

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/13GV/2020-562
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 16.01.2020 Verfasser: Herpich, Cornelia
Beschluss der Richtlinie zur Vergabe und den Verkauf von Baugrundstücken im OT Weitendorf, Straße nach Neu Weitendorf		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
		Ja
		Nein
		Enthaltung
27.01.2020	Bauausschuss Gägelow	
17.02.2020	Finanzausschuss Gägelow	
25.02.2020	Gemeindevertretung Gägelow	
31.03.2020	Gemeindevertretung Gägelow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die anliegende Richtlinie zur Vergabe und den Verkauf von Baugrundstücken im OT Weitendorf, Straße nach Weitendorf mit den eingearbeiteten Empfehlungen von RA Groteloh.

Sachverhalt:

Mit Schaffung von Baurecht für die drei geplanten Baugrundstücke in Weitendorf, steht auch der Verkauf der Grundstücke an. Da es mehr Interessenten als Grundstücke gibt, ist durch die Gemeindevertretung im Interesse der Transparenz zu entscheiden, nach welchen Kriterien die Vergabe erfolgen soll. Dazu wurde die anliegende Richtlinie erarbeitet.

Der Bauausschuss hat am 27.01.2020 über die Richtlinie beraten. Er schlägt folgende Änderungen vor:

- Ziffer 2. Vergabeverfahren: Der erste Satz soll wie folgt ersetzt werden: „Die Bewerbungsfrist beginnt mit dem 01.03.20120. Den beim Amt vorliegenden Bewerbern werden vom Amt GVM zum 01.03.2020 die „Richtlinien zur Vergabe und den Verkauf der Baugrundstücke im OT Weitendorf“ zugesandt.
- Als Frist zur Einreichung der Bewerbungsunterlagen (Ziffer 2. Abs. 4) soll 1 Monat festgesetzt werden.

Der Finanzausschusses hat am 17.02.2020 keine Beschlussempfehlung erteilt, sondern die rechtliche Prüfung der Richtlinie empfohlen. Diese wurde durch RA Groteloh vorgenommen. Seine Stellungnahme ist als Anlage beigefügt. Zusammenfassend sieht er keine Verstöße gegen das Transparenzge- bzw. das Diskriminierungsverbot. Er macht jedoch auch deutlich, dass die Vergabe auf der Basis der Kriterien immer etwas riskant bleibt, da Rechtsmittel der Bewerber nicht ausgeschlossen werden können. Die Anregungen zur besseren Handhabung wurden rot in die Richtlinie eingearbeitet. Die Vergabe erfolgt zum vollen Wert (aktueller Bodenrichtwert für Bauland in Weitendorf: 40 €/m²), so dass es keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtbehörde bedarf.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen: Vergaberichtlinie mit rot eingearbeiteten Änderungen, Stellungnahme RA Groteloh

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

DR. KLUTH & VON ZECH
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater
H a m b u r g · W i t t e n b u r g · M ö l l n

RAe von Zech, Junker, Buhr & Dr. Groteloh, Am Markt 12 · 19243 Wittenburg

Gemeinde Gägelow
c/o Amt Grevesmühlen Land
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

per E-Mail: C.Herpich@Grevesmuehlen.de

Unser Aktenzeichen
54/20 PG09
D288495

Sachbearbeiter
RA Dr. Philipp Groteloh 25. Februar 2020 mb

Datum

Gem. Gägelow Richtlinie z. Vergabe von Baugrundstücken in Weitendorf

Sehr geehrte Frau Herpich,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 19.02.2020. Zu den „Richtlinien zur Vergabe und zum Verkauf der Baugrundstücke im Ortsteil Weitendorf“ nehmen wir in aller Kürze wie folgt Stellung:

1.

Grundsätzlich steht es der Gemeinde frei, Grundstücke an beliebige Interessenten zu veräußern. Maßgeblich ist allerdings für den Fall, dass die Grundstücke nicht vergünstigt vermarktet werden, wovon wir derzeit ausgehen, dass Vermögensgegenstände durch die Gemeinde nur „zum vollen Wert“ veräußert werden dürfen, § 56 Abs. 4 KV M-V. Soll eine Veräußerung von Grundstücken unter dem vollen Wert erfolgen, ist die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde einzuholen, § 56 Abs. 6 Nr. 1 KV M-V.

Daher ist zunächst zu fragen, ob der Mindestpreis in Höhe von 50,00 €/m² dem Verkehrswert entspricht. Sofern dies

Rechtsanwälte

Martin von Zech ***

Dr. Thomas-Sönke Kluth *

Dr. Philipp Groteloh ***
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Agrarrecht

Joachim Junker **
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Wilfried Buhr **
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Annette Kock-Schwarz *

Manja Palfner*
Fachwältin für Miet-/WEG-Recht

Rechtsanwalt/Steuerberater

Dr. Andreas Reiter *
Mönckebergstraße 5
20095 Hamburg

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Heiko Kischel
Gotenstraße 17
20097 Hamburg

Anschriften

Am Markt 12, 19243 Wittenburg
Telefon: 038852-53108 o. 50059
Telefax: 038852-50058
E-Mail: kanzlei@ra-wittenburg.de
www.kluth-zech.de

Bauhof 4, 23879 Mölln
Telefon: 04542-822970 o. 843505
Telefax: 04542-843506
E-Mail: kanzlei@ra-moelln.de
www.kluth-zech.de

Mönckebergstraße 17, 20095 Hamburg
Telefon: 040-3037390
Telefax: 040-30373930
E-Mail: lex@RaDrKluth.de
www.kluth-zech.de

Kontoverbindungen:

Raiffeisenbank Südstormarn-Mölln
Kto. 3 63 23 93 (BLZ: 200 691 77)
IBAN: DE51200691770003632393
BIC: GENODEF1GRS

Fremdgeldkonto:
Raiffeisenbank Südstormarn-Mölln
Kto. 3 63 21 21 (BLZ 200 691 77)
IBAN: DE23200691770003632121
BIC: GENODEF1GRS

Steuer-Nr.: FA Hagenow 087 162 00621

zuständige Kammer/zuständiges Büro

- * Rechtsanwaltskammer Hamburg/
Büro Hamburg
- ** Rechtsanwaltskammer Schleswig-Holstein/
Büro Mölln
- *** Rechtsanwaltskammer Mecklenburg-
Vorpommern/Büro Wittenburg

der Fall ist, stehen einer entsprechenden Veräußerung zumindest keine hauswirtschaftlichen Gründe entgegen.

Falls es sich bei den 50,00 €/m² bereits um einen vergünstigten Kaufpreis handelt, müsste die Rechtsaufsicht dem angedachten Verfahren ohnehin zustimmen. Wir regen unabhängig hiervon eine Beteiligung der Rechtsaufsicht an.

2.

Hinsichtlich der weiteren Vergabekriterien bestehen noch einige Unklarheiten und es wäre über gewisse Ergänzungen nachzudenken. Grundsätzlich steht es der Gemeinde frei, selbst diejenigen Ermessensgründe festzuschreiben, nach deren Maßgabe sie Grundstücke vermarkten möchte. In diesem Zusammenhang sind lediglich unsachliche oder willkürliche Vergabekriterien verboten (vgl. VG München, Beschluss vom 24.07.2015 - M 11 E 15.1923; VG Saarlouis, Beschluss vom 19.09.2018 - 3 L 769/18).

Vorliegend will die Gemeinde ihr Ermessen dahingehend ausüben, dass der angebotene Kaufpreis eine gewisse Rolle spielt, insbesondere aber soziale Kriterien in Gestalt der im Haushalt lebenden Kinder berücksichtigt werden und auch derzeit in der Gemeinde Gägelow wohnhafte Personen oder Rückkehrwillige in gewissem Umfang bevorzugt werden. Das Kriterium „im Haushalt lebende Kinder“ ist unseres Erachtens unproblematisch. Auch das Kriterium „Kaufpreis“ dürfte für sich betrachtet keinen Bedenken unterliegen, insbesondere dann, wenn es sich ohnehin um Veräußerungen zum vollen Wert handelt.

Hinsichtlich des Kriteriums „Wohnort“ findet eine bevorzugte Berücksichtigung der in der Gemeinde wohnenden Personen bzw. der Rückkehrwilligen statt. Aus Transparenzgesichtspunkten ist noch nicht ganz klar, wie dieses Kriterium angewandt werden soll:

Unter dem Kriterium „Wohnort“ heißt es, dass eine Addition der beiden Auswahlmöglichkeiten „Aktueller Wohnsitz in der Gemeinde“ und „Rückkehrer“ nicht möglich ist. Anschließend heißt es jedoch, dass bei Feststellung des ehemaligen Hauptwohnsitzes eine Addition möglich sei. Diese beiden Sätze stehen gewissermaßen in einem Widerspruch und führen dazu, dass rechnerisch ggf. auch mehr als 30 Punkte erreicht werden können, nämlich dann, wenn ein Bewerber bereits fünf Jahre in der Gemeinde Gägelow wohnt und vorher einige Jahre auswärts gewohnt hat.

Besser wäre es unseres Erachtens, den zweiten Satz, „Bei Feststellung des ehemaligen Hauptwohnsitzes ist eine Addition möglich.“ zu streichen. Entweder hat jemand eine Hauptwohnung in der Gemeinde oder er ist rückkehrwillig.

Geregelt werden könnte stattdessen, dass jedenfalls ehemalige Einwohner/Rückkehrer, die bereits wieder in der Gemeinde wohnen nicht schlechter gestellt werden sollen als potenzielle Rückkehrer, so dass, wenn beispielsweise ein Bewerber erst seit einem Jahr mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde wohnt und damit sechs Punkte erhalten würde, allerdings zwischenzeitlich sieben Jahre anderswo gewohnt hat und davor ebenfalls in der Gemeinde, er die Punktzahl für die ehemalige Einwohnerschaft (sieben Jahre x drei Punkte) erhalten könnte. Dann wäre der zweite Satz unter den Kriterien wie folgt zu formulieren: *„Treffen auf einen Bewerber beide Kriterien zu, so gilt das Kriterium mit der höchsten Punktzahl.“*

Unseres Erachtens bietet es sich auch an, Ausschlüsse oder Minuspunkte vorzusehen, wenn Personen bereits über Eigentum in der Gemeinde verfügen. Dies wäre noch zu überlegen.

Ziffer 5 wäre hinsichtlich der Verpflichtung zur Eigennutzung unseres Erachtens dahingehend zu ergänzen, dass das Wohngebäude für mindestens fünf Jahre mit Erstwohnsitz zu Wohnzwecken zu nutzen ist. Hinsichtlich des letzten Satzes unter Ziffer 5 „Die Gemeinde wird die Zustimmung zu Ausnahmen von vorstehenden Verpflichtungen nach pflichtgemäßem Ermessen erteilen, wenn die Erfüllung eine unbillige Härte darstellt.“, sollte möglichst gestrichen werden, da die Gemeinde durch die Vergaberichtlinien selbst gebunden ist. Dass später ggf. Ausnahmen erteilt werden können, wäre hierdurch nicht ausgeschlossen.

Gleiches gilt für den vergleichbaren Satz unter Ziffer 6, „Die Gemeinde Gägelow behält sich in begründeten Fällen vor, Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen“. Auch hier sollte eine Bindung an die eigenen Ermessenskriterien strikt verfolgt und diese Klausel gestrichen werden. Stichwort: Transparenz.

3.

Im Ergebnis ist die Aufstellung derartiger Kriterien stets etwas riskant, wenn nicht berücksichtigte Bewerber Rechtsmittel gegen Vergabeentscheidungen einlegen. Unseres Erachtens entsprechen die Vorgaben allerdings inhaltlich bereits gerichtlich entschiedenen Sachverhalten, so dass Verstöße gegen das Transparenzge- bzw. das Diskriminierungsverbot nicht ersichtlich sind.

Unabhängig hiervon regen wir die Beteiligung der Rechtsaufsicht an. Dies ist auch notwendig, wenn der Mindestpreis nicht dem Verkehrswert entspricht.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Philipp Groteloh
Rechtsanwalt

Richtlinien zur Vergabe und den Verkauf der Baugrundstücke im OT Weitendorf, Straße nach Neu Weitendorf

Die Gemeinde Gägelow wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ drei Baugrundstücke an der Straße nach Neu Weitendorf ausweisen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist noch nicht rechtskräftig. Der Satzungsbeschluss wurde noch nicht gefasst.

Die Vergabe der Grundstücke wird aufgrund der Bewerberanzahl über ein bedingungsfreies Gebotsverfahren durchgeführt.

1. Allgemeine Grundsätze

Die Gemeinde verkauft die Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber.

Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. (Ehe-)Paare gelten als ein Bewerber.

2. Vergabeverfahren

Der Beginn der Bewerbungsfrist wird im Lokalteil Wismar der Ostseezeitung und auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Grevesmühlen angezeigt.

Vor Beginn der Bewerbungsfrist werden unverbindliche Interessenbekundungen aufgenommen, ohne Bezug auf ein bestimmtes Baugrundstück. Die vorgemerkten Interessenten werden entsprechend schriftlich oder per E-Mail über den Beginn der Bewerbungsfrist informiert. Sie erhalten zugleich die Bewerbungsunterlagen entsprechend dieser Richtlinie.

Die weiteren Bauplatzinteressenten erhalten von der Gemeinde die Bewerbungsunterlagen. Der Bebauungsplan wird auf der Homepage der Gemeinde zum Download bereitgestellt.

In einer festgesetzten Frist von einem (**entsprechend Durchführungserlass zu § 56 KV M-V besser: zwei Monate**) nach können sich die Interessenten auf die ausgeschriebenen Bauplätze bewerben. Hierbei können die Bewerber alle drei Baugrundstücke benennen. Nach Ablauf der Frist werden die eingereichten Unterlagen geprüft und erfasst. Die Bauplatzzuteilung erfolgt auf Basis der Vergabekriterien.

Um einen Bauplatz kann sich bewerben, wer das 18. Lebensjahr vollendet hat und voll geschäftsfähig ist.

Die Bewerbungsunterlagen sind wahrheitsgemäß und schriftlich bis zum Stichtag einzureichen. Verspätete Bewerbungsunterlagen können erst nach Abschluss der Vergaberunde im Nachrückverfahren berücksichtigt werden. Eine Eingangsbestätigung wird nicht erteilt.

3. Vergabekriterien /Punktesystem

Um bei Mehrfachbewerbern für das gleiche Grundstück eine Reihenfolge der Bewerber zu erhalten, stellt die Gemeinde folgendes Punktesystem auf:

A Im Haushalt lebende Kinder (maximal können 60 Punkte erreicht werden)

Die Gemeinde möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und berücksichtigt deshalb die Anzahl der vorhandenen Kinder. Berücksichtigt werden können nur Kinder, einschließlich Pflegekinder, die im eigenen Haushalt bis zum 18. Lebensjahr leben. Schwangerschaften und „geplante Kinder“ können nicht berücksichtigt werden.

- Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder bis einschließlich 6 Jahre:
.....je Kind 20 Punkte
- Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder zwischen 7 und 12 Jahren:
.....je Kind 15 Punkte
- Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder zwischen 13 und 18 Jahren:
.....je Kind 10 Punkte

B Wohnort (maximal können 30 Punkte erreicht werden)

- Derzeitige Hauptwohnung in der Gemeinde Gägelow pro Jahr: 6 Punkte
(max. 5 Jahre)
- Ehemalige Einwohner / Rückkehrer pro Jahr: 3 Punkte
(Max. 10 Jahre)

Anmerkung: Die Addition der beiden Auswahlmöglichkeiten ist nicht möglich.

*~~Bei Feststellung des ehemaligen Hauptwohnsitzes ist eine Addition möglich~~
Treffen auf einen Bewerber beide Kriterien zu, so gilt das Kriterium mit der höchsten Punktzahl.-*

C Kaufpreis (maximal können 30 Punkte erreicht werden)

- Gebot zum Mindestpreis von 50 €/m²: 15 Punkte
- Gebot bis zu 10 % über dem Mindestpreis zusätzlich 5 Punkte
- Gebot bis zu 20 % über dem Mindestpreis zusätzlich 10 Punkte
- Gebot bis zu 30 % und mehr über dem Mindestpreis zusätzlich 15 Punkte

Mögliche Gesamtpunktezahl: 120 Punkte

4. Zuteilung/ Vormerkung des Bauplatzes

Die Zuteilung des Bauplatzes erfolgt durch Beschluss der Gemeindevertretung an den Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das jeweilige Grundstück. Die Gemeindevertretung erhält dazu eine Gesamtaufstellung der Bauplatzbewerber mit den jeweils erzielten Punkten. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Mit der Zuteilung wird das Baugrundstück längstens 8 Wochen für den Bewerber vorgemerkt. Innerhalb von 4 Wochen nach Zuteilung ist eine Bankbestätigung für den Bauplatzkauf einzureichen.

5. Bauverpflichtung, Eigennutzung, Veräußerungsverbot, Wiederkaufsrecht

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Käufer insbesondere:

Bauverpflichtung

Das Wohngebäude ist innerhalb von 3 Jahren bezugsfertig zu errichten.

Verpflichtung zur Eigennutzung

Das Wohngebäude ist unmittelbar nach Fertigstellung zu beziehen und für mindestens 5 Jahre selbst zu Wohnzwecken zu nutzen.:-

Veräußerungsverbot

Das Grundstück darf bis zum Ende der Eigennutzungsverpflichtung weder verkauft, noch mit einem Erbbaurecht belastet werden.

Für den Fall der Nichteinhaltung einer der vorstehenden Verpflichtungen wird ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde Gägelow für das Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abzusichern ist.

~~Die Gemeinde Gägelow wird die Zustimmung zu Ausnahmen von vorstehenden Verpflichtungen nach pflichtgemäßem Ermessen erteilen, wenn die Erfüllung eine unbillige Härte darstellt.~~

6. Rechtliche Hinweise

Die Vergaberichtlinien und das darin enthaltene Punktesystem dienen der Bauplatzvergabe anhand objektiver Kriterien. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. ~~Die Gemeinde Gägelow behält sich in begründeten Fällen vor, Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.~~

Die Gemeinde Gägelow ist nicht verpflichtet den Zuschlag zu erteilen. Kosten für die Teilnahme am Gebotsverfahren werden nicht übernommen. Die Rücksendung der Bewerbungsunterlagen ist ausgeschlossen.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch Beschluss der Gemeindevertretung.