



## **Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Kalbach**

Die Gemeindevertretung Kalbach hat in ihrer Sitzung am 02. Februar 2023 nachfolgende Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken beschlossen:

### **§ 1**

#### **Allgemeines**

- (1) Eine wesentliche gemeindeentwicklungspolitische Zielsetzung ist es, insbesondere bauinteressierten Familien attraktive Wohnbaugrundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser im Rahmen der Innenentwicklung sowie über die Ausweisung von Baugebieten zur Verfügung zu stellen. Daher weist die Gemeinde Kalbach bedarfsgerecht Wohnbaugebiete aus.
- (2) Die Gemeindeverwaltung führt diesbezüglich eine allgemeine Interessentenliste. Bauinteressierte haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen. Bewerberinnen und Bewerber, die aufgrund einer Interessenbekundung bei der Gemeindeverwaltung registriert sind, werden über den Zeitpunkt der anstehenden Vergabe (Stichtag) schriftlich (Briefpost oder E-Mail) informiert und somit in die Lage versetzt, sich zu einem von der Gemeinde genannten Stichtag um die angebotenen Baugrundstücke zu bewerben. Zudem ist eine Reihenfolge der Wunschgrundstücke zu benennen. Es können so viele Wunschgrundstücke angegeben werden, wie es der Vermarktungsabschnitt zulässt. Weitere Bewerber sind bis zum Stichtag noch zugelassen. Die Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren (Stichtagsregelung). Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.
- (3) Diese Richtlinie gibt Kriterien vor, mit denen einerseits familienpolitische und soziale Komponenten vorrangig berücksichtigt werden sollen, andererseits aber auch die Interessen der Kalbacher Bürger/innen und findet generell Anwendung für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken unter kommunaler Einflussnahme. Damit soll ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren sichergestellt werden.

### **§ 2**

### **Erwerbsberechtigter Personenkreis**

- (1) Bewerber sind natürliche, volljährige Personen. Gemeinsame Bewerbungen, z. B. von Ehe- bzw. Lebenspartnern oder Familien-/mitgliedern gelten als ein Bewerber; eine Doppelbewerbung ist nicht möglich. Die Bewerbung muss sich in diesem Fall auf eine Person als Bewerber festlegen.
- (2) Bei der Vergabe eines Baugrundstücks sind Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von baureifen un bebauten Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet sind, nur dann in das Vergabeverfahren aufzunehmen, wenn keine weiteren Bewerbungen für den jeweiligen Bauplatz vorliegen. Hierüber entscheidet der Gemeindevorstand.

### **§ 3**

#### **Bewerbungsverfahren**

- (1) Bewerbungen um ein Baugrundstück sind bei der Gemeindeverwaltung schriftlich (Briefpost oder E-Mail) unter Verwendung des von der Gemeinde bereitgestellten Bewerbungsbogens sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungstichtages einzureichen. Die persönlichen Voraussetzungen der Bewerber, wie sie am festgesetzten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren (Stichtagsregelung). Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Mögliche Nachteile einer nicht vollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber. Der Eingang der Bewerbung ist von der Gemeindeverwaltung gegenüber dem Bewerber zu bestätigen. Der Gemeinde sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich erwerben sollen (Erwerber).
- (2) Im Bewerbungsformular haben die Bewerber ein Wunschgrundstück anzugeben. Zudem besteht die Möglichkeit der Angabe alternativer Grundstücke. Die Rang- bzw. Reihenfolge der Alternativen sind von den Bewerbern festzulegen. Die Anzahl der rangniedrigeren Alternativen ist nicht begrenzt.

### **§ 4**

#### **Vergabeverfahren**

- (1) Grundstücke werden nach den definierten Vergabekriterien (Ziffer 5 dieser Richtlinie) durch den Gemeindevorstand vergeben. Interessieren sich mehrere Bewerber für den gleichen Bauplatz, ist zunächst die höhere Punktzahl entscheidend. Bei Punktgleichheit entscheidet 1. die höhere Anzahl der unterhaltsberechtigten Kinder, 2. die Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Kalbach. Sollte dies nicht zu einer Entscheidung führen, entscheidet das Los.
- (2) Im Anschluss an eine Vergabezusage seitens der Gemeinde wird von den Bewerbern/innen eine Reservierungsgebühr i. H. v. 200 Euro erhoben, welche nach Abschluss eines Kaufvertrags verrechnet/erstattet wird.

- (3) Kommt nach der Vergabe eines Grundstücks eine Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb einer Frist von max. sechs Monaten nicht zustande, wird das betreffende Grundstück neu vergeben. Der Gemeindevorstand entscheidet in diesem Fall neu über die Vergabe. Dabei soll derjenige Bewerber den Zuschlag erhalten, der nach den Vergabekriterien als nächster zu berücksichtigen wäre.

## **§ 5 Vergabekriterien**

Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken unter kommunaler Einflussnahme in der Gemeinde erfolgt unter Anwendung eines Punktesystems. Für welche Kriterien im einzelnen Punkte vergeben werden und wie viele Punkte Bewerber erreichen können, ergeht aus nachfolgender Auflistung

### **(1) Familienverhältnisse und Kinder**

- a) Bewerber/innen bis zum 40. Lebensjahr, verheiratet oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder eheähnlichen Gemeinschaft oder Alleinerziehende 3 Punkte

Punkte werden nur einmal an einen der Antragsteller (bei Familien, Lebenspartnerschaften).

- b) Bewerber/innen mit Kindern.  
Die im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten Kinder, die auch künftig mit dem Erwerber eine Hausgemeinschaft bilden, werden wie folgt berücksichtigt:
- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Kinder 0-12 Jahre, je Kind  | 5 Punkte |
| Kinder 13-18 Jahre, je Kind | 3 Punkte |

### **(2) Beeinträchtigungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen**

Familienmitglieder, die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben und die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) für pflegebedürftige Familienmitglieder i. S. des Pflegeversicherungsgesetzes bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3. 2 Punkte
- b) für schwerbehinderte Familienmitglieder i. S. des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches (X) mit einem Grad der Behinderung um 70% und mehr 2 Punkte

### **(3) Wohnort**

Bewerber/innen, die am Stichtag die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) Bewerber/in hat Hauptwohnsitz im Ortsteil der zu vergebenden Wohnbaugrundstücke bzw. hat die

Voraussetzungen bereits in der Vergangenheit erfüllt  
pro vollendetes Jahr 6 Punkte  
bis maximal 30 Punkte

b) Bewerber/in hat Hauptwohnsitz in der Großgemeinde  
bzw. hat die Voraussetzungen bereits in der Vergangenheit  
erfüllt 4 Punkte  
pro vollendetes Jahr bis maximal 20 Punkte

Bewertet wird ausschließlich die am längsten mit Hauptwohnsitz gemeldete Person.

c) Auswärtige Bewerber, deren Eltern oder Kinder seit mehr als  
fünf Jahren ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben 5 Punkte

#### **(4) besonderes Engagement**

Das ehrenamtliche Engagement der Bewerber/innen wird durch die Gemeinde im Besonderen berücksichtigt. Die Punkte werden vergeben, wenn seitens der Bewerber/innen folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde seit mind. 5 Jahren mit  
einem Zeitaufwand von mind. 50 Stunden pro Jahr in Form einer  
Mitgliedschaft in allgemein anerkannten Organisationen im Bereich  
Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs- & Rettungsdienste, Kirche,  
Naturschutz und kommunalpolitischen Gremien 4 Punkte

Dazu zählen auch: Soziallotsen, Alten- und JugendbetreuerInnen, ehrenamtliche BüchereimitarbeiterInnen und vergleichbaren Tätigkeiten. Die Dienste müssen freiwillig und unentgeltlich sein. Aufwandsentschädigungen werden nicht als Entgelt gewertet.

zusätzlich bei aktivem Engagement in der Gemeinde seit mind. 5 Jahren  
in Einsatzabteilungen FFW, THW, DRK, MHD o.ä. 2 Punkte

bzw. zusätzlich für Funktionen in Vereinen oder Institutionen in der  
Gemeinde seit mind. 5 Jahren, die sich im Speziellen der Vorstands-  
und/oder Jugendarbeit in Vereinen widmen (Jugendbetreuer, Trainer o. ä.) 1 Punkt

Bewertet wird ausschließlich diejenige Person unter den Bewerbern/innen, die am längsten ein ehrenamtliches Engagement ausübt. Nachweise durch Bescheinigung der Organisation sind erforderlich.

#### **(5) Arbeitsstätte**

Bewerber/in hat Arbeitsplatz seit mindestens 3 Jahren in der Gemeinde 4 Punkte

Punkte werden ausschließlich für sozialversicherungspflichtige Beschäftigung vergeben (auch Teilzeitbeschäftigungen).

Bei selbstständiger Tätigkeit bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein und der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Gemeinde liegen.

Gewerbetreibende, deren Unternehmen/Betrieb mit sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in der Gemeinde

angemeldet ist	4 Punkte
und ausbildet	2 Punkte

## **(6) Sonstige**

Bewerber/in ist Arzt/Ärztin mit Niederlassung, bzw. auch durch die KV bestätigter Niederlassungszusage in der Gemeinde

4 Punkte

## **§ 6 Ausnahmen**

Über Ausnahmen und Abweichungen von dieser Richtlinie entscheidet in begründeten Fällen der Gemeindevorstand.

## **§ 7 Verpflichtungen**

### **(1) Bauverpflichtung**

Die Bewerber/innen verpflichten sich, dass zu erwerbende Grundstück innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages bzw. nach Fertigstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu bebauen. Als Bebauung wird die Rohbaufertigstellung mit Eindeckung des Daches angesehen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird der Gemeinde ein Rückkaufsrecht für das Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abgesichert werden kann. Es erfolgt eine zinslose Rückerstattung des bezahlten Kaufpreises. Die einstigen Erwerber haben die entstehenden Kosten und Steuern für die Rückerstattung zu übernehmen.

### **(2) Eigennutzung**

Mindestens eine Vollgeschosswohnung in dem zu errichtenden Wohngebäude ist von den Erwerbern unmittelbar nach Fertigstellung zu beziehen und für mindestens 5 Jahre zu Wohnzwecken selbst zu nutzen. Auch darf das erworbene Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach der Beurkundung des Notarvertrags weder ganz noch teilweise veräußert werden.

Mit Zustimmung der Gemeinde sind Abweichungen von diesen Verpflichtungen nur bei Vorlage zwingender Gründe zulässig. Die Erwerber verpflichten sich, die Gemeinde während der Bindungsfrist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn sie die Eigennutzung aufgeben wollen/müssen. Die Verpflichtung kann im Kaufvertrag abgesichert werden. Die Erwerber haben die entstehenden Abwicklungskosten und Steuern zu tragen. Eine Veräußerung an Kinder oder Eltern ist möglich. Über Härtefälle entscheidet der Gemeindevorstand im Einzelfall.

## **§ 7**

### **Rechtsanspruch/Ausschluss des Rechtsweges**

Die Bewerber haben keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes durch die Gemeinde. Der Gemeindevorstand behält sich vor, bestimmte Parzellen aus dem Verteilerkopf herauszunehmen. Mit der Beteiligung am Auswahlverfahren erklären sich die Interessenten einverstanden, dass eine gerichtliche Nachprüfung des Zuschlagsverfahrens ausgeschlossen ist.

## **§ 8**

### **Schlussbestimmungen**

Diese Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

Kalbach, den 02. Februar 2023

Der Gemeindevorstand der  
Gemeinde Kalbach

gez.  
Mark Bagus  
Bürgermeister