäß den aktuellen Vergaberichtlinien wird geprüft, ob ein bebaubares Grundstück oder bereits der Familiengröße entsprechendes Immobilienvermögen in Form eines Wohnhauses oder einer Eigentumswohnung im Eigentum der Bewerber steht. Sofern bestehendes Wohneigentum keine der Familiengröße angemessene Wohnverhältnisse gewährleistet, besteht eine Antragsberechtigung, wenn nachfolgend genannte Ausnahmen eintreffen:

- das bestehende Wohneigentum ist zu klein, wobei eine Wohnfläche von 100 m² für einen 4-Personen-Haushalt zzgl./abzgl. für jede weitere Person/ weniger Personen für angemessen gilt;
- Wohneigentum aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen ist (nicht jedes Kind hat ein eigenes Zimmer), der Nachweis muss erbracht werden, dass bauliche Veränderungen nicht möglich sind;
- der Neubau eines Eigenheimes aufgrund einer Behinderung notwendig ist; der Nachweis durch einen Architekten muss erbracht werden, dass ein behindertengerechter Umbau der Bestandsimmobilie nicht durchführbar ist.

Eine Anpassung der Vergaberichtlinien soll dahingehend erfolgen, dass jeder Bewerber/ jede Bewerberin bereits im laufenden Bewerbungsverfahren die Angabe von Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Wertpapieren, Immobilien- und Grundstücksvermögen (positives und negatives Vermögen, Reinvermögen) per eidesstattlicher Erklärung im Rahmen der Bauplatzbewerbung abgeben muss. Im Rahmen der Antragsberechtigung wird die Höhe des Reinvermögens geprüft, wobei der/die Bewerber über ein Reinvermögen in Höhe von max. der Höhe des zu erwerbenden Grundstückswertes verfügen darf/dürfen. Die drei genannten Ausnahmen werden weiterhin im Rahmen der Prüfung der Antragsberechtigung berücksichtigt. Entsprechend der Änderung der Behandlung von Vermögen wird die Aufnahme weiterer Regelungen im notariellen Kaufvertrag zum Verkauf der Bauplätze nötig. Es soll ein Ankaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Stegen für ein noch unbebautes Baugrundstück notariell vereinbart werden, sofern sich bis zur Bebauung nachweislich herausstellt, dass im Rahmen der

Bauplatzbewerbung bei Abgabe der eidesstattlichen Erklärung zum Vermögen falsche Angaben gemacht wurden. Es wird vereinbart, dass das Ankaufsrecht der Gemeinde zum ursprünglich vereinbarten Kaufpreis ohne Rückerstattung der Kaufnebenkosten sowie Grunderwerbsteuer geltend gemacht wird. Die Kosten der Ausübung des Ankaufsrechts trägt der ursprüngliche Käufer des Grundstücks. Sofern sich innerhalb von 10 Jahren ab notariellem Kauf des Baugrundstücks und nach bereits erfolgter Bebauung des Baugrundstücks herausstellt, dass im Rahmen der Abgabe der eidesstattlichen Erklärung zum Vermögen falsche Angaben gemacht wurden, wird ein Nachzahlungsanspruch zu Gunsten der Gemeinde Stegen notariell vereinbart. Der Nachzahlungsanspruch ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis und dem im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs maßgebenden Verkehrswert des Grundstücks (Grund und Boden einschließlich Anlieger- und Erschließungsbeiträge) nach dem Richtwert des zuständigen Gutachterausschusses oder seiner Nachfolgeeinrichtung; bei einem Rahmenwert gilt der Höchstwert zur Ermittlung der Differenz.

Weiter wurde bei nochmaliger, rechtlicher Prüfung der aktuell bestehenden Vergaberichtlinien festgestellt, dass die Wertung eines ehemaligen Wohnsitzes in der Gemeinde Stegen im Rahmen der Bepunktung der Ortsbezugsriterien rechtlich nicht in aller Konsequenz haltbar ist. Es liegen inzwischen Urteile vor, welche die Wertung eines ehemaligen Wohnsitzes für rechtswidrig erklärt haben. Aus diesem Grund soll die Bepunktung eines ehemaligen Wohnsitzes in der Gemeinde Stegen aus den Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Nadelhof“ herausgenommen werden. Eine Wertung im bereits laufenden Bewerbungsverfahren soll daher auch nicht mehr erfolgen. Die Gemeinde Stegen sowie die badenovaKONZEPT werden die ursprünglichen Interessenten sowie die bereits vorliegenden Bewerber entsprechend informieren.

Eventuelle weitere Änderungen werden in der Sitzung vorgetragen.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 25. Juli 2023 wurde die Gewährung eines Kinderbonus diskutiert. Aufgrund rechtlicher Fragen zur Zulässigkeit eines Kinderbonus in Bezug auf den Verkauf der Bauplätze zum „vollen Wert“, wurde der Kinderbonus nicht beschlossen bzw. eine weitere rechtliche Klärung angeregt. Im Rahmen der Vermarktung der Bauplatzflächen für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Gebiet „Nadelhof“ sollte ein Kinderbonus in Höhe von 2.500,00 €/ Kind für Kinder, bis Vollendung des 14. Lebensjahres gewährt werden. Der Kinderbonus soll auf max. 10.000,00 €/Bauplatz gedeckelt werden.

Eine weitere, juristische Prüfung hat ergeben, dass die Gewährung eines Kinderbonus entsprechend der Bestimmungen des § 92 Gemeindeordnung (GemO) rechtlich möglich ist.

Die Verwaltung und badenovaKONZEPT informieren über den aktuellen Stand bezüglich der Auswirkungen zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig, mit welchem ein rechtskräftiger, nach den Bestimmungen des § 13b BauGB aufgestellter Bebauungsplan, für unwirksam erklärt wurde.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Anpassung der Behandlung von Vermögen in den Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Nadelhof“ wie folgt:

Eine Anpassung der Vergaberichtlinien erfolgt dahingehend, dass jeder Bewerber/ jede Bewerberin bereits im laufenden Bewerbungsverfahren die Angabe von Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Wertpapieren, Immobilien- und Grundstücksvermögen (positives und negatives Vermögen, Reinvermögen) per eidesstattlicher Erklärung im Rahmen der Bauplatzbewerbung abgeben muss. Im Rahmen der Antragsberechtigung wird die Höhe des Reinvermögens geprüft, wobei der/die Bewerber über ein Reinvermögen in Höhe von max. der Höhe des zu erwerbenden Grundstückswertes verfügen darf/dürfen. Die drei genannten Ausnahmen werden weiterhin im Rahmen der Prüfung der Antragsberechtigung berücksichtigt.

2. Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme weiterer Regelungen im Kaufvertrag hinsichtlich der Behandlung von Falschangaben bei der Erklärung zu Vermögenswerten im Rahmen der Bauplatzbewerbung wie folgt:

Es wird ein Ankaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Stegen für ein noch unbebautes Baugrundstück notariell vereinbart, sofern sich bis zur Bebauung nachweislich herausstellt, dass im Rahmen der Bauplatzbewerbung bei der Abgabe der eidesstattlichen Erklärung zum Vermögen falsche Angaben gemacht wurden. Es wird vereinbart, dass das Ankaufsrecht der Gemeinde zum ursprünglich vereinbarten

Kaufpreis ohne Rückerstattung der Kaufnebenkosten sowie Grunderwerbsteuer geltend gemacht wird. Die Kosten der Ausübung des Ankaufsrechts trägt der ursprüngliche Käufer des Grundstücks. Sofern sich innerhalb von 10 Jahren ab notariellem Kauf des Baugrundstücks und nach bereits erfolgter Bebauung des Baugrundstücks herausstellt, dass im Rahmen der Abgabe der eidesstattlichen Erklärung zum Vermögen falsche Angaben gemacht wurden, wird ein Nachzahlungsanspruch zu Gunsten der Gemeinde Stegen notariell vereinbart. Der Nachzahlungsanspruch ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis und dem im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs maßgebenden Verkehrswert des Grundstücks (Grund und Boden einschließlich Anlieger- und Erschließungsbeiträge) nach dem Richtwert des zuständigen Gutachterausschusses oder seiner Nachfolgeeinrichtung; bei einem Rahmenwert gilt der Höchstwert zur Ermittlung der Differenz.

3. Der Gemeinderat beschließt die Herausnahme der Bepunktung eines ehemaligen Wohnsitzes in der Gemeinde Stegen aus den Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Nadelhof“ sowie die Wertung im bereits aktuell laufenden Bewerbungsverfahren.

4.. Der Gemeinderat beschließt die Gewährung eines Kinderbonus in Höhe von 2.500,00 € pro Kind, für Kinder bis Vollendung des 14. Lebensjahres sowie eine Deckelung von max. 10.000,00 € pro Bauplatz.