



Leitlinien für die Vergabe von Baugrundstücken in der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

A) Allgemeiner Teil

I. Prinzipien

Diese Richtlinien finden Anwendung für die Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Haiden“, bei künftigen Baugebieten und Einzelgrundstücken. Sie werden öffentlich bekannt gemacht. Bei der Vergabe erfolgt die Entscheidung über mehrere Bewerbungen nach den nachfolgenden Kriterien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes wird durch diese Richtlinie nicht begründet.

Der Gemeinderat kann die Anwendung einzelner Bestimmungen, insbesondere von Einkommen und Vermögen, für bestimmte Gruppen von Baugrundstücken aussetzen. Kriterium für die Abgrenzung ist hier insbesondere der Preis.

Die Gemeinde vergibt Baugrundstücke vorrangig an Familien mit Kindern sowie ehrenamtlich Tätige, um eine zukunftsfähige Struktur der Wohnbevölkerung zu fördern.

Baugrundstücke werden entsprechend der nachfolgenden Regelungen bei sonst gleichen Gegebenheiten vorrangig an ortsansässige Bewerber (Ehepaare, Familien oder Lebensgemeinschaften mit gemeinsamem Wohnsitz) oder früher hier wohnhaft gewesene Bewerber abgegeben. Rechtliche Grundlage hierfür ist der Landesentwicklungsplan, in dem die Gemeinde als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen ist, das heißt, dass sie auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung beschränkt ist.

Die Richtlinie gilt nicht für die Vergabe von Baugrundstücken im Geschosswohnungsbau (ab 4 Wohneinheiten auf einem Baugrundstück).

II. Ausschreibung

1. Die Gemeinde vergibt Grundstücke in einzelnen Vergaberunden.
2. Die geplante Vergabe der Baugrundstücke wird im Mitteilungsblatt der Gemeinde bekanntgegeben mit der Aufforderung, bis zu einem bestimmten Termin Bewerbungen auf ein Baugrundstück bei der Gemeinde einzureichen (Vergaberunde)
3. Die vorherige Eintragung auf einer Interessentenliste bei der Gemeinde oder der Zeitpunkt des Eingangs der Bewerbung auf ein Baugrundstück bei der Gemeinde werden nicht berücksichtigt.



4. Soweit mehrere Baugrundstücke zum Verkauf anstehen, kann der Bewerber bis zu drei Alternativplätze angeben (also insgesamt 4) für den Fall, dass er bei dem von ihm gewählten Grundstück nicht zum Zuge kommt.
5. Die Gemeinde stellt die Baugrundstücke auf ihrer Homepage oder der Internetplattform „Baupilot“ vor. Die Bewerbung soll elektronisch über „baupilot.com“ erfolgen, ist aber auch schriftlich unter Vorlage der angeforderten Unterlagen möglich.
6. Die Gemeinde speichert die Daten der Bewerber und die vorzulegenden Unterlagen entsprechend den Vorgaben des Landesdatenschutzgesetzes und der Aufbewahrungsvorschriften des kommunalen Haushaltsrechts.
7. Die Vergabe erfolgt nach Abschnitt V dieser Leitlinien

III. Antragstellung

Beim Vergabeverfahren können ausschließlich die Anträge von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. Allgemeine Voraussetzungen

- Antragsteller können ein oder zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- Bauherrengemeinschaften z.B. für Doppelhäuser sind zulässig; ihnen kann gemeinschaftlich ein Baugrundstück zugeteilt werden, wenn alle Mitglieder als Einzelbewerbung oder als Paarbewerbung den Zuschlag für sich genommen erhalten würden. Für die Wertung werden dabei die Punkte der Bewerbungen addiert und durch die Anzahl der Bewerbungen geteilt, es kommt also auf die Durchschnittspunktzahl an. Zu der so errechneten Punktzahl werden jeweils 10 Punkte hinzuaddiert, da durch eine entsprechende Bauherrengemeinschaft sichergestellt wird, dass auf dem Grundstück nicht nur eine Wohneinheit nach den Regelungen des Einheimischenmodells genutzt wird.
- Der/die Antragsteller werden bei Zuteilung eines Baugrundstückes Vertragspartner des Kaufvertrags.
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur genau *einen* Antrag stellen. Jeder Antragsteller kann höchstens ein Baugrundstück erwerben, sich aber auf mehrere, maximal 4 Baugrundstücke bewerben.
- Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde auf Verlangen innerhalb von zwei Wochen nachweisen, soweit in der Richtlinie oder dem Bewerbungsformular nicht die Vorlage mit der Bewerbung gefordert wird. Falsche, nicht oder nicht rechtzeitig nachgewiesene Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren, nicht nachgewiesene Angaben zu einzelnen Vergabekriterien abweichend davon zum Punktverlust.
- Die Antragsteller haben diese Richtlinien mit der Bewerbung als maßgeblich anzuerkennen, soweit sie Fehler nicht innerhalb einer in der Bekanntmachung genannten Frist gerügt haben.



2. Einkommensgrenze der Antragsteller

Soweit die Anwendung der Einkommensgrenze nicht für bestimmte Baugrundstücke ausgesetzt ist, gilt:

Das Haushaltseinkommen der Antragsteller darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte nach Steuerbescheid für das Vorvorjahr) von 82.000 € (Einzelbewerber) bzw. 164.000 € (Paarbewerbungen oder Alleinerziehende mit mindestens einem unterhaltspflichtigen Kind) erzielen;

- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 11.000 € je (weiterem) unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.
- Die Einkommensgrenzen werden entsprechend den Statistiken des statistischen Bundesamts jährlich von der Verwaltung angepasst und mit den Vergabeunterlagen bekannt gemacht;¹⁾.
- Beim Haushaltseinkommen wird auch das Einkommen eines dauernd im Haushalt lebenden Partners berücksichtigt, der nicht Antragsteller ist.
- Das Einkommen ist durch Vorlage des maßgeblichen Einkommenssteuerbescheid oder sonst geeignete Dokumente mit der Bewerbung nachzuweisen.

3. Vermögensgrenze der Antragsteller

Soweit die Anwendung der Einkommensgrenze nicht für bestimmte Baugrundstücke ausgesetzt ist, gilt:

- Der/die Antragsteller und ihre unterhaltspflichtigen Kinder dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes zuzüglich einmal den sich aus Ziff. 2 ergebenden Betrag verfügen. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, jegliche Form von Spar- und Kapitalanlagen (Aktien, Wertpapiere, Sparanlagen, etc.), nicht jedoch solche Vermögenswerte, die – gesichert durch entsprechende vertragliche Regelungen oder sonst glaubhaft gemacht – ausschließlich einer angemessenen Altersvorsorge dienen. Immobilien, bebaute und unbebaute Grundstücke und sonstige Geldwerte gehören zum anrechenbaren Vermögen. Die Vermögensgrenze ist damit abhängig vom Grundstückswert.
- Der/die Antragsteller darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks oder einer Wohnimmobilie in der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen sein, es sei denn, er weist nach, dass diese den eigenen Wohnbedürfnissen objektiv nicht genügt; über objektive Bedürfnisse im engeren Sinne hinausgehende subjektive Vorstellungen bleiben unberücksichtigt. In diesem Fall ist vorhandenes Wohneigentum innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrags zu veräußern oder zu vermieten, die Nutzung als Zweitwohnung ist durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen auszuschließen. Die Vermietung ist nur

¹⁾ Die angegebenen Beträge gelten für 2021.



zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Wohneigentum der Altersvorsorge dient; in diesem Fall ist eine Nutzung als dauerhafte Hauptwohnung durch Dritte (Vermietung) grundbuchlich sicherzustellen.

- Beim Vermögen wird auch das Vermögen eines dauernd im Haushalt lebenden Partners berücksichtigt, der nicht Antragsteller ist.
- Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der Gemeinde nachweisen. Falsche oder nicht nachgewiesene Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

4. Vertragsbedingungen

- Die Antragsteller müssen sich im Kaufvertrag verschiedenen Verpflichtungen unterwerfen, insbesondere sich verpflichten,
 1. den Vertragsgegenstand oder Teile davon in unbebautem Zustand nicht ohne Zustimmung der Gemeinde zu veräußern,
 2. auf dem Vertragsgegenstand binnen 2 Jahren ab Vertragsschluss nach den Bestimmungen des jeweiligen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften einen Wohnhausrohbau zu erstellen; der Rohbau gilt mit dem regendichten Abschluss des Dachs als abgeschlossen.
 3. das Wohnhaus binnen 3 Jahren ab Vertragsschluss zu beziehen und innerhalb von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Hauses die größte Wohnung mit Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen oder von Abkömmlingen in gerader Linie mit Hauptwohnsitz bewohnen zu lassen,
 4. eventuelle weitere Wohneinheiten auf dem Baugrundstück nicht als Nebenwohnungen nutzen zu lassen, es sei denn, im Rahmen der zulässigen Winternutzung einer genehmigten Ferienwohnungsnutzung,
 5. den Vertragsgegenstand oder Teile davon innerhalb von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Hauses nicht ohne Zustimmung der Gemeinde zu veräußern,

Bei einer Zuwiderhandlung gegen eine der Verpflichtungen Ziff. 1 und 2 ist die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen berechtigt, die lasten- und kostenfreie Rückübertragung des Vertragsgegenstands zum heutigen Kaufpreis zuzüglich eventuell an die Gemeinde gezahlter Erschließungskosten zu verlangen. Mittlerweile auf dem Vertragsgegenstand errichtete Bauwerke werden im Fall des Verstoßes gegen Nrn 1 und 2 nicht entschädigt. Im Fall des Verstoßes gegen Nr. 3 bis 5 wird im Kaufvertrag folgende Vertragsstrafe vereinbart: Die Differenz zwischen dem ggf. von einem Gutachter festgestellten Bodenwertanteil des Verkaufs und dem Kaufpreis beim Erwerb von der Gemeinde ist der Gemeinde zu erstatten.



Zur Sicherung dieser bedingten Rückübertragungsverpflichtung bewilligt der Erwerber die Eintragung einer bedingten Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen und zulasten des Vertragsgegenstandes.

- Das in seinem Eigentum stehende, aber objektiv nicht genügendes Wohneigentum innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsschluss zu veräußern. Die Nutzung als Zweitwohnung ist vertraglich auszuschließen. Kann nachgewiesen werden, dass das Wohneigentum der Altersvorsorge dient, muss es nicht veräußert werden; in diesem Fall ist eine Nutzung als dauerhafte Hauptwohnung durch Dritte (Vermietung) grundbuchlich sicherzustellen.
- Die Gemeinde hat ein Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall, dieses wird ebenfalls im Grundbuch eingetragen.
- Auf dem Wohngebäude ist eine Photovoltaikanlage zu errichten, die spätestens 3 Monate nach Bezugsfertigkeit des Hauses in Betrieb gehen muss.

5. Kaufpreis und Finanzierung

- Auf Anforderung der Gemeinde müssen die Antragsteller die Finanzierbarkeit nachweisen.
- Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat festgelegt. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt. Wird der Kaufpreis nicht innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsschluss gezahlt, hat die Gemeinde das Recht, vom Kaufvertrag zurückzutreten.
- Die Gemeinde tritt mit ihren Rechten nach Nr. 4 dieser Richtlinien nur hinter Grundschulden zugunsten der öffentlichen Wohnbauförderung zurück; im Übrigen müssen die Rechte der Gemeinde den Rechten in Abteilung III des Grundbuchs vorgehen.

IV. Vergabekriterien

Die Punktevergabe erfolgt nach insgesamt 4 Kriterien:

- Familienverhältnisse, insbesondere Zahl der Kinder
- Nachhaltiges ortsbezogenes Ehrenamtliches Engagement
- Wohnsitz bzw. Arbeitsstelle in Bodman-Ludwigshafen
- Einkommens- und Vermögensverhältnisse unterhalb der festgesetzten Grenzen

Hinsichtlich der Einkommens- und Vermögensverhältnisse beschließt der Gemeinderat, ob bzw. dass

- grundsätzlich Bewerbungen nur zulässig sind, wenn die Grenzen eingehalten werden
- die Unterschreitung der Einkommens- und Vermögensgrenzen als zusätzliches Kriterium herangezogen wird,



- bei bestimmten Baugrundstücken, insbesondere ab einer bestimmten Preiskategorie, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht herangezogen werden.

Die Erfüllung der Kriterien wird nach einem Punktesystem bewertet.

Maximal erreichbar sind 130 Punkte, werden in die Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht berücksichtigt, bis zu 100 Punkte.

Die Kriterien werden wie folgt gewertet:

1. Familienverhältnisse:

Die Zahl der kindergeldberechtigten Kinder oder der zu betreuenden im Haushalt lebenden Personen mit einem Pflegegrad 2 oder höher oder einer Schwerbehinderung von mehr als 50 % wird mit 10 Punkten je aufzunehmender zu betreuender Person gewertet. Die Kinder müssen mit Hauptwohnung bei einem der Antragsteller gemeldet sein. Ist mindestens ein Kind unter 16 Jahre alt, werden 10 zusätzliche Punkte angerechnet. Insgesamt sind bei diesem Kriterium bis zu 40 Punkte zu erreichen, auch bei einer höheren Kinderzahl.

2. Ehrenamt

Eine nachhaltige ortsbezogene ehrenamtliche Tätigkeit ist insbesondere eine Tätigkeit als:

- Vorsitzender, stellvertretender Vorsitzender, Schriftführer, Kassierer, Fachwart (Gerätewart, Jugendwart, Platzwart, Regattaleiter oder in anderen Sparten entsprechend) oder Übungsleiter eines Vereins oder einer politischen (Partei) oder religiösen Vereinigung (Kirche) oder einer entsprechenden überörtlichen Organisation
- Feuerwehrmann/-frau, Rettungsschwimmer oder Wachdienstleistender einer anerkannten Organisation des Rettungswesens,
- Mitglied des Gemeinderats
- mit einem beispielsweise durch Bestätigung des Vorstands glaubhaft gemachten Zeitaufwand von pro Jahr mindestens 80 ehrenamtlich erbrachten Stunden; bei pandemiebedingten Ausfällen von Übungseinheiten oder sonstigen Tätigkeiten werden diese trotzdem angerechnet.

Pro Jahr der ehrenamtlichen Tätigkeit werden 3,75 Punkte angerechnet; mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten können kumulativ angerechnet werden.

Für ehrenamtliche Tätigkeit können bis zu 30 Punkte erreicht werden, bei Paarbewerbungen in der Summe beider Bewerber.

Die ehrenamtliche Tätigkeit wird auch gewertet, wenn sie in einer anderen Gemeinde als der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen geleistet wird, da die Gemeinde davon ausgeht, dass dann eine große Chance besteht, dass die Tätigkeit zukünftig auch in der Gemeinde ausgeübt wird. Es muss sich aber um eine ortsbezogene Tätigkeit handeln, die unter die vorgenannte Regelung fallen würde, hätte der/die Antragsteller(in) die Tätigkeit in der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen geleistet.

3. Wohndauer in der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

Pro Jahr des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde werden 3,75 Punkte angerechnet.



Angerechnet wird die aktuelle oder frühere Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde, mit bis zu acht Jahren innerhalb der letzten 12 Jahre.

Alternativ zu den Punkten für die Wohndauer wird die hauptberufliche Tätigkeit in der Gemeinde gewertet. Ein bestehendes Arbeitsverhältnis oder eine aktuell ausgeübte selbständige Tätigkeit werden mit 3,75 Punkten je vollem Jahr gewertet. Eine doppelte Wertung des gleichen Zeitraums ist ausgeschlossen.

Insgesamt sind in der Summe von Wohndauer und beruflicher Tätigkeit höchstens 30 Punkte erreichbar, also 8 zu wertende Jahre. Bei Paarbewerbungen werden die Punkte getrennt ermittelt und die höhere Punktzahl in die Wertung einbezogen.

4. Einkommen und Vermögen

Bei einer Vergabe mit Berücksichtigung des Einkommens und Vermögens gelten die in Abschnitt I.3 genannten Grenzen. Dabei wird wie folgt gewertet:

- Die Unterschreitung der Einkommensgrenze wird für jedes Prozent der Unterschreitung mit 1 Punkt gewertet; maximal erzielbar sind 15 Punkte.
- Die Unterschreitung der Vermögensgrenze wird für jedes Prozent der Unterschreitung mit 1 Punkt gewertet; maximal erzielbar sind 15 Punkte.
- Wird eines der beiden Kriterien nicht einbezogen, erhöht sich die maximale Punktzahl des Einzelkriteriums auf 30, dazu wird jedes Prozent mit 2 Punkten gewertet.

Werden diese Kriterien nicht miteinbezogen, entfällt eine Wertung nach dieser Ziffer.

V. Vergabeentscheidung

1. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die ausgeschriebene Zahl von Baugrundstücken (oder überhaupt welche) zu verkaufen. Der Gemeinderat wird dies nach den Erfordernissen der gemeindlichen Aufgabenerfüllung in der Vergabesitzung entscheiden. Werden weniger Grundstücke als ausgeschrieben verkauft, werden diejenigen Grundstücke verkauft, für die Bewerbungen mit den meisten Punkten vorliegen.
2. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund der in diesen Leitlinien festgelegten Kriterien in nichtöffentlicher Sitzung über die Vergabe der Baugrundstücke.
3. Für die Entscheidung werden die Bewerbungen nach den in Abschnitt IV festgelegten Kriterien bepunktet. Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Bewerbungsstichtag (Abschnitt II.2); die zugrunde liegenden Tatsachen dürfen sich bis zur Beurkundung des Kaufvertrags nicht so verändert haben, dass dies zu einer niedrigeren Punktzahl führen würde; andernfalls wird der Kaufvertrag nicht geschlossen.
4. Die Bewerbungen werden sodann in eine Gesamtreihenfolge sortiert. Werden Bauplätze, für die das Kriterium „Einkommen und Vermögen“ angewandt wird und Bauplätze ohne Anwendung des Kriteriums gleichzeitig verkauft, werden die Punkte, die



auf Bauplätze mit der Anwendung anzusetzen sind, mit 10/13 multipliziert und dann auf volle Punkte gerundet.

5. Den Bewerbungen werden der Reihe nach die gewünschten Baugrundstücke zugeteilt, sofern sie noch nicht zugeteilt sind. Sind alle Baugrundstücke, auf die sich eine Bewerbung bezieht, bereits zugeteilt, wird diese Bewerbung nicht berücksichtigt.
6. Den Bewerbern wird das Ergebnis mitgeteilt, in der Regel per E-Mail. Rechtsverbindlich wird der Kauf erst mit Beurkundung des Kaufvertrages

VI. Sonderfälle

Der Gemeinderat kann in begründeten Sonderfällen von dem Bewertungssystem abweichen.

B) Anwendung im Baugebiet „Haiden“

Im Baugebiet „Haiden“ werden die Kriterien „Einkommen“ und „Vermögen“ bei den Baugrundstücken mit einem Kaufpreis ab 700 €/m² nicht angewandt.

Bodman-Ludwigshafen, den 11.05.2022

Matthias Weckbach
Bürgermeister