

Leitlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime in den Baugebieten "Dornstadter Straße / Tobelweg" und "Kreuzsteig - Dornstadter Weg", Ulm-Mähringen (VergLL Ulm-Mähringen) in der vom Hauptausschuss am 18.04.2024 beschlossenen Fassung

Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen

1. Anwendungsbereich

- (1) Diese Leitlinie legt die inhaltliche Ausgestaltung sowie das Verfahren zur Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (z. B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) in den Baugebieten "Dornstadter Straße / Tobelweg" und "Kreuzsteig - Dornstadter Weg", Ulm-Mähringen, fest.
- (2) Sie gilt für die Vergabe der im Umgriff liegenden Baugrundstücke, wie er aus dem anliegenden Lageplan (Anlage 1) ersichtlich ist.
- (3) Mit ihrer Bewerbung erkennen Kaufinteressenten die Bestimmungen dieser Leitlinie als verbindlich an. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstücks kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

2. Begriffsbestimmungen

im Sinne dieser Leitlinie ist oder sind

- a) "Bewerbende" und "Antragsteller": Kaufinteressenten, die als Bewerber am Vergabeverfahren teilnehmen; sie sind Antragsteller im Sinne des Verwaltungsverfahrenrechts. Nachfolgend werden beide Begriffe im gleichen Sinn verwendet.
- b) "Bewerbung" und "Antrag": die für die Teilnahme am Vergabeverfahren notwendigen Unterlagen, bestehend aus dem von der Vergabestelle zwingend vorgegebenen Bewerbungsbogen und den nach § 13 Ziffer 2 Absatz 2 einzureichenden Unterlagen. Beide Begriffe werden im gleichen Sinne verwendet.
- c) "vergabegleicher Grundbesitz": alleine oder zusammen mit anderen selbst genutzte und zu Wohnzwecken nutzbare, bebaubare oder bebaute Grundstücke. Vergabegleich im Sinne dieser Leitlinie sind diese Grundstücke, wenn sie bebaubar oder bebaut sind entsprechend folgender im Bebauungsplan des Vergabebereichs (§ 1 Ziffer 1 Absatz 2) zulässiger Hausformen im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO:
 - aa. "Einzelhäuser"
 - bb. "Doppelhäuser" einschließlich DoppelhaushälftenAls selbst genutzt gilt auch Grundbesitz, der vermietet ist. Wohnungseigentum ist kein vergabegleicher Grundbesitz im Sinne dieser Leitlinie.
- d) "Bewerbendenlisten": Listen mit allen Bewerbenden, die nach dem Bewerbungsschlussstermin nach der Auswertung der Bewerbungen erstellt werden. Es wird eine Bewerbendenliste A und eine Bewerbendenliste B erstellt (§ 7).

- e) "Auswahlberechtigte": Bewerbende, die von der Vergabestelle in die Liste der Auswahlberechtigten nach § 8 Ziffer 1 Absatz 1 Sätze 1 bis 4 aufgenommen werden. Sie sind berechtigt, nach Maßgabe von § 8 Ziffer 2 ein Baugrundstück auszuwählen.
- f) "Nachrückende Bewerbende": Bewerbende, die von der Vergabestelle in die erweiterte Liste der Auswahlberechtigten nach § 8 Ziffer 1 Absatz 1 Satz 5 aufgenommen werden und nach Maßgabe von § 8 Ziffer 3 ein Baugrundstück auswählen können.
- g) "Haushaltsangehörige Kinder": geborene Kinder oder Pflegekinder der Bewerbenden, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit den Bewerbenden Wohnraum in Form einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft gemeinsam bewohnen und im Haushalt der Bewerbenden gemeldet sind. Kind im Sinne dieser Leitlinie ist auch, wer das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten (vgl. § 4 Abs. 18 LWoFG). Als haushaltsangehörige Kinder zählen weiter ungeborene Kinder ab der 12. Schwangerschaftswoche.
- h) "Arbeitsplatz": der Ort der gewerblichen Niederlassung des Arbeitgebers. Bei Selbständigen ist der in der Gewerbeanmeldung angegebene Ort des Gewerbebetriebes maßgeblich, bei Freiberuflern der bei der zuständigen berufsständischen Vertretung angegebene Sitz.
- i) "Vergabestelle": die bei der Stadt Ulm nach dieser Leitlinie für die Vergabe der Baugrundstücke zuständige Stelle.
- j) "Stadt Ulm": Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Ulm, also nicht nur die sog. Kernstadt sondern auch umliegenden Stadtteile und Ortschaften.

§ 2

Ziele der Grundstücksvergabe, Vergabegrundsätze

- (1) Die Stadt Ulm möchte in den Baugebieten "Dornstadter Straße / Tobelweg" und "Kreuzsteig - Dornstadter Weg", Ulm-Mähringen eine ausgewogene und sozial stabile Bevölkerungsstruktur erreichen, die dazu beitragen soll, die Integration der Ortschaft Mähringen in die Gesamtstadt Ulm sozio-strukturell weiter zu vertiefen. Ein in den Stadtteilen und Ortschaften gewachsenes Gemeinschaftsleben soll erhalten bleiben sowie gesamtstädtisch weiterentwickelt und vertieft werden. Unterschiedliche Personenkreise in vielfältigen Lebensformen wie zum Beispiel Eheleute, Familien, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften oder alleinerziehende Personen, Haushalte mit schwerbehinderten sowie pflegebedürftigen Angehörigen sollen Baugrundstücke erwerben können. In der Stadt Ulm soll Berufstätigen die Möglichkeit eröffnet werden, ein arbeitsplatznah liegendes Baugrundstück zu erwerben.
- (2) Die Baugrundstücke sollen zur Erreichung vorstehender Ziele nicht an diejenigen Personen vergeben werden, die den höchsten Kaufpreis bieten. Vielmehr soll die Vergabe nach städtebaulichen und sozialen Kriterien erfolgen, mit denen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und ein intaktes Gemeinschaftsleben gefördert wird. Ziel dieser Vergabeleitlinie ist es, im Rahmen der kommunalen Daseinsfürsorge einen Bedarf der Stadtbevölkerung an Baugrundstücken zu decken und nicht Kaufinteressenten die Möglichkeit zu eröffnen, zusätzlich zu dem ihnen in der Stadt Ulm bereits gehörenden vergabegleichen Grundbesitz ein vergabegenständliches Baugrundstück hinzuzuerwerben.
- (3) Die Baugrundstücke werden nach dieser Leitlinie in einem transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren vergeben.

Zweiter Teil

Vergabebestimmungen

§ 3

Bewerbung

1. Bewerbungsfrist

Die Bewerbung um die Vergabe eines Baugrundstücks (Antrag) muss bei der in § 13 Ziffer 1 genannten Stelle bis 04.06.2024, 12:00 Uhr, eingehen (Bewerbungsschlussstermin). Innerhalb dieser Frist sind der Bewerbungsbogen und die gemäß § 13 Ziffer 2 vorzulegenden Unterlagen einzureichen. Später eingereichte Bewerbungen bzw. Unterlagen hierzu werden nicht berücksichtigt.

2. Angaben in der Bewerbung

Für die Anwendung der Leitlinie ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist gemäß Ziffer 1 Satz 1 maßgeblich. Die Angaben der Bewerbenden in den Bewerbungsbögen bilden ausschließlich die Grundlage für die Auswertung der Bewerbungen. Die gemäß § 13 Ziffer 2 vorzulegenden Unterlagen dienen als Beleg und zur Prüfung der Richtigkeit dieser Angaben. Die Bewerbenden sind deshalb verpflichtet, Veränderungen, die sich während der Bewerbungsfrist ergeben haben, oder etwaige Berichtigungen unaufgefordert spätestens bis zum Bewerbungsschlussstermin mitzuteilen. Maßgeblich für die Beurteilung sind die Umstände in der Person des Bewerbenden, sofern in nachfolgenden Richtlinien nichts anderes geregelt wird.

§ 4

Antragsberechtigung, Ausschluss

1. Volljährigkeit, natürliche Person

Antragsberechtigt sind nur volljährige natürliche Personen.

2. Einzelbewerbungen

Bewerbungen einzelner Kaufinteressenten (Einzelbewerbungen) sind nur zum Zwecke des Erwerbs eines Baugrundstücks im Alleineigentum zulässig. Ein Erwerb zusammen mit einer anderen Person ist ausgeschlossen.

3. Gemeinschaftliche Bewerbungen

- (1) Gemeinschaftliche Bewerbungen sind zusammen mit dem Ehegatten, dem eingetragenen Lebenspartner oder mit einer anderen Person und nur zum Zwecke eines gemeinschaftlichen Erwerbs des Baugrundstücks (Miteigentumsanteile) zulässig. Ein Erwerb eines Bewerberteils zum Alleineigentum ist ausgeschlossen.
- (2) Für gemeinschaftliche Bewerbungen gilt Folgendes:
 - a) In der Bewerbung ist anzugeben, mit welchen Anteilen die Bewerbenden das Baugrundstück erwerben wollen. Änderungen im Anteilsverhältnis sind im Rahmen der notariellen Beurkundung noch möglich.
 - b) Die gemeinschaftlich Bewerbenden müssen sich wechselseitig zur Abgabe aller in diesem Verfahren erforderlichen Erklärungen bevollmächtigen.

- c) Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen können beide Bewerberbeile im Bewerbungsbogen nach ihrer Wahl Angaben machen nur in Bezug auf einen Bewerberbeil oder - vorbehaltlich besonderer Regelungen in diesen Leitlinien - wechselweise entweder in Bezug auf den einen oder anderen Bewerberbeil; die jeweiligen Vergabekriterien für die Punktevergabe werden dementsprechend wie bei den Einzelbewerbungen nur einmal gewertet; abweichend hiervon zählen beim Vergabekriterium "Zahl der Kinder" (§ 5 Ziffer 2) alle haushaltsangehörigen Kinder beider Bewerberbeile.
- (3) Neben der gemeinschaftlichen Bewerbung sind Einzelbewerbungen der beiden Bewerberbeile oder weitere gemeinschaftliche Bewerbungen ausgeschlossen (Verbot von Doppelbewerbungen).

4. Ausschluss wegen Grundbesitz

- (1) Ausgeschlossen von einer Teilnahme an diesem Vergabeverfahren sind Personen, denen in der Stadt Ulm vergabegleicher Grundbesitz gehört.
- (2) Vergabegleicher Grundbesitz, der mit einem Wohn- oder Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter auf deren Lebenszeit dinglich belastet ist, bleibt außer Betracht und führt nicht zum Ausschluss. Vermieteter oder in sonstiger Weise Dritten überlassener vergabegleicher Grundbesitz wird jedoch berücksichtigt und führt zum Ausschluss.
- (3) Der ebenso anzugebende vergabegleiche Grundbesitz
 - a) des Ehegatten,
 - b) des eingetragenen Lebenspartners und
 - c) des anderen Bewerberbeils bei gemeinschaftlichen Bewerbungen wird dem Grundbesitz des Bewerbenden gleichgestellt. Grundbesitz von haushaltsangehörigen Kindern des Bewerbenden oder eines Bewerberbeils bei gemeinschaftlicher Bewerbung wird dem Grundbesitz des Bewerbenden gleichgestellt.
- (4) Grundbesitz im Erbbaurecht des Bewerbenden wird mit Grundbesitz im Eigentum des Bewerbenden gleichgestellt.

5. Angaben in der Bewerbung

Die Angaben der Bewerbenden in den Bewerbungsbögen müssen vollständig und richtig sein. Wahrheitswidrige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren; insbesondere die Abfrage im Bewerbungsbogen, ob den Bewerbenden Grundbesitz auf dem Gebiet der Stadt Ulm gehört, ist korrekt zu beantworten. Die Nichteinreichung von Unterlagen zu den in § 5 genannten Vergabekriterien, die nach § 13 Ziffer 2 Absatz 2 einzureichen sind, führen dazu, dass diese Vergabekriterien bei der Punktevergabe insoweit nicht berücksichtigt werden.

§ 5

Vergabekriterien und Punktevergabe

Auf der Grundlage der Angaben in der Bewerbung werden für die nachfolgend genannten Vergabekriterien Punkte vergeben.

Alle Vergabekriterien werden kumulativ gewertet, sodass bei mehreren zutreffenden Vergabekriterien für jedes zutreffende Vergabekriterium Punkte vergeben werden, Diese Regel gilt nicht, wenn bei den einzelnen Vergabekriterien ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist oder die Vergabekriterien sich zwingend ausschließen (z. B. Ziffer 1 Buchstabe a) und f)).

1. Familienstand

- a) ledig
- b) verwitwet
- c) geschieden
- d) eingetragene Lebenspartnerin/eingetragener Lebenspartner verstorben
- e) eingetragene Lebenspartnerschaft aufgehoben 10 Punkte

- f) verheiratet oder in eingetragener Lebenspartnerschaft (LPartG) 20 Punkte
 - nur bei einer gemeinschaftlichen Bewerbung beider Eheleute bzw. Lebenspartner gemäß § 4 Ziffer 3

2. Zahl der Kinder (maximal 90 Punkte)

- je haushaltsangehöriges Kind 30 Punkte
Es können höchstens drei Kinder in der Bewerbung angegeben werden.

3. Pflegebedürftige/Schwerbehinderte Person im Haushalt

Die Vergabekriterien nach den nachfolgenden Buchstaben a) und b) gelten nur alternativ, es wird also nur eines der beiden Vergabekriterien gewertet.

a) Pflegebedürftigkeit

mindestens eine haushaltsangehörige pflegebedürftige Person i.S.v. 5 4 Abs. 16 Satz 1 LWoFG ab Pflegegrad 2 10 Punkte

b) Schwerbehinderung

mindestens eine haushaltsangehörige schwerbehinderte Person i.S v § 4 Abs. 16 Satz 1 LWoFG ab einem Grad der Behinderung von 60 % 10 Punkte

4. Ortsansässigkeit oder Arbeitsplatz

Die Vergabekriterien nach den nachfolgenden Buchstaben a) und b) gelten nur alternativ, es kann also nur Punkte geben entweder für die Ortsansässigkeit nach Buchstabe a) oder für den Arbeitsplatz nach Buchstabe b) in der Stadt Ulm. Erfüllen Bewerbende beide Vergabekriterien haben sie die Wahl ob sie Angaben zum einen oder anderen Kriterium machen wollen; Angaben zu beiden Kriterien sind nicht möglich.

- a) Hauptwohnsitz nach dem Bundesmeldegesetz in der Stadt Ulm (maximal 75 Punkte)
- je vollem Jahr Hauptwohnsitz in der Stadt Ulm gerechnet ab dem Tag der Anmeldung der Hauptwohnung 5 Punkte
 - zusätzlich, nämlich solange der Hauptwohnsitz zeitgleich in der Ortschaft Mähringen liegt, gerechnet ab dem Tag der Anmeldung der Hauptwohnung, je vollem Jahr weitere 10 Punkte

(1) Es werden maximal bis zu 5 Jahre berücksichtigt.

(2) Es werden nur ununterbrochene volle Jahre des Hauptwohnsitzes in der Stadt Ulm bzw. der Ortschaft Mähringen bis zum Bewerbungsschlussstermin (§ 3 Ziffer 1) berücksichtigt.

(3) Bei Hauptwohnsitzwechseln innerhalb der Stadt Ulm werden die Hauptwohnsitze zusammen berücksichtigt und gelten als ununterbrochener Hauptwohnsitz in der Stadt Ulm.

(4) Der Hauptwohnsitz muss am Bewerbungsschlussstermin in der Stadt Ulm bestehen. Ein unmittelbar im Anschluss an eine Verlegung des Hauptwohnsitzes vor dem Bewerbungsschlussstermin bestehengebliebener Nebenwohnsitz in der Stadt Ulm steht dem Hauptwohnsitz in der Stadt Ulm gleich, wenn der Hauptwohnsitz innerhalb der letzten 5 Jahre vor dem Bewerbungsschlussstermin bestand und die Verlegung des Wohnsitzes begründet ist durch

- eine Berufsausbildung,
- ein Studium an einer Universität, Hochschule oder Fachschule,
- eine Freiwilligentätigkeit i.S.v. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Satz 2 Buchstabe d) Bundeskindergeldgesetzes,
- einen freiwilligen Wehrdienst oder
- einen vorübergehenden Arbeitsplatzwechsel des Bewerbenden innerhalb des Unternehmens, bei dem er beschäftigt ist, oder bei seinem öffentlichen Arbeitgeber.

- b) Arbeitsplatz in der Stadt Ulm (maximal 25 Punkte)
je vollem Jahr gerechnet ab dem Tag des Arbeitsbeginns 5 Punkte

Es werden maximal bis zu 5 Jahre berücksichtigt, maximal also bis zu 25 Punkte vergeben.

Es werden nur ununterbrochene volle Jahre des beruflichen Erwerbs berücksichtigt. Die berufliche Erwerbstätigkeit muss zum Bewerbungsschlussstermin (§ 3 Ziffer 1) bestehen.

§ 6

Kappungsgrenze

Bei der Berechnung der vom Antragsteller erreichten Gesamtpunktzahl dürfen die für die Ortsansässigkeit und den Arbeitsplatz nach § 5 Ziffer 4 erreichten Punkte die Summe der nach § 5 Ziffern 1 bis 3 erreichten Punkte nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

Überschreiten die erreichten Punkte für die Ortsansässigkeit und den Arbeitsplatz nach § 5 Ziffer 4 die Summe der erreichten Punkte für die Vergabekriterien nach § 5 Ziffern 1 bis 3, werden die erreichten Punkte für die Ortsansässigkeit und den Arbeitsplatz nach § 5 Ziffer 4 auf die Höhe der Summe der erreichten Punkte nach § 5 Ziffern 1 bis 3 reduziert.

§ 7

Bewerbendenlisten

- (1) Die Vergabestelle erstellt nach Ablauf der Bewerbungsfrist zwei Bewerbendenlisten (Liste A und Liste B). In die Liste A werden alle Bewerbenden aufgenommen, die sich bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist um die Vergabe eines Baugrundstücks beworben haben. In der Liste A werden bei allen Bewerbenden alle in § 5 genannten Vergabekriterien gewertet. In die Liste B werden aus der Liste A die Bewerbenden ohne haushaltsangehörige Kinder übernommen. Mit ihrer Aufnahme in die Liste B bzw. dem Reißverschlussverfahren nach § 8 soll sichergestellt werden, dass Bewerbende ohne haushaltsangehörige Kinder auch einen Bauplatz erwerben können. Bei den in die Liste B übernommenen Bewerbenden werden bei der Berechnung der Gesamtpunktzahl Punkte für ortsbezogene Kriterien nach § 5 Ziff. 4 nicht berücksichtigt. Die Rangfolge der von der Liste A auf die Liste B übernommenen Bewerbenden wird gemäß Absatz 2 bestimmt.
- (2) Die Bewerbenden erhalten auf jeder Bewerbendenliste (Liste A und Liste B) einen Rang entsprechend der Höhe ihrer erreichten Gesamtpunktzahl. Die Bewerbenden mit den höchsten Punktzahlen erhalten dabei die Ränge mit der Ziffer 1, die Bewerbenden mit der zweithöchsten Punktzahl die Ränge mit der Ziffer 2 usw. (Grundsatz der Rangfolge auf den Bewerbendenlisten nach Punktzahlen).
- (3) Belegen mehrere Bewerbende auf den Bewerbendenlisten denselben Rang, weist die Vergabestelle durch Los jedem dieser Bewerbenden eindeutige Rangziffern zu, beginnend mit diesem Rang; die Rangziffern der nachfolgenden Bewerbenden verschieben sich auf die jeweils nächsthöheren Rangziffern. Diese Losentscheide unter gleichrangigen Bewerbern finden nur insoweit statt, als sie zur Erstellung der Liste der Auswahlberechtigten und der erweiterten Liste der Auswahlberechtigten nach § 8 Ziffer 1 Absatz 1 erforderlich sind.

§ 8

Auswahl der Baugrundstücke

1. Auswahlberechtigung

- (1) Die Vergabestelle erstellt aus den Bewerbendenlisten A und B die Liste der Auswahlberechtigten im Verhältnis von 3 Bewerbenden aus Liste A zu 1 Bewerbenden aus Liste B und in der Reihenfolge der Rangziffern (Reißverschlussverfahren). Dies erfolgt nach folgendem Muster:

- aa. Platz 1: Liste A Bewerbende/-r in Rang 1,
- bb. Platz 2: Liste A Bewerbende/-r in Rang 2,
- cc. Platz 3: Liste A Bewerbende/-r in Rang 3,
- dd. Platz 4: Liste B Bewerbende/-r in Rang 1,
- ee. Platz 5: Liste A Bewerbende/-r in Rang 4,
- ff. Platz 6: Liste A Bewerbende/-r in Rang 5,
- gg. Platz 7: Liste A Bewerbende/-r in Rang 6,
- hh. Platz 8: Liste B Bewerbende/-r in Rang 2, usw.

Die Bewerbenden sind in der Reihenfolge der vorgenannten Platzierungen nach Maßgabe von Ziffer 2 zur Auswahl eines Baugrundstücks berechtigt. Die Anzahl der Auswahlberechtigten entspricht der Zahl der zu vergebenden Baugrundstücke. Die Vergabestelle schreibt die Liste nach dem in Satz 2 beschriebenen Muster bis mindestens

zur doppelten Anzahl der zu vergebenden Bauplätze mit weiteren rangnächsten Bewerbenden der beiden Listen A und B fort, die als nachrückende Bewerbende nach Ziffer 3 Baugrundstücke auswählen können (erweiterte Liste der Auswahlberechtigten). Bei Bedarf kann die Vergabestelle die Liste weiter fortschreiben.

- (2) Mehrfachplatzierungen derselben Bewerbenden sind sowohl in der Liste der Auswahlberechtigten als auch in der erweiterten Liste der Auswahlberechtigten nicht zulässig. Erhalten Bewerbende nach dem in Abs. 1 genannten Reißverschlussverfahren sowohl aufgrund ihres Ranges auf der Bewerbendenliste A wie auch aufgrund ihres Ranges auf der Bewerbendenliste B zwei Platzierungen auf der Liste der Auswahlberechtigten bzw. der erweiterten Liste der Auswahlberechtigten, so wird nur deren besserrangige Platzierung berücksichtigt. In die so freigewordene nachrangige Platzierung rücken die Bewerbenden der Bewerbendenlisten A und B nach Maßgabe des Reißverschlussverfahrens nach Absatz 1 auf.

2. Auswahl der Baugrundstücke

- (1) Die Auswahl der Baugrundstücke durch die Auswahlberechtigten erfolgt in der Reihenfolge ihrer Platzierungen auf der Liste der Auswahlberechtigten.
- (2) Nach Aufforderung durch die Vergabestelle teilen die Auswahlberechtigten innerhalb von 30 Kalendertagen ihre Grundstücksauswahl und deren Priorisierung mit. Der Erstplatzierte darf dabei ein Baugrundstück angeben, der Zweitplatzierte zwei Baugrundstücke, der Drittplatzierte drei Baugrundstücke, der Viertplatzierte vier Baugrundstücke usw.
- (3) Wählen Auswahlberechtigte mehrere Baugrundstücke aus, müssen sie eine Reihenfolge angeben, in der sie den Erwerb der Baugrundstücke bevorzugen (Priorisierung der Grundstücksauswahl). Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen kann die Auswahl nur einheitlich getroffen werden.
- (4) Ausgewählt ist das Baugrundstück, das nach der Vorauswahl durch die vorrangig Platzierten noch verfügbar ist; sind mehrere Baugrundstücke noch verfügbar, ist dasjenige Baugrundstück ausgewählt, das vom Auswahlberechtigten mit höherer Priorität angegeben wurde. Wechselseitige bürgerlich-rechtliche Pflichten zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrags werden durch die Auswahl nicht begründet. Wird die Auswahl vom Auswahlberechtigten zurückgezogen, scheidet der Bewerbende jedoch aus dem Vergabeverfahren vollständig aus.
- (5) Auswahlberechtigte Bewerbende scheidet aus dem Vergabeverfahren des Weiteren aus, wenn Sie nach der Aufforderung gemäß Absatz 2
 - a) keine Auswahl treffen oder
 - b) bei mehreren ausgewählten Baugrundstücken keine Priorisierung vornehmen oder
 - c) die ausgewählten und priorisierten Baugrundstücke nicht mehr zur Verfügung stehen.

3. Bei der Auswahl nicht berücksichtigte oder erneut verfügbare Baugrundstücke

- (1) Werden nach der Durchführung des Auswahlverfahrens nach Ziffer 2 Baugrundstücke nicht ausgewählt oder sind sie aus anderen Gründen erneut verfügbar (z.B. wegen eines späteren Verzichts des Auswahlberechtigten), werden die Baugrundstücke nach der sich aus der Liste der Auswahlberechtigten bzw. erweiterten Liste der Auswahlberechtigten ergebenden Rangfolge vergeben. Ab dem Erwerb der Baugrundstücke durch die Auswahlberechtigten stehen die Baugrundstücke nicht mehr für eine Vergabe im Rahmen dieses Vergabeverfahrens zur Verfügung.

(2) Die Vergabestelle ist nicht verpflichtet, ausfallenden Auswahlberechtigten (z.B. mangels Erfolg bei dem Auswahlverfahren gemäß Ziffer 2 oder aufgrund eines späteren Verzichts) Baugrundstücke anzubieten, die später gegebenenfalls wieder zur Verfügung stehen. Erneut verfügbare Baugrundstücke werden nur solchen Bewerbenden zur Auswahl angeboten, denen noch kein Baugrundstück angeboten wurde.

§ 9

Verkauf der Baugrundstücke

1. Wesentliche Vertragsinhalte

Der wesentliche Inhalt des Kaufvertrags zum Erwerb der Baugrundstücke ist aus dem Musterentwurf in der Anlage 2 zu dieser Leitlinie ersichtlich, insbesondere die Selbstbezugsverpflichtung der Käufer. Rechtsverhältnisse am Grundstück, insbesondere öffentlich-rechtlich begründete Nutzungsbeschränkungen (z.B. Leitungsrechte) und privatrechtliche Belastungen, sind aus diesem Musterentwurf nicht ersichtlich.

2. Verzicht

Die Übertragung von Auswahlberechtigungen (z.B. durch Tausch) ist nicht zulässig. Die Vergabeberechtigten können bis zum Abschluss des Kaufvertrages gegenüber der Vergabestelle auf die Auswahlberechtigung verzichten. Als Verzicht gilt, wenn Auswahlberechtigte den Beurkundungstermin nicht wahrnehmen. Mit dem Verzicht scheidet der Auswahlberechtigte aus dem Vergabeverfahren aus.

§ 10

Veröffentlichung

Die von der Vergabestelle autorisierte Liste der Auswahlberechtigten (§ 8 Ziffer 1 Absatz 1 Sätze 1 bis 4) ist in anonymisierter Form unter Wahrung des Datenschutzes mit den im Verfahren erreichten Gesamtpunktzahlen und der sich daraus ergebenden Platzierungen, ggf. unter Berücksichtigung von Losentscheidungen auf der Internetseite der Stadt Ulm (www.ulm.de) öffentlich bekanntzumachen.

Spätere Veränderungen bei der Liste der Auswahlberechtigten (z.B. durch Verzichte auf Auswahlberechtigungen) werden nicht bekannt gegeben.

Dritter Teil Verfahrensvorschriften

§ 11

Zuständigkeit für die Grundstücksvergabe

Zuständige Vergabestelle ist die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm (Wichernstraße 10, 89073 Ulm, E-Mail bauplaetze@ulm.de).

§ 12

Eröffnung des Vergabeverfahrens., Ausschreibung

1. Beschluss

Die Vergabe der Baugrundstücke nach dieser Leitlinie wird in öffentlicher Sitzung vom Hauptausschuss des Gemeinderats beschlossen; sie kann auch vom Gemeinderat beschlossen werden. Vor dem Beschluss ist der Ortschaftsrat Mähringen anzuhören.

2. Bekanntmachung

Der Beschluss über die Vergabe der Baugrundstücke wird auf der Internetseite der Stadt Ulm (www.ulm.de) öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung muss mindestens enthalten:

- a) die Bezeichnung der Baugebiete in dem sich die Baugrundstücke befinden mit einem Lageplan als Anlage, aus dem die zu vergebenden Baugrundstücke ersichtlich sind,
- b) die Bewerbungsfrist mit dem Bewerbungsschlussstermin,
- c) den Text dieser Vergabeleitlinie und
- d) den wesentlichen Inhalt des Kaufvertrages zum Erwerb des Baugrundstücks.

§ 13

Teilnahme am Vergabeverfahren

1. Einreichung der Bewerbung

Bewerbende können sich über www.baupilot.com online bewerben oder ihre Bewerbung schriftlich oder in Textform bei der Vergabestelle einreichen.

2. Inhalt der Bewerbung, Nachweise

- (1) Die Bewerbung besteht aus dem Bewerbungsbogen und den mit dem Bewerbungsbogen nach Absatz 2 einzureichenden Unterlagen. Für die Teilnahme der Bewerbenden am Vergabeverfahren ist die Benutzung des von der Vergabestelle vorgegebenen Bewerbungsbogens zwingend. Angaben der Bewerbenden außerhalb des Bewerbungsbogens (z.B. mittels E-Mails, Telefonanrufe, Schreiben usw.) werden nicht berücksichtigt. Die in Absatz 2 genannten Unterlagen sind innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen. Erläuterungen zum Ausfüllen des Bewerbungsbogens sind bei der Vergabestelle erhältlich sowie auf der Seite www.baupilot.com oder auf der Internetseite der Stadt Ulm (www.ulm.de) abrufbar.

(2) Folgende oder gleichwertige Unterlagen sind zusammen mit dem Bewerbungsbogen im pdf-Format bzw. in Kopie einzureichen:

- a) zum Beleg der Volljährigkeit nach § 4 Ziffer 1 und des Familienstandes nach § 5 Ziffer 1 Buchstabe f und des Wohnsitzes (§ 5 Ziffer 1 und 4 Buchstabe a): Bescheinigungen bzw. Auskünfte der Meldebehörden bzw. des Standesamts, die Angaben enthalten über
 - aa) Familienname, Vorname, derzeitige Anschriften,
 - bb) das Geburtsdatum,
 - cc) den Familienstand,
 - dd) frühere Anschriften,
 - ee) Einzugsdatum und Auszugsdatum,
 - ff) Familienname und Vorname sowie Anschrift des Ehegatten oder des Lebenspartners.

Bei einer gemeinschaftlichen Bewerbung (§ 4 Ziffer 3) müssen für jeden Bewerberanteil (z.B. bei Ehegatten für die Ehefrau und den Ehemann) Belege mit den Angaben gemäß Buchstaben aa) bis ff) vorgelegt werden;

- b) zum Beleg eines haushaltsangehörigen Kindes (§ 5 Ziffer 2): eine Bescheinigung bzw. Auskunft der Meldebehörde unter Angabe des Hauptwohnsitzes des Kindes; bei Kindern, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten (§ 4 Abs. 18 LWoFG): eine fachärztliche Bescheinigung;
 - c) zum Beleg einer Schwangerschaft (§ 5 Ziffer 2): ärztliches Attest über das Bestehen der zwölften Schwangerschaftswoche;
 - d) zum Beleg eines haushaltsangehörigen Pflegekindes (§ 5 Ziffer 2): die Bescheinigung der zuweisenden Stelle;
 - e) zum Beleg einer Pflegebedürftigkeit oder einer Schwerbehinderung einer haushaltsangehörigen Person (§ 5 Ziffer 3): Bestätigung der für die Feststellung einer Pflegebedürftigkeit zuständigen Stelle oder eine Kopie des Schwerbehindertenausweises;
 - f) zum Beleg des Ortes des Arbeitsplatzes (§ 5 Ziffer 4): eine Bescheinigung des Arbeitgebers; bei Selbständigen: ein Auszug aus dem Gewereregister bzw. eine Bescheinigung der Gewerbebehörde; bei Freiberuflern: eine Bescheinigung der zuständigen berufsständischen Vertretung;
 - g) zum Beleg eines vorübergehenden Wechsels des Hauptwohnsitzes (§ 5 Ziffer 4 Buchstabe a) Absatz 4: eine Kopie des ausbildenden Betriebes bzw. des öffentlichen Arbeitgebers, eine Bescheinigung der Universität/Hochschule/Fachschule, eine Bescheinigung der für die Organisation der Dienste nach § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Satz 2 Buchstabe b) BGGG zuständigen Stelle, eine Bescheinigung der Bundeswehr, eine Bescheinigung des Unternehmens/öffentlichen Arbeitgebers.
- (3) Die in Absatz 2 genannten Nachweise dürfen nicht älter sein als sechs Monate gerechnet ab dem Tag der Bekanntmachung der Vergabe (§ 12 Ziffer 2); ausgenommen hiervon ist der Schwerbehindertenausweis nach Buchstabe e).
- (4) Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen erfolgt die wechselseitige Bevollmächtigung (vgl. § 4 Ziffer 2 Abs. 2 Buchstabe b)) durch eine entsprechende Erklärung beider Bewerberanteile im Bewerbungsbogen; bei schriftlichen Bewerbungen ist zusätzlich die beiderseitige Unterzeichnung erforderlich.

§ 14

Erfassung der Bewerbungen

- (1) Die Vergabestelle bedient sich zur Erfassung und Auswertung der Angaben in den Bewerbungsbögen des Internetdienstleisters Baupilot GmbH (nachfolgend "Baupilot"). Bei Online-Bewerbungen werden die Angaben der Bewerber über den unter www.baupilot.com aufrufbaren Bewerbungsbogen im interaktiven Dialog digital erfasst.
- (2) Schriftlich eingereichte Bewerbungen werden von Mitarbeitenden der Vergabestelle anhand der Angaben im Bewerbungsbogen über Baupilot erfasst. Die Bewerbenden erhalten einen Ausdruck des online erfassten Bewerbungsbogens mit dem Hinweis, etwaige Berichtigungen und Ergänzungen bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist schriftlich bei der Vergabestelle einzureichen. Konnten bei der Vergabestelle eingereichte Bewerbungsbögen wegen Unklarheiten bzw. Ausfüllfehlern nicht vollständig erfasst werden, werden sie an die Bewerbenden zurückgeschickt. Letztgenannte Anträge gelten als nicht fristgerecht gestellt, es sei denn ein vollständiger Antrag wird nachträglich innerhalb der Bewerbungsfrist übermittelt.
- (3) Änderungen bzw. Ergänzungen bei den Angaben im Bewerbungsbogen sind nur innerhalb der Bewerbungsfrist möglich. Bewerbende, die sich online über www.baupilot.com bewerben, können Änderungen bzw. Ergänzungen nur über ihren Zugang bei www.baupilot.com vornehmen. Bewerbende, die ihre Bewerbung schriftlich bei der Vergabestelle eingereicht haben, können nur auf diesem Wege Änderungen bzw. Ergänzungen vornehmen.

§ 15

Aufstellung der Listen, Prüfung der Bewerbungen und Losentscheide

1. Erstellung der Bewerbendenlisten und Liste der Auswahlberechtigten

Nach dem Bewerbungsschluss terminwertet Baupilot die Bewerbungen anhand der Angaben im Bewerbungsbogen automatisiert aus und erstellt aufgrund dieser Auswertung die Bewerbendenlisten (§ 7). Die Vergabestelle erstellt die Liste der Auswahlberechtigten bzw. erweiterte Liste der Auswahlberechtigten nach der manuellen Prüfung der Bewerbungen gemäß Ziffer 2 und gegebenenfalls notwendigem Losverfahren nach Ziffer 3.

2. Manuelle Prüfung der Bewerbungen, Stichproben

Die manuelle (persönliche) Prüfung der Bewerbungsunterlagen durch die Mitarbeitenden der Vergabestelle erfolgt hinsichtlich des ordnungsgemäß ausgefüllten Bewerbungsbogens und hinsichtlich der eingereichten Nachweise bei allen Bewerbenden, die als auswahlberechtigte Bewerbende (§ 8 Ziffer 1 Absatz 1 Sätze 1 bis 4) bzw. nachrückende Bewerbende (§ 8 Ziffer 1 Absatz 1 Satz 5) in Frage kommen und zwar vor der Durchführung eines eventuellen Losverfahrens nach § 7 Absatz 3. Von allen weiteren Bewerbungen werden 5 % stichprobenartig manuell ausgewertet und die Ergebnisse dieser manuellen Auswertung mit denen der automatisierten Auswertungen abgeglichen. Hierdurch wird die Ordnungsmäßigkeit der automatisierten Auswertung der Bewerbungen durch Baupilot überprüft.

3. Losentscheide

Losentscheide erfolgen öffentlich unter notarieller Aufsicht nach Maßgabe der hierfür einschlägigen Bestimmungen.

§ 16

Dokumentation

- (1) Die Vergabestelle dokumentiert durch dauerhafte und reproduzierbare elektronische Speicherung
- a) die Vorgänge betreffend die Eröffnung des Vergabeverfahrens (Gemeinderatsdrucksachen, Protokoll der Gemeinderatssitzung, Veröffentlichung),
 - b) die Bewerbungen (Bewerbungsbogen und Nachweise),
 - c) den Inhalt der unmittelbar nach dem Bewerbungsschlussstermin von Baupilot generierten Bewerbendenlisten,
 - d) die Prüfung der Bewerbungsunterlagen der Auswahlberechtigten durch einen förmlichen Aktenvermerk,
 - e) die Prüfung über die ordnungsgemäße Anwendung des Reißverschlussverfahrens und der Erstellung der Liste der Auswahlberechtigten durch einen förmlichen Aktenvermerk,
 - f) die unter notarieller Aufsicht durchgeführte Losentscheidung durch ein entsprechendes Protokoll,
 - g) das Ergebnis der stichprobenhaften Prüfung der Bewerbungen der nachrückenden Bewerbenden (§ 15 Ziffer 2) durch ein Protokoll,
 - h) sämtliche weitere relevanten Vorgänge, die dieses Vergabeverfahren betreffen.
- (2) Die Dokumentation ist vollumfänglich nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Aufbewahrungsvorschriften in einem allgemeinüblichen Format zu archivieren, das eine Akteneinsicht bzw. die Herstellung einer Papierakte ermöglicht. Bei der Herstellung einer Papierakte sind die Vorgänge chronologisch zu ordnen und die Blätter sind mit fortlaufenden Blattzahlen zu versehen.

§ 17

Benachrichtigung der Bewerbenden, Verkauf der Baugrundstücke

1. Benachrichtigung, Aufforderung zur Grundstücksauswahl

Die Bewerbenden erhalten nach der Aufstellung der von der Vergabestelle autorisierten Liste der Auswahlberechtigten bzw. erweiterten Liste der Auswahlberechtigten (vgl. § 8 Ziffer 1 Absatz 1) eine Benachrichtigung über das Ergebnis ihrer Bewerbung. Sie enthält insbesondere

- a) die Mitteilung, ob sie Auswahlberechtigte oder nachrückende Bewerbende sind,
- b) die Platzierung und ggf. den Hinweis auf das Ergebnis von Losentscheiden,

- c) bei den nachrückenden Bewerbenden in der erweiterten Liste der Auswahlberechtigten (§ 8 Ziffer 1 Absatz 1 Satz 5) den Hinweis, dass sie als nachrückende Bewerbende in der Reihenfolge ihrer Platzierung Baugrundstücke auswählen dürfen, die im vorangegangenen Auswahlverfahren nach § 8 Ziffer 2 nicht ausgewählt wurden oder erneut verfügbar wurden (z.B. wegen eines nachträglichen Verzichts auf den Erwerb).
- d) bei Bewerbenden, die weder Auswahlberechtigte noch nachrückende Bewerbende sind die Mitteilung, dass sie aufgrund der erreichten Gesamtpunktzahl nicht in die Liste der Auswahlberechtigten bzw. Nachrückenden aufgenommen werden konnten und bis zu welcher Punktezahl (ggfs. mit einem Hinweis auf durchgeführte Losentscheide) eine Aufnahme in die Liste der Auswahlberechtigten bzw. Nachrückenden möglich war

2. Grundstücksauswahl und Beurkundungstermin

Nach der Auswahl der Baugrundstücke und Abgabe der Kaufabsichtserklärung erhalten die Auswahlberechtigten vom beurkundenden Notar

- a) den Entwurf des Grundstückkaufvertrages und
- b) den Hinweis, dass der Beurkundungstermin bis zum Ablauf einer vorgegebenen Frist der Vergabestelle schriftlich zu bestätigen ist.

Vierter Teil
Schlussbestimmungen

§ 18

Bekanntmachung und Inkrafttreten der Leitlinie

Vorstehende Vergabeleitlinie hat der Hauptausschuss am 18.04.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Ortschaftsrat Mähringen wurde dazu am 15.11.2023 angehört.

Die Vergabeleitlinie ist auf der Internetseite der Stadt Ulm (www.ulm.de) bekanntzumachen. Sie gilt ab dem Tag nach der Bekanntmachung. Informatorisch wird die Vergabeleitlinie im Mitteilungsblatt von Mähringen und unter www.baupilot.com bekanntgegeben.

Ulm, den 18.04.24



Martin Ansbacher
Oberbürgermeister

Tag der Veröffentlichung : 26.04.2024



**Kreuzsteig/
Dornstadter Weg**
X = Vergäbegrundstücke

**Dornstadter Straße/
Tobelweg**
X = Vergäbegrundstücke

Ulm (Donau)

Geschehen am: 2024
(zweitausendvierundzwanzig)

Vor mir, dem Notar

**Kai Biedermann
mit dem Amtssitz in Ulm (Donau)**

erschieden heute in den Amtsräumen Bahnhofstr. 1 in 89073 Ulm:

1. Herr/Frau
dienstansässig Wichernstraße 10, 89073 Ulm
handelnd für die Stadt Ulm aufgrund Vollmacht des Oberbürgermeisters der
Stadt Ulm, die im Original vorliegt und in beglaubigter Abschrift dieser Nieder-
schrift beigefügt ist.
- persönlich bekannt -
2. #PND#PBNK#ND47 #ND66#ND02 #ND03#ND04#ND05 , #ND34,
#ND76
beide #ND77
beide #ND78#ND79.
3. #PAY

Auf Ansuchen beurkunde ich was folgt:

Kaufvertrag:

I. Kauf

§ 1 Kaufgegenstand und Kaufpreis

1. Die Stadt Ulm - Verkäufer -
verkauft an
#PND#PBNK#ND16 #ND02 #ND03#ND04#ND05 und #PAY
zum Miteigentum je zur Hälfte
das im Grundbuch von Mähringen, Blatt #NG06 Bestandsverzeichnis Nr. 1
gebuchte Grundstück,
Flst. #NG09 #NG12
Gebäude- und Freifläche
zu #NG10 m²

Der Kauf erfolgt mit allen Rechten wie Pflichten und den gesetzlichen Bestandteilen. Zubehör ist nicht vorhanden.

- Kaufgegenstand -

Der Kaufgegenstand ist lastenfrei nach Abt. II und III des Grundbuchs.

2. Der Kaufpreis beträgt,00 €/m ² , bei #NG10 m ² hinzutreten	-: # €
- Erschließungsbeitrag	-: # €
- Kostenerstattungsbetrag (ökologischer Ausgleich)	-: # €
- Entwässerungsbeitrag	-: # €
- Vermessungskosten	-: # €
- Hauskanalanschluss Nr. #	-: # €

Gesamtkaufpreis	-: #NZ16 €

(in Worten: 100 Euro).

Der Gesamtkaufpreis ist fällig. Der Käufer hat den Gesamtkaufpreis bereits auf das Konto der Stadt Ulm (IBAN: DE27 6305 0000 0000 1000 72, BIC: SOLADES1ULM) bezahlt. Dies wird vom Stadtvertreter bestätigt.

Der vereinbarte Preis versteht sich als Entgelt ohne Umsatzsteuer. Der vereinbarte Preis erhöht sich im Falle einer Umsatzsteuerpflicht des vereinbarten Entgelts um die jeweils gültige, gesetzlich geschuldete und dann durch Rechnung gesondert auszuweisende Umsatzsteuer.

3. Der Käufer trägt alle Erschließungsbeiträge, Anschluss- und Anliegerbeiträge nach Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg und den einschlägigen Gemeindefestsetzungen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung sowie unabhängig vom bautechnischen Beginn der Maßnahme, siehe jedoch § 1 Ziff. 2. § 436 Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.

Die Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie die Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz gem. §§ 135 a - c BauGB jeweils in Verbindung mit den örtlichen Satzungen der Gemeinde sind mit den o.g. Zahlungen abgelöst.

Abgelöst wird der Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet "Kreuzsteig - Dornstadter Weg" / "Dornstadter Straße - Tobelweg".

Über die gem. § 1 Ziff. 2 bezahlten Kosten des Erschließungsaufwands hinaus werden für die erstmalige Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen keine weiteren Erschließungsbeiträge erhoben.

Aufwendungen aller Art für Baustelleneinrichtung und Zufahrt hat der Käufer zu tragen.

§ 2 Weitere Kaufvertragsbestimmungen

1. Die Besitzübergabe erfolgt sofort.

Mit diesem Tage gehen die Nutzungen und Lasten sowie die Gefahren des zufälligen Unterganges oder einer zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über.

Ab Besitzübergabe hat der Käufer den Verkäufer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Kaufgrundstück ergeben. Hierzu gehört auch die Verkehrssicherungs- und Wegereiniigungspflicht.

Steuern und sonstige öffentliche Abgaben übernimmt der Käufer ab 01.01.2022.

Der Kaufgegenstand wird in dem Zustand übergeben, in dem er sich gerade befindet. Dieser Zustand ist dem Käufer bekannt. Es besteht Einvernehmen darüber, dass der Kaufgegenstand keine von der Stadt Ulm zu beseitigenden Mängel aufweist.

2. Die Ansprüche und Rechte des Käufers bei Sachmängeln, insbesondere wegen der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit, Bebaubarkeit bzw. ungehinderte Bebaubarkeit sowie Untergrundverhältnisse und der sonstigen Zweckeignung werden ausgeschlossen. Ausgenommen von diesem Haftungsausschluss sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die der Verkäufer einschließlich seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Der Verkäufer versichert, dass er keine ihm bekannten Mängel verschwiegen hat.

3. Der Verkäufer hat das Vertragsgrundstück frei von Rechtsmängeln zu übergeben, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Nicht gehaftet wird für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten. Der Verkäufer erklärt, dass ihm solche nicht bekannt sind.

4. Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs, die Vermessungs- und Abmarkungskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Bezüglich der Kosten des Wiederkaufrechts wird auf Abschnitt II. § 6 Ziff. 2 verwiesen.

5. Eine Genehmigung dieses Vertrages durch die Rechtsaufsichtsbehörde ist nach Angabe der Stadt Ulm nicht erforderlich.

6. Das Baugebiet "Kreuzsteig - Dornstadter Weg / Dornstadter Str.-Tobelweg", Gemarkung Mähringen, wird mit Erdgas versorgt.

7. Der Käufer duldet Böschungen, die im Zuge der Erschließung des Baugebietes auf dem Kaufgegenstand entstehen, dauernd und unentgeltlich. Kosten

für die Herstellung, Bepflanzung, Unterhaltung und Erneuerung der Böschungen trägt die Stadt Ulm nicht. Der Käufer kann nicht verlangen, dass anstelle der Böschungen Stützmauern errichtet werden.

Sollten besondere Gründe (z.B. die Topographie des Geländes) bei dem Kaufgegenstand die Errichtung von Stützmauern oder sonstiger besonderer Einfriedigungen erforderlich machen, so gehen diese Maßnahmen zu Lasten des Käufers.

8. Der Käufer kennt den für den Kaufgegenstand verbindlichen Bebauungsplan auch hinsichtlich der für die Nachbargrundstücke gültigen Ausweisungen. Er hat sich insbesondere über Art und Maß der zulässigen Bebauung sowie den weiteren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere auch die Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage eingehend informiert.

Auskünfte erteilt der Bürgerservice Bauen.

Der Käufer anerkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes hiermit ausdrücklich.

9. Der Käufer verpflichtet sich der Stadt Ulm gegenüber, den auf dem Kaufgrundstück befindlichen Humus im Zuge der eigenen Aufschließungsarbeiten vor Baubeginn in der Weise zu sichern und auf dem Kaufgrundstück zu lagern, dass eine Zerstörung des Mutterbodens vermieden wird und seine spätere Verwendung im gesamten Umfang möglich ist.

Ein Anspruch auf Lieferung von Humus bzw. Oberboden durch die Stadt Ulm besteht nicht.

10. Der Käufer gestattet den Bauherren der Nachbargrundstücke, während der Bauzeit einen 2,5 m breiten Streifen seines Grundstücks zum Gehen und Fahren unentgeltlich zu benutzen. Dieser Streifen ist mit den Nachbarn festzulegen. Das Recht erlischt mit Erfüllung der Bauverpflichtung auf dem jeweiligen Nachbargrundstück.

Diese Vereinbarung begründet keinen unmittelbaren Anspruch des Nachbarn i.S.d. § 328 BGB. Die Bestimmungen des baden-württembergischen Nachbarschaftsrechts bleiben unberührt.

11. Der Käufer erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Grundstücksanschlussleitungen (Hauskanalanschlüsse) zum öffentlichen Entwässerungskanal im Zuge der Gesamterschließung des Baugebiets durch den von der Stadt Ulm beauftragten Unternehmer hergestellt werden oder wurden. Die hierfür entstandenen Kosten sowie die weiteren baugebundenen Nebenkosten (z.B. Wasser- und Stromanschluss) sind vom Käufer gesondert zu bezahlen auf Anforderung durch die Stadt Ulm oder den Versorgungsträger, die SWU Energie GmbH. Diese Kosten sind in den von der Stadt Ulm zu erhebenden öffentlich-rechtlichen Beiträgen nicht enthalten.

12. Für die Ableitung von Abwasser gilt die Satzung über die Stadtentwässerung der Stadt Ulm.

Vor Baubeginn ist die Abstimmung über den Anschluss der Abwasserleitung an die städtische Kanalisation mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm erforderlich. Dazu ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, aus dem die geplanten Abwasseranfallstellen, -leitungen und Vorbehandlungsanlagen bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu ersehen sind.

- 13 Die Auflassung erfolgt sofort. Zur übergangsweisen Sicherung des Auflassungsanspruchs des Käufers wird die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Lasten des Kaufgegenstandes und zugunsten des Käufers bewilligt. Eintragungsantrag wird heute nicht gestellt. Jederzeitige Antragstellung behält sich der Käufer vor.
14. Der Käufer erteilt den jeweiligen rechtsgeschäftlichen Vertretern der Stadt Ulm in Grundstücksangelegenheiten – je einzeln – Vollmacht zu seiner Vertretung bei der Abwicklung dieses Vertrages und bei der Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen aller Art, insbesondere soweit diese zum Grundbuchvollzug erforderlich oder dienlich sind. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist Befreiung erteilt. Das Recht des Käufers selbst tätig zu werden, wird dadurch in keiner Weise eingeschränkt.

II. Nachwirkende Verpflichtungen

Vorbemerkung

Die Bereitstellung von städtischen Baugrundstücken für private Bauherren hat den Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur zum Ziel. Die Stadt Ulm will den Käufern dieses Baugrundstück im Rahmen ihrer seit jeher geübten Bodenpolitik deshalb zum Zwecke der Eigennutzung zur Verfügung stellen. Die nachfolgenden Bestimmungen sollen vor allem einer Spekulation mit städtischem Grund und Boden vorbeugen.

Um dieses Ziel zu erreichen, vereinbaren die Parteien hiermit folgendes:

§ 3 Bauverpflichtung

Der Käufer muss innerhalb von zwei Jahren nach der Übergabe des Grundstücks mit dem Bau des Gebäudes beginnen und das Gebäude muss innerhalb von vier Jahren ab heute bezugsfertig sein. Das Gebäude muss den Bestimmungen des maßgebenden Bebauungsplanes und gemäß der noch zu erteilenden Baugenehmigung entsprechen samt baurechtlich notwendiger Stellplätze.

§ 4 Eigennutzungsverpflichtung des Käufers

Der Käufer verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt Ulm, das auf dem Grundstück errichtete Wohngebäude ganz oder in Teilen auf die Dauer von mindestens zehn Jahren ab Einzug ununterbrochen mit dem Hauptwohnsitz selbst zu nutzen. Als Einzug gilt das Datum der Anmeldung, nachgewiesen durch Vorlage der Meldebescheinigung. Nur aus zwingenden, detailliert darzulegenden Gründen kann hiervon abgewichen werden, hierüber entscheidet die Stadt Ulm nach entsprechender Einzelfallprüfung.

Sind mehrere Personen Käufer, so genügt es, wenn einer der Käufer der vorgenannten Selbstnutzung nachkommt. Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn sie vom Ehepartner oder Verwandten in gerader Linie übernommen wird.

§ 5 Vermietung

Eine Vermietung des Kaufgegenstandes darf mind. auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstbezug nur zur ortsüblichen Miete erfolgen; bei einem Mietspiegel bildet der Mittelwert die Höchstgrenze.

Bei der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften, sind unaufgefordert vor Beginn der Mietnutzung die entsprechenden Nachweise (z.B. Mietvertrag, Nachweis Miethöhe, etc.) einzureichen.

Bei einer Vermietung über der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm, kann die Stadt Ulm die Differenz zwischen Vergleichsmiete und erzielter Miete auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstbezug verlangen

§ 6 Wiederkaufsrecht des Verkäufers

1) Der Verkäufer behält sich das Recht zum Wiederkauf des Kaufgegenstandes vor, wenn

a) der Käufer auf dem Kaufgegenstand nicht innerhalb von zwei Jahren ab der Übergabe ein nach den Bestimmungen des maßgebenden Bebauungsplanes und gemäß der noch zu erteilenden Baugenehmigung zulässiges Gebäude samt baurechtlich notwendigen Stellplätzen begonnen und nicht innerhalb von vier Jahren nach der Auflassung bezugsfertig fertiggestellt wird. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ist der Tag der Abnahme des Gebäudes durch die Baurechtsbehörde bzw. der tatsächliche Bezug der Wohnung.

Sollte diese Frist nicht eingehalten werden, aus Gründen, die nicht vom Käufer zu vertreten sind, so kann diese von der Stadt Ulm auf entsprechenden Antrag verlängert werden.

b) der Käufer den Kaufgegenstand oder Teile davon unbebaut oder vor Erfüllung der Eigennutzungsverpflichtung (§ 4) weiterveräußert oder mit einem Erbbaurecht, einem Nießbrauchsrecht oder einer Dienstbarkeit belastet. Ausgenommen hiervon ist eine Veräußerung an Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie des Käufers, die die vereinbarten Verpflichtungen aus diesem Vertrag gegenüber der Stadt Ulm übernehmen und die sich aus der Vormerkung ergebenden Zielsetzungen einhalten.

c) der Käufer seiner Eigennutzungsverpflichtung nach § 4 nicht nachkommt.

d) bei unrichtigen bzw. unvollständigen Angaben zu Eigentum und Vermögen sowie bei Verstößen gegen die Leitlinie der Stadt Ulm zur Vergabe von Baugrundstücken (VergLL) in der bei der Vergabe aktuellen Fassung, namentlich durch unrichtige oder unvollständige Angaben bei der Bewerbung.

e) vor Erfüllung der Verpflichtung nach Buchstabe a) über das Vermögen des Käufers / Grundstückseigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet oder der Antrag auf

Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgewiesen wird oder das Ruhen über den Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder das Ruhen eines angeordneten Verfahrens angeordnet wird oder der Kaufgegenstand in ein Nachlassinsolvenzverfahren einbezogen wird oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstands angeordnet wird.

2. Ausübung des Wiederkaufsrechts

- a) Zur Ausübung des Wiederkaufsrechts genügt das Vorliegen nur einer der vorgenannten Voraussetzungen.
- b) Die Stadt Ulm kann die lastenfreie Rückübertragung des Kaufgegenstandes, das in Abschnitt I bestellte Recht ausgenommen, verlangen.
- c) Die Ausübung dieses Wiederkaufsrechts (§§ 456 ff. BGB) hat mittels eingeschriebenem Brief dem Vertragspartner gegenüber zu erfolgen.
- d) Bei Teilveräußerung nach Realteilung und/oder in Raum- oder Teileigentum i.S. des WEG kann die Stadt Ulm das Wiederkaufsrecht nach ihrer Wahl am betreffenden Grundstücksteil oder am ganzen Kaufgegenstand ausüben.
- e) Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Stadt Ulm dem Käufer den vereinbarten Kaufpreis sowie vom Käufer für den Kaufgegenstand bezahlte Erschließungskosten im Sinne des BauGB sowie Anliegerbeiträge und Anschlusskosten, jeweils einschließlich etwaiger Vorauszahlungen und ohne Berücksichtigung von Geldwertveränderungen, zinslos zu erstatten. Entsprechendes gilt auch für die Kostenerstattung nach den §§ 135a ff. BauGB sowie Vorauszahlungen hierauf.
- f) Weitere Aufwendungen (§459 BGB) des Käufers auf den Kaufgegenstand einschließlich der Aufwendungen zur Errichtung von Gebäuden hat die Stadt Ulm nur insoweit zu ersetzen, als sich durch sie der Wert des Kaufgegenstandes gegenüber dem heutigen Zustand erhöht hat. Sind sich die Vertragsteile über den Betrag der Werterhöhung nicht einig, entscheidet der Gutachterausschuss der Stadt Ulm für beide Seiten verbindlich über den maßgeblichen Betrag der Wert-erhöhung. Die Rückzahlung erfolgt Zug um Zug gegen Erfüllung der Rückübertragungsverpflichtung durch den heutigen Käufer. Eine Erhöhung des Bodenwertes ist keine Wertsteigerung im Sinne dieser Bestimmungen.

Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung.

- g) Kosten und Steuern aus Anlases des Wiederkaufs, insbesondere auch eines Wertgutachtens des Gutachterausschusses gehen zu Lasten des Käufers.
- h) Die bei Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern hat der heutige Käufer zu tragen. §§ 456 ff. BGB gelten im Übrigen entsprechend, wobei die Bebauung des Kaufgegenstandes keine zum Schadensersatz verpflichtende wesentliche Veränderung darstellt.
- i) Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn die tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind, also auch dann, wenn den Käufer an der Nichterfüllung

seiner Verpflichtungen kein Verschulden trifft. Er kann sich insbesondere nicht auf die Veränderung der Umstände berufen.

- j) Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufrechts entstehenden Anspruchs des Verkäufers auf Rückübertragung des Eigentums, zu der sich der Käufer hiermit zu vorstehenden Bedingungen verpflichtet, bewilligt der Käufer die Eintragung einer

Auflassungsvormerkung

für den Verkäufer beim Kaufgrundstück.

Die Antragstellung erfolgt durch den Verkäufer anlässlich der Erklärung der Auflassung.

- k) Das Wiederkaufsrecht kann binnen eines Jahres ab Kenntnis des Verkäufers von den wiederkaufsberechtigenden Umständen ausgeübt werden.
- l) Nach Erfüllung der Eigennutzung nach § 6 Ziff. 1 Buchstabe c) erlischt das Wiederkaufsrecht und die Vormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechts ist im Grundbuch auf Antrag des Eigentümers zu löschen.

III. Sonstige Bestimmungen

§ 7 Vormerkungen

1. Die Stadt Ulm verpflichtet sich, auf Verlangen und Kosten des Käufers mit den Erwerbsvormerkungen im Rang hinter vom Käufer am Vertragsgrundstück bestellte Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Kaufpreises, der Kosten der auf dem Kaufgegenstand errichteten Bauwerke und etwaiger Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Hauskanalanschlusskosten sowie öffentlich-rechtlichen Ausgleichsabgaben dienen. Voraussetzung ist, dass das Grundpfandrecht zugunsten eines bundesdeutschen Kreditinstituts (Bank, Sparkasse, Bausparkasse oder Versicherungsunternehmen) bestellt wird und sich dieses gegenüber der Stadt Ulm verpflichtet, eine Valutierung nur zu den vorgenannten Zwecken und nach Baufortschritt vorzunehmen und das Grundpfandrecht entweder nicht abzutreten oder die eingegangenen Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern aus dem obigen Kreis aufzuerlegen.

Bei einer Grundpfandrechtsbestellung zugunsten der L-Bank Staatsbank für Baden-Württemberg zur Absicherung eines Darlehens im Rahmen der Wohnraumförderung ist die Stadt Ulm zum Rangrücktritt auf Verlangen und Kosten des Käufers verpflichtet, wenn die L-Bank erklärt, dass das Grundpfandrecht ausschließlich zur Sicherung eines der vorgenannten Darlehen dient und das Grundpfandrecht nicht ohne Zustimmung der Stadt Ulm abgetreten wird.

2. Die Ansprüche aus diesem Vertrag sind nur mit Zustimmung der Stadt Ulm übertragbar und verpfändbar. Die Stadt Ulm ist nur verpflichtet, einer Verpfändung der Ansprüche aus diesem Vertrag zuzustimmen, wenn die Verpfändung unter Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen zugunsten eines bundesdeutschen Kreditinstituts aus dem obengenannten Kreis erfolgt.

§ 8 Vollmacht, Weitergabepflicht

1. Der Käufer (mehrere je einzeln) erteilt den rechtsgeschäftlich Bevollmächtigten des Verkäufers – je einzeln – schon jetzt die Vollmacht, ihn bei der Rückfassung des Vertragsgegenstandes an den Veräußerer zu vertreten, des Weiteren alle Erklärungen und Handlungen vorzunehmen, die zum Vollzug des Wiederkaufsvertrages erforderlich sind. Von § 181 BGB ist Befreiung erteilt.
Die Stadt Ulm wird von ihrer Vollmacht nur Gebrauch zu machen, wenn der Wiederkaufsvertrag wirksam entstanden ist
2. Der heutige Käufer verpflichtet sich, alle in diesem Vertrag und insbesondere in diesem Abschnitt II der Urkunde übernommenen Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zur Weitergabe zu verpflichten. Unterlässt er dies, so bleibt er der Stadt Ulm gegenüber weiter in der heute übernommenen Verpflichtung und wird gegebenenfalls schadensersatzpflichtig.

Vorstehende Bestimmung stellt keine Zustimmung zur Veräußerung durch den Käufer dar und befreit gegebenenfalls nicht von der Leistung einer verwirkten Vertragsstrafe.

IV. Schlussbestimmungen

§ 9 Grundbucheklärungen

Wir erklären folgende unbedingte

Auflassung:

Käufer und Verkäufer sind sich über den Eigentumsübergang an dem in Ziff. I. § 1 näher bezeichneten Kaufgegenstand auf den Käufer zum Alleineigentum zum Miteigentum je zur Hälfte einig. *Die Eintragung der Eigentumsumschreibung in das Grundbuch wird **bewilligt und beantragt**.*

Weiter wird darüber hinaus allseits **bewilligt und beantragt** in das Grundbuch einzutragen:

die Eintragung der in § 6 Ziff. 2 Buchstabe j.) bestellten Vormerkung.

Das Grundbuchamt wird gebeten, beiden Vertragsparteien anstelle einer Vollzugsnachricht einen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu übersenden. Dem Notar soll eine Vollzugsnachricht erteilt werden.

§ 10 Teilunwirksamkeit

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Nötigenfalls sind die Parteien gegenseitig verpflichtet an der Schaffung einer Bestimmung mitzuwirken, die dem wirtschaftlichen Inhalt oder dem beabsichtigten Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für eine Vertragslücke. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

§ 11 Entwurfsvorlage

Der Vertragspartner der Stadt Ulm bestätigt, dass er Gelegenheit hatte sich mit dem Gegenstand der Beurkundung anhand des Vertragsentwurfs vorab ausreichend auseinander zu setzen. Dies gilt insbesondere für die Vereinbarungen vorstehend Abschnitt II. Der Käufer bestätigt, dass ihm mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung ein Entwurf dieses Vertrages durch den Notar zugeleitet wurde (§ 17 Abs. 2 a Beurkundungsgesetz).

§ 12 Abschriften

Beglaubigte Abschriften dieser Urkunde sollen erhalten:

Käufer (2)

Stadt Ulm (2) zzgl. elektronisch an livertragsteam@ulm.de

Grundbuchamt (elektronisch)

Einfache Abschriften erhalten:

Finanzamt (1)

Gutachterausschuss (1)

Vom Notar vorgelesen, v. d. Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben: