

# **Richtlinien**

## **des Marktes Hösbach für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen in dem Baugebiet „Ziegeläcker“**

### **Präambel**

Der Markt Hösbach ist im Rahmen seiner finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten bestrebt, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der hohen Grundstückspreise in der Region, kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb von preisvergünstigten Grundstücken zur Errichtung eines den eigenen Wohnraumbedarf deckenden Wohngebäudes zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit jüngeren Kindern gefördert werden, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer hauptberuflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit zusätzlich Berücksichtigung finden.

Mit dem Wohnbaulandmodell soll auch eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Dies gelingt nur, wenn die örtliche Bevölkerung nicht aufgrund von Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen muss, sondern in ihrer Heimat bezahlbaren Wohnraum für den Eigenbedarf erwerben kann. Nur so kann auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf Dauer eine generationenübergreifende Gemeinschaft erhalten bleiben.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken stellt der Markt Hösbach die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Grundstücksvergabe erfolgt gemäß dieser Vergaberichtlinien, wenn der Marktgemeinderat des Marktes Hösbach eine Wohnbaugrundstücksvergabe nach diesen Vergaberichtlinien beschlossen hat, wobei jeder Antragsteller bzw. jedes antragstellende Paar nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann.

Bei den Vergaberichtlinien handelt es sich um ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstückes ergibt sich aus diesen Vergaberichtlinien nicht.

### **I. Antragsberechtigter Personenkreis**

1. Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1 Satz 1 angeführten Antragsvoraussetzungen

erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

3. Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Marktes Hösbach käuflich oder in Form einer Erbbaurechts erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Marktes Hösbach käuflich oder in Form einer Erbbaurechts erhalten haben.
4. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebiets entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebiets entfernt ist.

Ausnahmen werden zugelassen, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt,
- die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m<sup>2</sup> beträgt,
- die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m<sup>2</sup> beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 70) und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten technisch machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

Vorhandene Immobilien im vorstehenden Sinne sind in dem Bewerbungsbogen unter Beifügen der entsprechenden Nachweise (Grundbuchauszug, Wohnflächenberechnung eines Architekten) vollständig anzugeben.

5. Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
  - die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbaube-

- rechtigte(r) von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke im Gemeindegebiet liegen oder nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebiets entfernt sind,
  - diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke von den Eltern/dem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt werden/wird, und
  - mindestens eine dieser elterlichen Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück), die nachweislich zur Deckung des angemessenen Wohnraumbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnraumbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 4 entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegatten oder des Lebenspartners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

Vorhandene Immobilien im vorstehenden Sinne sind in dem Bewerbungsbogen unter Beifügen der entsprechenden Nachweise (Grundbuchauszug, Wohnflächenberechnung eines Architekten) vollständig anzugeben.

6. Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 70.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürften die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 140.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Der Markt Hösbach behält sich vor, nicht auf die der Grundstücksausschreibung vorangegangenen drei Kalenderjahre abzustellen, sondern auf das zweite, dritte und vierte Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung, sollte zu erwarten sein, dass für das der Grundstücksausschreibung unmittelbar vorangegangene Kalenderjahr noch keine Einkommensnachweise verfügbar sind.

Das jeweilige Jahreseinkommen ist in dem Bewerbungsbogen unter Beifügen der entsprechenden Nachweise (Steuerbescheide, vom Steuerberater oder von der Lohnsteuerhilfe testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters oder der Lohnsteuerhilfe) vollständig anzugeben. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage von Gehaltsabrechnungen, Lohnsteuerbescheinigungen o. ä. nicht genügt, da diesen das Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht entnommen werden kann.

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG. Die Höhe der doppelten Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Im Jahr 2025 belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 9.600,00 € (= 6.672,00 € + 2.928,00 €). In dem Bewerbungsbogen ist die Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder unter Beifügen der entsprechenden Nachweise (z. B. Geburtsurkunde, Kindergeldbescheid) anzugeben.

7. Das Vermögen darf bei den Grundstücken in Zone 1 den Betrag, der sich aus der Grundstücksfläche in Quadratmetern multipliziert mit 900,00 € ergibt, und bei den Grundstücken in Zone 2 den Betrag, der sich aus der Grundstücksfläche in Quadratmetern multipliziert mit 950,00 € ergibt, nicht übersteigen.

Die Vermögensobergrenze ist für alle Antragsteller einheitlich. Es wird also nicht danach unterschieden, ob es sich um einen oder um mehrere Antragsteller handelt. Da die Vermögensobergrenze allerdings an die Größe des jeweiligen Grundstücks und die Einordnung des jeweiligen Grundstücks in Zone 1 oder in Zone 2 geknüpft ist, gibt es für die im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücke unterschiedliche Vermögensobergrenzen. Dies kann zur Folge haben, dass ein Antragsteller aufgrund seines Vermögens für kleinere Grundstücke und/oder für Grundstücke in Zone 1 nicht antragsberechtigt ist, für größere Grundstücke und/oder für Grundstücke in Zone 2 hingegen schon.

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind in dem Bewerbungsbogen unter Beifügen der entsprechenden Nachweise (z. B. Bankkontoauszüge, Depotauszüge, Versicherungspolice, Grundbuchauszüge, Bestätigungen des Steuerberaters, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) anzugeben, wobei Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

8. Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung des Marktes Hösbach eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs (Kaufpreis und Kaufnebenkosten) und des Bauvorhabens (voraussichtliche Kosten für das Wohngebäude, für Nebengebäude und für Außenanlagen) in geeigneter Form (vorläufige Finanzierungsbestätigung einer zum Geschäftsbetrieb in Deutschland zugelassenen Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

## **II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises**

1. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die zunächst nicht berücksichtigungsfähigen Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber

vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

2. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.1 Kind(er):

Je minderjährigem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	20 Punkte
bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr:	16 Punkte
bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr:	12 Punkte
bis zum noch nicht vollendeten 18. Lebensjahr:	8 Punkte
insgesamt jedoch maximal 60 Punkte	

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	22 Punkte
bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr:	18 Punkte
bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr:	14 Punkte
bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr:	10 Punkte
insgesamt jedoch maximal 66 Punkte	

In dem Bewerbungsbogen sind die Kinder unter Beifügen der entsprechenden Nachweise (aktuelle erweiterte Meldebescheinigung) anzugeben.

Berücksichtigt werden auch Pflegekinder, die von dem Antragsteller/den Antragstellern auf Dauer aufgenommen worden sind. Diese Voraussetzungen sind durch Vorlage einer entsprechende Bescheinigung des Jugendamtes nachzuweisen.

Noch nicht geborene Kinder werden mit 20 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft durch Vorlage des Mutterpasses nachgewiesen ist.

2.2 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

GdB ab 50:	10 Punkte
GdB ab 60:	12 Punkte
GdB ab 70:	14 Punkte
GdB ab 80:	16 Punkte

GdB ab 90:	18 Punkte
GdB von 100:	20 Punkte
	je behinderter Person,
	insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

Pflegegrad 1:	12 Punkte
Pflegegrad 2:	14 Punkte
Pflegegrad 3:	16 Punkte
Pflegegrad 4:	18 Punkte
Pflegegrad 5:	20 Punkte
	je pflegebedürftiger Person,
	insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

Insgesamt werden nach Ziffer 2.2 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

In dem Bewerbungsbogen sind behinderte und/oder pflegebedürftige Personen im vorstehenden Sinne unter Beifügen der entsprechenden Nachweise (gültiger Schwerbehindertenausweis, aktueller Pflegebedürftigkeitsnachweis, aktuelle erweiterte Meldebescheinigung) anzugeben.

### 2.3 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer I. 6:

Überschreitung der Obergrenze um 25% und mehr:	20 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 20%:	16 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 15%:	12 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 10%:	8 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 5%:	4 Punkte

### 2.4 Hauptwohnsitz:

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in dem Markt Hösbach innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	10 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	20 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	30 Punkte

vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	40 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	50 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. der Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. zunächst drei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung weitere drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in dem Markt Hösbach gehabt, erhält er 50 Punkte.

In dem Bewerbungsbogen ist die Hauptwohnsitznahme im vorstehenden Sinne unter Beifügen der entsprechenden erweiterten Meldebescheinigung(en) anzugeben.

## 2.5 Hauptberufliche Tätigkeit:

Dauer der hauptberuflichen Tätigkeit des Antragstellers mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 20 Stunden in dem Markt Hösbach zum Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	2 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	6 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	10 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in dem Markt Hösbach, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

In dem Bewerbungsbogen ist die hauptberufliche Tätigkeit im vorstehenden Sinne unter Beifügen der entsprechenden Nachweise (Bestätigung des Arbeitgebers) anzugeben.

## 2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist

- a) eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit (mindestens 80 Tätigkeitsstunden pro Jahr) im Gemeindegebiet des Marktes Hösbach
- in der freiwilligen Feuerwehr, beim Roten Kreuz, beim THW oder in einer anderen vergleichbaren Hilfsorganisation,
  - in einem gemeinnützigen Verein,
  - in einer kirchlichen Organisation oder
  - im Bereich der Jugend- oder Sozialarbeit,

- b) eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit (mindestens 80 Tätigkeitsstunden pro Jahr) im Gemeindegebiet des Marktes Hösbach, die mit den unter Buchstabe a) aufgelisteten ehrenamtlichen Tätigkeiten vergleichbar ist (z. B. Organisation von Ortsfesten).

In Abhängigkeit von der Dauer der aktiven Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit im Sinne von Buchstabe a) oder Buchstabe b) werden Punkte wie folgt vergeben:

zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	6 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	10 Punkte

In dem Bewerbungsbogen sind ehrenamtliche Tätigkeiten im vorstehenden Sinne unter Beifügen der entsprechenden Nachweise (Bestätigung des zuständigen Organs der jeweiligen Organisation) anzugeben.

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten im vorstehenden Sinne eines Antragstellers werden die Punkte addiert, allerdings werden maximal 10 Punkte in Ansatz gebracht. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

### 3. Punktegleichstand:

Kommen zwei oder mehr Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, entscheidet das Los.

## III. Bewertungszeitpunkt

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern I. und II. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse und Zeiträume der von dem Markt Hösbach für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

## IV. Grundstücksvergabe

### 1. Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com):

Nach der Beratung und Beschlussfassung des Marktgemeinderates vom 26.01.2023 über die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken wird der Grundstücksvergabeprozess digital über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) abgewickelt.

Die öffentliche Ausschreibung der Grundstücke erfolgt nicht nur auf der Plattform „baupilot.com“, sondern auch auf der Homepage des Marktes Hösbach ([www.hoesbach.de](http://www.hoesbach.de)) sowie im Amtsblatt des Marktes Hösbach.

Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte in die Interessentenliste auf der Plattform „baupilot.com“ eintragen. Diese werden über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.

Link zu „baupilot.com“: <https://www.baupilot.com/hoesbach>  
Verlinkung über die  
Homepage des Marktes Hösbach: <https://www.hoesbach.de>  
(→ „Bauen und Wohnen“  
→ „Neubaugebiete“)

## 2. Antragstellung:

Bewerbungen sind innerhalb der veröffentlichten Bewerbungsfrist vorzugsweise elektronisch über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) einzureichen.

Eine Bewerbung in schriftlicher Form ist möglich und muss beim Markt Hösbach eingereicht werden. Für die Bearbeitung einer schriftlichen Bewerbung erhebt der Markt Hösbach eine Gebühr in Höhe von 20,00 €.

Bewerbungen werden nur berücksichtigt, wenn sie entweder über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) oder unter Verwendung des von dem Markt Hösbach zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig und mit allen erforderlichen Nachweisen, die im Einzelnen dem Bewerbungsbogen entnommen werden können, eingereicht werden. Der Markt Hösbach behält sich vor, von den Bewerbern weitere Nachweise zu verlangen, sowie in nachweislich begründeten Einzelfällen eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben und Nachweise zu gewähren.

## 3. Vergabeverfahren:

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sowie die Zuordnung der Grundstücke an die Bewerber erfolgt auf Basis der nach vorstehender Ziffer II. erzielten Gesamtpunktezahl in einem zweiteiligen Verfahren.

Im ersten Teil des Verfahrens werden alle form- und fristgerecht sowie vollständig eingereichten Bewerbungen entsprechend den Vorgaben nach den vorstehenden Ziffern I. und II. ausgewertet. Anschließend wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer in der Rangliste ist die nach vorstehender Ziffer II. erzielte Gesamtpunktezahl. Je höher die Gesamtpunktezahl ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Bei gleicher Gesamtpunktezahl entscheidet das Los, d. h. die Eintragung der punktgleichen Bewerber in die Rangliste erfolgt entsprechend der Auslosung.

Anschließend, im zweiten Teil des Verfahrens, erfolgt entsprechend der Platzziffer in der Rangliste die Grundstücksauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) bei dem jeweiligen Bewerber, d. h. die in der Rangliste vertretenen Bewerber haben entsprechend ihrer Platzziffer ihr Wunschgrundstück bzw. ihre Wunschgrundstücke innerhalb der vorgegebenen Frist verbindlich auszuwählen.

*Erklärungsbeispiel zur Priorisierung der Bauplätze:*

*Der Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktezahl hat ein Grundstück auszuwählen, da für ihn als erstrangiger Bewerber alle ausgeschriebenen Grundstücke verfügbar sind. Der Bewerber mit der zweithöchsten Punktezahl hat zwei Grundstücke unter Angabe der Priorisierung auszuwählen. Sollte das von ihm*

*erstrangig ausgewählte Grundstück bereits von dem erstrangigen Bewerber ausgewählt worden sein, wird ihm das zweitrangig ausgewählte Grundstück zugeteilt. Jeder weitere in der Rangliste ausgewiesene Bewerber hat ein zusätzliches Grundstück unter Angabe der Priorisierung auszuwählen, so dass von dem drittrangigen Bewerber drei Grundstücke, von dem viertrangigen Bewerber vier Grundstücke etc. auszuwählen sind.*

4. vorläufige Grundstückszuteilung:

Sollte ein Bewerber abweichend von den Vorgaben nach vorstehender Ziffer 3 zu wenig Wunschgrundstücke auswählen, geht er das Risiko ein, kein Grundstück für den Fall zugeteilt zu bekommen, dass alle von ihm ausgewählten Wunschgrundstücke bereits von vorrangigen Bewerbern ausgewählt worden sind. Bei der Prioritätenabfrage wird den Bewerbern mitgeteilt werden, wie viele Grundstücke sie unter Angabe der Priorisierung auszuwählen haben, damit nicht das Risiko besteht, dass sie aufgrund zu wenig ausgewählter Wunschgrundstücke leer ausgehen.

Ferner müssen die Bewerber bedenken, dass sie aufgrund ihres Vermögens für kleinere Grundstücke und/oder für Grundstücke in Zone 1 nicht antragsberechtigt sein können, für größere Grundstücke und/oder für Grundstücke in Zone 2 hingegen schon (vgl. hierzu vorstehende Ziffer I. 7). Auch diesem Umstand müssen die Bewerber bei der Angabe der Anzahl ihrer Wunschgrundstücke Rechnung tragen. Jedem Bewerber wird daher bei der Prioritätenabfrage mitgeteilt werden, hinsichtlich welcher Grundstücke er aufgrund der Höhe seines Vermögens nicht antragsberechtigt ist.

Nach Ablauf der Frist für die Grundstücksauswahl werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Grundstückszuteilung informiert, und haben innerhalb der in dem Informationsschreiben angegebenen Frist ihre Kaufabsicht zu bestätigen. Erfolgt seitens eines Bewerbers keine oder keine fristgerechte Kaufabsichtsbestätigung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

5. endgültige Grundstücksvergabe:

Über die endgültige Grundstücksvergabe entscheidet der Marktgemeinderat des Marktes Hösbach in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Bewerber werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

Ein Anspruch gegen den Markt Hösbach auf Beschaffung, Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

6. Nachrückverfahren:

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die zunächst nicht zu berücksichtigenden Bewerber in eine Nachrückerliste aufgenommen.

Fallen während des Vergabeverfahrens ein oder mehrere Bewerber weg (z. B. wegen fehlender Prioritätenabgabe gemäß vorstehenden Ziffern 3 und 4 oder wegen Rücknahme der Bewerbung), wird bezüglich des frei gewordenen Grundstücks bzw. bezüglich der frei gewordenen Grundstücke ein zweiter Vergabeprozess gestartet. Hierbei werden entsprechend der Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.

Sollte eine Bewerbung nach Grundstücksvergabe und vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages zurückgenommen werden, kommt das vorgeschilderte Nachrückverfahren ebenfalls zur Anwendung.

## **V. Inhalt des Grundstückskaufvertrages**

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Begünstigten verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

1. Der Markt Hösbach erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
  - 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend für die Grundstücksvergabe waren, oder Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis das Grundstück nicht an ihn vergeben worden wäre; oder
  - 1.2 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 36 Monaten ab Kaufvertragsabschluss mit dem Bauvorhaben begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Fundamente mit Bodenplatte vollständig hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich der Kellerdecke vollständig errichtet ist; oder
  - 1.3 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 60 Monaten ab Kaufvertragsabschluss das Bauvorhaben fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außenfassaden vollständig hergestellt, die Baustelle aufgeräumt und die Außenanlagen angelegt sein müssen; oder
  - 1.4 der Käufer hat nicht spätestens 72 Monate ab Kaufvertragsabschluss das Wohngebäude mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
  - 1.5 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
  - 1.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.5 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist (z. B.

Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:

- die Übertragung des Miteigentumsanteils an den anderen Miteigentümer oder an einen Dritten;
  - die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhänderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
  - die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Benutzungsdienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
  - der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
  - die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden;
  - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
  - der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;
- oder

- 1.7 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.5 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig, sofern das Grundstück von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird; oder
  - 1.8 der Käufer stirbt vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.5 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner, an seine Abkömmlinge oder an seine Eltern von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw. die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen; oder
  - 1.9 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.5 ergebenden Frist die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder
  - 1.10 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.5 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenzverfahren gegeben.
2. Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. In dem Kaufpreis nicht enthaltene Erschließungs- und Anschlusskosten, die der Käufer bis zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts aufgewendet hat, sind dem Käufer in voller Höhe, aber ohne Beilage von Zinsen, zu erstatten. Ist das Grundstück bei Ausübung des An-

kaufs- bzw. Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise bebaut, so ist neben dem Preis für Grund und Boden samt Erschließung der Wert der vom Käufer im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise hergestellten Gebäude, sowie diese den Wert von Grund und Boden noch erhöhen, zu bezahlen.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des Kaufpreises oder den Wert der Gebäude entscheidet darüber für die Beteiligten ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger bindend und abschließend, den auf Antrag eines Beteiligten der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Aschaffenburg zu ernennen hat, wenn sich die Beteiligten auf dessen Person nicht einigen können. Die für das Schiedsgutachten anfallenden Kosten trägt ausschließlich der Käufer. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen, ausgenommen bei Anfechtung nach §§ 318, 319 BGB (insbesondere bei offenkundiger Unbilligkeit).

3. Wenn der Markt Hösbach zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht berechtigt ist, kann er nach seiner freien Wahl vom Käufer auch verlangen, dass das Grundstück anstatt an ihn selbst an einen vom Markt Hösbach benannten oder bestätigten Dritten verkauft und übereignet wird, der antragsberechtigt gemäß der jeweils aktuellen Fassung der Richtlinien des Marktes Hösbach für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen ist. Macht der Markt Hösbach von seinem Benennungs- oder Bestätigungsrecht Gebrauch, ist der Käufer verpflichtet, mit dem vom Markt Hösbach benannten oder bestätigten Dritten einen Kaufvertrag entsprechend den Regelungen in vorstehender Ziffer 2 abzuschließen. Damit hat der vom Markt Hösbach benannte oder bestätigte Dritte dieselben Gegenleistungen zu erbringen wie der Markt Hösbach, wenn er das Ankaufsrechts- bzw. Wiederkaufsrecht ausgeübt hätte. Der vom Markt Hösbach benannte oder bestätigte Dritte hat die dem Käufer nach vorstehender Ziffer 1 auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich zu übernehmen.
4. Wenn der Markt Hösbach zur Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechtsausübung berechtigt ist, kann er nach seiner freien Wahl anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts oder anstelle der Ausübung seines Benennungs- oder Bestätigungsrechts vom Käufer die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis, wobei im Kaufpreis enthaltene Erschließungskosten abzuziehen sind, und dem reinen Bodenwert des Grundstücks (ohne Erschließungskosten) zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts.

Ist sechs volle Jahre der fünfzehnjährigen Bindungsfrist kein die Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechtsausübung nach vorstehenden Ziffern 1.5 bis 1.10 rechtfertigender Sachverhalt eingetreten, reduziert sich der Ablösungsbetrag um zehn vom Hundert. Für jedes weitere volle Jahr, in dem kein die Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechtsausübung nach vorstehenden Ziffern 1.5 bis 1.10 rechtfertigender Sachverhalt eingetreten, reduziert sich der Ablösungsbetrag um jeweils weitere zehn vom Hundert.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des Ablösungsbetrages entscheidet darüber für die Beteiligten ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger bindend und abschließend, den auf Antrag eines Beteiligten der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Aschaffenburg zu ernennen hat, wenn sich die Beteiligten auf dessen Person nicht einigen können. Die für das Schiedsgutachten anfallenden Kosten trägt ausschließlich der Käufer. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen, ausgenommen bei Anfechtung nach §§ 318, 319 BGB (insbesondere bei offenkundiger Unbilligkeit).

5. Der Markt Hösbach behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

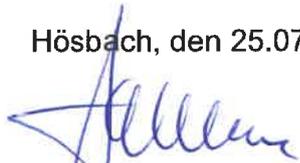
## **VI. Sonstiges**

1. Mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens erkennt/erkennen der/die Antragsteller diese Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen inhaltlich an.
2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder - nach der Vergabeentscheidung - zu einer Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes führen. Zudem können falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen den Tatbestand des Subventionsbetruges erfüllen.

## **VII. Inkrafttreten**

Diese Vergaberichtlinien des Marktes Hösbach wurden im Marktgemeinderat am 24.07.2025 beschlossen und treten am 25.07.2025 in Kraft.

Hösbach, den 25.07.2025

  
Frank Houben  
Erster Bürgermeister

