



# **Richtlinien der Gemeinde Falkenberg für die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Falkenberg Süd“ BA 3**

## **I. Präambel**

Die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken ist derzeit sehr groß. Ziel dieser Richtlinie ist es, die Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Falkenberg Süd“ BA III unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und der Bestimmtheit zu gewährleisten. Die Grundstücke werden ohne Vergünstigungen verkauft<sup>1</sup>.

Bei der Vergabe der Grundstücke sollen Familien, Alleinerziehende mit Kindern, schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen besondere Berücksichtigung finden.

Ebenso soll eine örtliche Bindung zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft berücksichtigt sowie der Wegzug von in unsere Gemeinschaft integrierten Kindern vermieden werden. Personen, die in der Gemeinde oder im Umkreis ihren Arbeitsplatz haben, sollen aus ökologischen Erwägungen und für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf stärker berücksichtigt werden. Um das Ehrenamt zu stärken, wird ehrenamtliches Engagement in unserer Gemeinde gewürdigt.

Die Gemeinde Falkenberg führt eine allgemeine Interessentenliste für das o. g Baugebiet. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in die Liste eintragen zu lassen.

Sobald die Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Liste geführten Personen befragt, ob noch Interesse an einem Wohnbaugrundstück in diesem Baugebiet besteht.

Bei noch bestehendem Interesse werden durch Übersendung eines einheitlichen Bewerbungsbogens alle Interessenten in die Lage versetzt, sich zu einem von der Gemeinde Falkenberg angegebenen Stichtag für die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

Die Gemeinde begrenzt jährlich die Anzahl der veräußerungsfähigen Grundstücke. Es werden nur so viele Grundstücke vergeben, wie die Anzahl der Bewerbungen am Stichtag, deren Punktzahl mindestens 60 beträgt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bezahlbarer Baugrund über einen längeren Zeitraum zur Verfügung gestellt werden kann.

---

<sup>1</sup> Gleichwohl finden auf Empfehlung des Gemeindefrats bis auf die Zugangsvoraussetzungen die Auswahlkriterien der europarechtskonformen Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken vollumfänglich Anwendung, um Auswärtigen den gleichen Zugang zu ermöglichen.

## II. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen für ein Baugrundstück sind der Gemeinde Falkenberg gegenüber schriftlich unter Verwendung des von der Kommune bereitgestellten Bewerbungsbogens sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungstichtages mitzuteilen. Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Werden Nachweise nicht eingereicht, wird das entsprechende Kriterium mit 0 Punkten gewertet. Die Kosten für vorzulegende Nachweise werden von der Gemeinde Falkenberg nicht erstattet. Dies gilt auch für den Fall, wenn kein Kaufvertrag zustande kommt. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.

Der Gemeinde Falkenberg sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich erwerben wollen (Erwerber).

Die als Erwerber aufgeführten Personen bewerben sich gemeinsam um ein Baugrundstück der Gemeinde Falkenberg. Sollten mehr als zwei Personen das Baugrundstück erwerben (z.B. bei Bau eines Doppelhauses), sind diese der Gemeinde Falkenberg gesondert mitzuteilen.

Grundsätzlich kann sich jede natürliche Person, die mindestens 18 Jahre alt ist, um ein Baugrundstück der Gemeinde Falkenberg bewerben.

**Für alle Bewerber ist der Selbstbezug der errichteten Wohnimmobilie Voraussetzung zum Grunderwerb.**

Die Reihenfolge für die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach einem Punktesystem. Die Punkte werden für folgende Kriterien vergeben:

1. Immobilieneigentum
2. Soziale Kriterien
3. Ortsbezogene Kriterien.

Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz, können die Punkte nur für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten für mehrere Personen ist unzulässig.

Nach Auswertung werden alle Bewerbungen in der Reihenfolge der erzielten Punktzahl berücksichtigt. Die verfügbaren Bauparzellen werden an die Bewerber mit der höchsten Punktzahl vergeben bis das jährliche Kontingent erschöpft ist. Die Bewerber mit der höchsten Punktzahl dürfen sich zuerst das gewünschte Grundstück aus den verfügbaren Parzellen aussuchen usw..

Bei Punktegleichstand richtet sich die weitere Reihenfolge nach dem Datum der Aufnahme in die unverbindliche Interessentenliste für das jeweilige Baugebiet.

Bei weiterem Gleichstand gilt der Losentscheid. Dieser wird im Vier-Augen-Prinzip von der Verwaltung durchgeführt.

**Ein Rechtsanspruch auf Bauplatzvergabe bzw. auf Zuteilung eines Bauplatzes besteht nicht.**

Der Verkauf von Baugrundstücken an Bewerber, die nach dem vorstehenden Verfahren ermittelt wurden, bedarf keines Gemeinderatsbeschlusses mehr für den jeweiligen Einzelfall.

**Die Gemeinde Falkenberg behält es sich jedoch ausdrücklich vor, in begründeten Einzelfällen abweichend von den Vergabekriterien durch den Gemeinderat zu entscheiden.**

Kommt es auf Verschulden des Bewerbers innerhalb 3 Monate nach Vergabe des Grundstücks nicht zur Beurkundung des Kaufvertrags, wird das betreffende Grundstück neu vergeben. Die Verwaltung entscheidet in diesem Fall über die Vergabe. Dabei soll derjenige Bewerber den Zuschlag erhalten, der nach den Vergabekriterien als nächstes zu berücksichtigen ist.

Der Erwerber versichert, dass die bei seiner Bewerbung für das Grundstück gemachten Angaben richtig sind. Macht der Erwerber bei der Antragsstellung unrichtige Angaben, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder verschweigt er Tatsachen, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen (Wiederkaufsrecht). Gleiches gilt falls der Bewerber die errichtete Immobilie nicht selbst bezieht.

Dieses Wiederkaufsrecht kann 10 Jahre nach Beurkundungsdatum ausgeübt werden. Die genauen Wiederkaufsbedingungen werden in der Kaufurkunde festgehalten.

Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse bis zur Bauplatzzuteilung müssen der Gemeinde Falkenberg umgehend mitgeteilt werden.

Jeder Bewerber kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens schriftlich zurückziehen.

### III. Vergabekriterien

Innerhalb der einzelnen Kriterien wird die Punkteverteilung wie folgt geregelt:

#### 1. Immobilieneigentum

##### 1. Eigentum (max. 20 Punkte)

Der/die Bewerber besitzt/besitzen eine eigene, familiengeeignete Wohnimmobilie oder ein entsprechend bebaubares Grundstück	0 Punkte
Der/die Bewerber verpflichtet/verpflichten sich, seine bestehenden familiengeeigneten Wohnimmobilien oder entsprechend bebaubaren Grundstücke innerhalb einer Frist von drei Jahren zu veräußern	10 Punkte
Der/die Bewerber besitzt/besitzen keine eigene Wohnimmobilie und kein bebaubares Grundstück	20 Punkte

*Nicht familiengeeignete Wohnimmobilien (kleine Eigentumswohnungen z.B. mit einer Wohnfläche unter 60 m<sup>2</sup>, 1,5 – 2 Zimmer etc.) werden bei der Beurteilung dieses Kriteriums nicht berücksichtigt.*

*Als entsprechend bebaubares Grundstück gilt ein Grundstück mit Baurecht für ein familiengeeignetes Wohngebäude nach Baugesetzbuch (§§ 30/31, 34 und ggfs. 35 BauGB).*

*Auch Wohnimmobilien bzw. Baugrundstücke von Ehepartnern, Lebenspartnern u.ä., die nicht selbst Bewerber sind, werden hierbei berücksichtigt, wenn die Lebensgemeinschaft weiterhin besteht.*

#### 2. Soziale Kriterien

##### 2.1 Familienverhältnisse (max. 20 Punkte)

Bewerber unter 30 Jahre	10 Punkte
Bewerber unter 40 Jahre	5 Punkte
Paare oder Alleinerziehende mit einem Durchschnittsalter unter 30 Jahre	20 Punkte
Paare oder Alleinerziehende mit einem Durchschnittsalter unter 40 Jahre	10 Punkte

*Paare müssen nicht zwangsläufig eine Ehe oder eingetragene Lebenspartnerschaft nachweisen. Es reicht, wenn bei Paaren beide Eigentümer des Grundstücks werden sollen.*

## 2.2 Kinder (max. 15 Punkte)

1 Kind	5 Punkte
2 Kinder	10 Punkte
3 und mehr Kinder	15 Punkte

Berücksichtigt wird jedes minderjährige Kind, das im Haushalt eines Bewerbers lebt und für das der Bewerber noch Kindergeld erhält.

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind gerechnet, wenn die Geburt innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.

**Nachweis:** amtlicher Nachweis über die gemeinsame Haushaltsgemeinschaft (z. B. Meldebestätigung), Nachweis der Kindergeldberechtigung des jeweiligen Bewerbers, Bestätigung des Frauenarztes.

## 2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit (max. 10 Punkte)

GdB > 50 % oder Pflegegrad 1-5	10 Punkte
--------------------------------	-----------

Berücksichtigt wird hierbei eine Behinderung/Pflegebedürftigkeit des Bewerbers selbst, seines Lebenspartners, seiner leiblichen Kinder oder seiner Eltern, soweit diese mit dem Bewerber in Haushaltsgemeinschaft leben.

**Nachweis:** amtlicher Nachweis über die gemeinsame Haushaltsgemeinschaft (z. B. Meldebestätigung), Schwerbehindertenausweis, ggfs. Abstammungsurkunde

# 3. Ortsbezogene Kriterien

## 3.1 Hauptwohnsitz (max. 36 Punkte)

	Ab 2 Jahre	5 – 10 Jahre	10 – 20 Jahre
Im Gemeindegebiet Falkenberg	18 Punkte	27 Punkte	36 Punkte
Im Bereich der VG Falkenberg	15 Punkte	23 Punkte	30 Punkte
andere bis 5 km Entfernung	15 Punkte	23 Punkte	30 Punkte
andere bis 10 km Entfernung	10 Punkte	15 Punkte	20 Punkte
andere bis 20 km Entfernung	5 Punkte	8 Punkte	10 Punkte

Gezählt werden die vollen Jahre, in denen der oder die Bewerber den Hauptwohnsitz gemeldet hatten (lt. Einwohnermeldeamt).  
Der Hauptwohnsitz muss bei Umkreisangaben innerhalb der markierten Umkreise liegen (sh. beiliegende, zugehörige Umkreis-Karte).

Als **Nachweis** gilt die Bestätigung des jeweiligen Einwohnermeldeamtes. Diese ist der Bewerbung nicht beizulegen, sofern es sich um einen Sitz im Bereich der VG Falkenberg handelt.

Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz, können die Punkte nur für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten für mehrere Personen ist unzulässig.

### 3.2 Berufstätigkeit (max. 10 Punkte)

Bewerber hat hauptberuflich ein zeitlich unbefristetes Arbeitsverhältnis	Ort der Tätigkeit befindet sich in der Gemeinde Falkenberg: 10 Punkte  Ort der Tätigkeit befindet sich in der VG Falkenberg: 8 Punkte  Ort der Tätigkeit befindet sich im Umkreis von 20 km: 5 Punkte
Bewerber befindet sich in einer Berufsausbildung	
Bewerber übt hauptberuflich eine freiberufliche Tätigkeit aus	
Bewerber übt hauptberuflich eine gewerbsteuerpflichtige Tätigkeit aus	
Bewerber im Ruhestand übte mehr als 20 Jahre eine berufliche Tätigkeit aus	Ort der Tätigkeit war in der VG Falkenberg: 3 Punkte

Geringfügige Beschäftigungen gelten nicht als Berufstätigkeit in diesem Sinne.

Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz, können die Punkte nur für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten für mehrere Personen ist unzulässig.

Als **Nachweis** ist vorzulegen: Bestätigung des Arbeitgebers über das Bestehen eines unbefristeten Arbeitsverhältnisses bzw. über eine Berufsausbildung; für gewerbsteuerpflichtige Tätigkeiten: Kopie des letzten Gewerbesteuerbescheides, für freiberufliche Tätigkeiten: Bestätigung des Steuerberaters oder der jeweiligen Innung bzw. Kammer (z.B. Architektenkammer, Anwaltskammer etc.)

Bei Bewerber im Ruhestand ist eine Bestätigung des ehem. Arbeitgebers mit Angabe der Beschäftigungsdauer vorzulegen.

### 3.3 Ehrenamtliche Tätigkeiten (max. 17 Punkte)

Bewerber, die seit mindestens 2 Jahre (aktives) Mitglied einer freiwilligen Feuerwehr oder einer anderen örtlichen Rettungsorganisation in der Gemeinde Falkenberg sind	Sonstiges Mitglied:	5 Punkte
	Aktives Mitglied:	10 Punkte
	Vorstandsmitglied:	15 Punkte
	Funktionsträger/ Kommandant:	17 Punkte
Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren Mitglied in einem (eingetragenen) Verein in der Gemeinde Falkenberg sind	Mitglied:	5 Punkte
	Übungsleiter/Trainer:	10 Punkte
	Vorstandsmitglied:	15 Punkte
Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren Mitglied in einem (eingetragenen) Verein in der VG Falkenberg oder in einem nicht mehr als 5 km entfernten Ort sind  oder seit mindestens 2 Jahren (aktives) Mitglied in einer freiwilligen Feuerwehr oder einer anderen örtlichen Rettungsorganisation <b>ortsunabhängig</b>	Mitglied:	3 Punkte
	Übungsleiter/Trainer/ aktives Mitglied:	5 Punkte
	Vorstandsmitglied:	10 Punkte
	Funktionsträger/ Kommandant:	12 Punkte
Bewerber, welche Tätigkeiten in der Gemeinde Falkenberg ausüben, die dem Gemeinwohl zugutekommen (z. B. Seniorenbeauftragte/Jugendbeauftragte/ Pfarrgemeinderat)	10 Punkte	

*Die aktive Dienstzeit bei einer freiwilligen Feuerwehr muss seit mindestens 2 Jahre bestehen, oder in der Vergangenheit mindestens 2 Jahre am Stück (ununterbrochen) bestanden haben.*

*Funktionsträger der Freiwilligen Feuerwehr sind aktive Mitglieder, die einen Maschinisten-, Atemschutz- oder Gruppenführerlehrgang (o. ä.) in einer staatlichen Feuerweherschule erfolgreich abgeschlossen haben.*

*Punkte für das Kriterium „Ehrenamtliche Tätigkeiten“ können pro Bewerber **nur einmal** gesammelt werden, auch wenn ein Bewerber mehr als eines der Kriterien erfüllt.*

*Punkte können nur die Bewerber selbst sammeln, nicht deren Kinder oder sonstige Verwandte oder andere in der Haushaltsgemeinschaft lebende Personen.*

*Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz, können die Punkte nur für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten für mehrere Personen ist unzulässig.*

*Als **Nachweis** ist eine Bestätigung des vertretungsberechtigten Vorstandes mit Bezeichnung des Vereins und Beginn der Mitgliedschaft beizulegen.*

*Als **Nachweis** der aktiven Dienstzeit (FFW) ist die Bestätigung des Kommandanten mit Angabe der ggfs. bestehenden Funktionsträgerschaft beizulegen.*

## **IV. Verkaufsbedingungen**

### **1. Verkaufspreis**

Der vertragliche Kaufpreis für das Baugebiet wird vom Gemeinderat festgelegt.

### **2. Bauverpflichtung**

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück binnen drei Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrags, ein Wohngebäude im Rohbau zu erstellen.

Kommt der Käufer der Verpflichtung aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht nach, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

### **3. Selbstbezug**

Der Selbstbezug der errichteten Wohnimmobilie ist Grundvoraussetzung zum Grunderwerb. Bei Zuwiderhandlung greift das Wiederkaufsrecht.

### **4. Bekanntgabe des Verkaufs der Wohnbaugrundstücke**

Die Gemeinde Falkenberg gibt die verfügbaren Grundstücke auf der Homepage der VG Falkenberg bekannt.

### **5. Rechtsanspruch**

Rechtsansprüche oder Schadensersatzansprüche auf Ausweisung und Zuteilung von Wohnbaugrundstücken bestehen nicht.

Die Gemeinde Falkenberg behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den Vergabekriterien zu entscheiden.

### **6. Datenschutz**

Sie werden darauf hingewiesen, dass Sie der Speicherung Ihrer personenbezogenen Daten widersprechen können. Bitte informieren Sie uns, sollten Sie von diesem Recht Gebrauch machen wollen.

### **Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt laut Beschluss des Gemeinderats Falkenberg am 27.07.2020 in Kraft.

Falkenberg, 24.07.2020

Nagl  
Erste Bürgermeisterin