



Gemeinde Habichtswald

Richtlinie zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Panoramablick in der Gemarkung Dörnberg (Vergaberichtlinie für eigengenutzte Baugrundstücke)

Die Baugrundstücke in dem Neubaugebiet „Panoramablick“ Gemeinde Habichtswald im Ortsteil Dörnberg werden gemäß Entscheidung der Gemeindevertretung vom 13.12.2024 und Änderung vom 25.09.2025 nach der folgenden Richtlinie vergeben:

Vorbemerkung

Alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie (einschließlich Anlage) beziehen sich sowohl auf männliche und weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen und sollen alle gleichermaßen wertschätzen.

Präambel

Boden ist ein seltenes Gut und die Nachfrage ist ungebrochen hoch. Im neuen Baugebiet „Panoramablick“ stehen die Baugrundstücke einer deutlich höheren Nachfrage (unverbindliche kommunale Interessentenliste) gegenüber.

Es bedarf deshalb eines transparenten Systems bei der Vergabe. Hierbei sollen die Bauplätze vorrangig denen zur Verfügung gestellt werden, die Baugrundstücke zeitnah und zur Eigennutzung benötigen.

Die Gemeinde Habichtswald verfolgt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung gem. Artikel 28 Grundgesetz (i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) mit der Vergaberichtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Ortsgemeinde zu festigen und sicher zu stellen, dass auch ortsverbundene junge Familien die Möglichkeit des Erwerbs eines Baugrundstücks erhalten. Ein fehlender Ortsbezug ist ausdrücklich kein Ausschlusskriterium.

Die Bauplatzvergaberichtlinie dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB).

Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit Kindern bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres im Hinblick auf die von der Ortsgemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergarten und Grundschule. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass Senioren durch den Erwerb eines Baugrundstückes eine Möglichkeit des Wohnens an ihrem Heimatort gegeben ist.

Vor allem sind der Gemeinde Habichtswald auch soziale Faktoren wichtig. Beispielsweise, ob vorrangiger Bedarf nach Wohnraum besteht, durch die aktuelle familiäre Situation, durch die Anzahl der Kinder oder durch Familienmitglieder, die einen zusätzlichen Raumbedarf z.B. durch einen Pflegefall oder Behinderung haben. Um dies zu gewährleisten, verwendet die Gemeinde Habichtswald für die Vergabe der Baugrundstücke die nachfolgende Richtlinie zur Bauplatzvergabe.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Habichtswald wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in dieser Bauplatzvergaberichtlinie ebenfalls positiv berücksichtigt werden.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Die Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Habichtswald orientiert sich an den EU-Kriterien und wird auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Die Gemeinde Habichtswald wird, geleitet von dem Anspruch, den Bauplatzinteressenten moderne und innovative Kommunikationsprozesse anzubieten, den gesamten Prozess der Bauplatzvermarktung über die Internet-Plattform BAUPILOT abwickeln. Dieses Vorgehen soll neben der angestrebten Effizienz und Transparenz des Vergabeverfahrens auch dazu dienen, ortsfremden Bewerbern die Bewerbung zu erleichtern. Bauplatzinteressenten, welche sich nicht digital bewerben können oder möchten, wird die Möglichkeit eingeräumt, sich schriftlich bei der Gemeinde Habichtswald um einen Bauplatz zu bewerben.

Vergabeverfahren und Bewerbung

1. Allgemeines

1.1 Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 13.12.2024 wird die Bauplatzvergaberichtlinie in dem amtlichen Mitteilungsblatt „WARMETAL aktuell“ in der Ausgabe vom 20.12.2024 öffentlich bekanntgemacht und zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Habichtswald (www.habichtswald.de) und auf dem Internetportal BAUPILOT (www.baupilot.com) veröffentlicht. Infolge einer zusätzlichen öffentlichen Beratung und Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 25.09.2025 sind Änderungen eingearbeitet worden, welche wie vorstehend beschrieben öffentlich bekanntgemacht werden. Sollte die Zahl der Bewerber geringer sein, als die Zahl der veräußerbaren Grundstücke, behält sich die Gemeinde vor, für die Restgrundstücke ein erneutes Bewerbungsverfahren nach dieser Leitlinie durchzuführen.

1.2 Die nach dieser Richtlinie zu vergebenden Bauplätze werden – in dem amtlichen Mitteilungsblatt „WARMETAL aktuell“, auf der gemeindlichen Homepage (www.habichtswald.de) und auf BAUPILOT (www.baupilot.com) zur Bewerbung ausgeschrieben. Es werden 51 Bauplätze vergeben.

1.3 Bauplatzinteressenten können sich auf BAUPILOT (www.baupilot.com) registrieren und sich dort in die für die Gemeinde Habichtswald geführte Interessentenliste eintragen. Alle vor Vermarktungsstart eingetragenen Interessenten werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Aus diesem Grund sollten sich Interessenten zusätzlich regelmäßig über das amtliche Mitteilungsblatt „WARMETAL aktuell“, die Homepage (www.habichtswald.de) oder über BAUPILOT (www.baupilot.com) über den Bewerbungsstart informieren.

1.4 Die Datenschutzhinweise zum Eintrag auf die Interessentenliste sowie für das Bewerbungsverfahren um einen Bauplatz sind zur Einsichtnahme hinterlegt - auf der gemeindlichen Homepage (www.habichtswald.de) - auf BAUPILOT (www.baupilot.com). Auf Anfrage können diese auch direkt bei der Gemeinde Habichtswald angefordert oder eingesehen werden. Mit dem Eintrag in die Interessentenliste und mit der Abgabe der Bewerbung um einen Bauplatz stimmen die Interessenten und Bewerber der Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe Ihrer persönlichen Daten entsprechend den vorgenannten Datenschutzhinweisen zu.

1.5 Nachfolgend genannte Unterlagen zum Baugebiet und zur Bewerbung können spätestens ab Bewerbungsstart auf der Homepage (www.habichtswald.de) oder auf BAUPILOT (www.baupilot.com) eingesehen oder zum Download abgerufen werden:

Zur Information:

Richtlinie für die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke im Neubaugebiet „Panoramablick“ Gemarkung Dörnberg

Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“ (Plan, Textteil, Begründung)

Musterkaufvertrag der Hessischen Landgesellschaft (HLG)

Zwingend abzugeben:

Versicherung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben

Sofern eine dieser Angaben bewertet werden soll:

- Formular „Selbsterklärung (Personen im neuen Haushalt)“ der Antragsteller für alle Personen
- Erweiterte Meldebescheinigung(en), aus welcher die Kinder hervorgehen (bei allen Kindern, die im Haushalt der Antragsteller gemeldet sind)
- Ärztliche Bescheinigung der Schwangerschaft (bei ungeborenen Kindern)
- Aktuelle Bescheinigung des Jugendamtes (bei entschiedenen Adoptionsverfahren und/oder Bescheid über Pflegeelternschaft mit gesicherter Prognose zur Aufnahme im Haushalt oder vorübergehendem Aufenthalt von Pflegekindern, falls nicht mit Hauptwohnsitz gemeldet.)

- Formular "Selbsterklärung (Pflegebedürftigkeit und Behinderung)" für alle betroffenen Personen, die in den zukünftigen Haushalt einziehen werden, auch wenn sie im jetzigen Haushalt bereits wohnen, und je nach Fall
- Kopie des gültigen Schwerbehindertenausweises (bei Schwerbehinderung) und/oder je nach Fall
- Aktuelle Bescheinigung der Pflegekasse, aus welcher der Pflegegrad hervorgeht (bei Pflegebedürftigkeit)
- Bestätigung gemäß Formular "Bescheinigung über eine ehrenamtliche Tätigkeit in einem eingetragenen Verein oder einer gemeinnützigen Einrichtung"
- Formular "Bestätigung über Grundeigentum"
- Erweiterte Meldebescheinigung(en) für die Bestätigung des Wohnortes
- Für die Tätigkeit als Arbeiter, Angestellter oder Beamter:
Arbeitsbescheinigung des Arbeitgebers über momentane oder zukünftige Beschäftigung sowie deren Umfang und Dauer
- Für die Tätigkeit als Gewerbetreibender, Selbstständiger oder Arbeitgeber:
Aktuelle Bescheinigung über Gewerbeanmeldung
- Für die Tätigkeit als Freiberufler:

Zulassung, Konzession oder Bestätigung der Berufskammer

Auf Anfrage können die vorgenannten Dokumente auch zu den regulären Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Habichtswald, Breiter Weg 4, 34317 Habichtswald eingesehen, abgeholt oder angefordert werden.

1.6 Die Bewerbung und die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Bewerber erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben (Bewerbungsphase). Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund Ihrer erreichten Punktzahl zum Zuge kommen (Prioritätenabfrage). Nachfolgend werden die einzelnen Prozess-Schritte genauer erläutert.

1.7 Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Bauplatzes kann nicht abgeleitet werden. Bewerber mit einer höheren Punktzahl können ein Baugrundstück vor einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl auswählen

2. Bewerbungsphase

2.1 Die Fristen über den Beginn und das Ende der Bewerbungsphase werden im amtlichen Mitteilungsblatt „WARMETAL aktuell“ der Gemeinde Habichtswald, auf der gemeindlichen Homepage (www.habichtswald.de) und auf BAUPILOT (www.baupilot.com) bekanntgegeben. Nicht fristgerecht eingegangene Bewerbungen werden im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt.

Sollten während der Bewerbungsfrist nicht alle Grundstücke beworben werden, werden weitere Bewerbungsfristen rechtzeitig öffentlich bekannt gegeben.

2.2 Bewerbungen sind nur auf dem speziell dafür vorgesehenen Bewerberfragebogen zulässig.

2.3 Der Bewerberfragebogen ist wahrheitsgemäß, vollständig und in deutscher Sprache auszufüllen. Bewusst unvollständige und/oder unrichtige Angaben im Bewerberfragebogen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Bewerber und Mitbewerber müssen jeweils einzeln auf dem von der Gemeinde Habichtswald zur Verfügung gestellten Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“ die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben im Bewerberfragebogen versichern und das Formular fristgerecht (siehe Ziffer 2.4) einreichen.

2.4 Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich. Sollten zu den gemachten Angaben im Fragebogen erforderliche Nachweise bis zum Ende der uploadfrist/Einreichungsfrist nicht vorliegen, so kann die Angabe nur entsprechend der vorgelegten Nachweise gewertet werden, was zu Punkteverlust führen kann.

2.5 Die Nachweise zu den im Fragebogen gemachten Aussagen (Unterlagen, Formulare) sind zwingende Voraussetzung für eine entsprechende Punktevergabe. Bewerbungen ohne das unterzeichnete Formular zur Versicherung der Richtigkeit der Angaben werden nicht berücksichtigt!

2.6 Bewerbung über BAUPILOT: Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform BAUPILOT (www.baupilot.com) einzureichen. Hierbei ist der digitale Bewerberfragebogen online auszufüllen. Die Einreichung der erforderlichen Unterlagen, Nachweise und Formulare erfolgt als Datei-Upload. Die hochzuladenden Dateien dürfen hierbei eine maximale Größe von 10 MB pro Datei haben. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.

Hinweis: BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Gemeinde Habichtswald und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben.

Dies gilt insbesondere auch für die von der Kommune hier ausgeführte Vergaberichtlinie. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Habichtswald einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

2.7 Schriftliche Bewerbungen: Sollte eine elektronische Bewerbung nicht möglich oder gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann persönlich bei der Gemeinde Habichtswald eingereicht oder per Einschreiben an die Gemeindeverwaltung Habichtswald, Fachbereich III, Breiter Weg 4, 34317 Habichtswald geschickt werden.

Dabei ist zu beachten, dass der Bewerbung alle notwendigen Unterlagen, wie auch bei einer elektronischen Bewerbung, beizufügen sind. Auch bei der schriftlichen Bewerbung sind die Nachweise zu dem im Fragebogen gemachten Aussagen (Unterlagen, Formulare) zwingende Voraussetzung für eine entsprechende Punktevergabe.

Der Umschlag sollte verschlossen und mit dem Vermerk „Bewerbung Bauplatzvergabe Panoramablick Gemarkung Dörnberg“ gekennzeichnet sein.

Der Bewerberfragebogen sowie die weiteren für die Bewerbung erforderlichen Formulare stehen zum Download (siehe hierzu Ziffer 1.5) zur Verfügung oder sind bei der Gemeindeverwaltung Habichtswald (siehe hierzu Ziffer 1.5) erhältlich. Der Eingang der schriftlichen Bewerbung wird per Brief bestätigt.

2.8 Bewerbungsform

Antragsteller (Bewerber und Mitbewerber) können zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein.

Bei mehreren Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden (notarielle Eintragung ins Grundbuch). Es müssen alle Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Hessischen Landgesellschaft werden.

Eine Person darf — auch zusammen mit einer anderen Person — nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

Alle Käufer müssen die in der Vergaberichtlinie genannten Verpflichtungen übernehmen.

3. Auswertung und Rangliste

3.1 Nach Fristablauf wertet die Gemeindeverwaltung Habichtswald die fristgerecht eingegangenen, zulässigen und vollständigen Bewerbungen anhand der in der Anlage aufgeführten Auswahlkriterien aus. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle über BAUPILOT (digital) eingehenden und alle schriftlich über die Gemeindeverwaltung Habichtswald (analog) eingehenden Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt.

Bereits im Vorfeld der Bewerbungsphase abgegebene „Interessensbekundungen/Bewerbungen (schriftlich oder digital) werden bei der Vergabe nicht berücksichtigt.

3.2 Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Gesamtpunktzahl der jeweiligen Bewerber. Je höher die Punktezahl, desto besser die Platzierung in der Rangliste. Der Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl befindet sich auf Platz 1 der Rangliste und erhält das Erstauswahlrecht auf einen Bauplatz.

3.3 Haben mehrere Bewerbungen nach Anwendung der Kriterien die gleiche Gesamtpunktzahl, so entscheidet letztlich das Los über die Rangfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste.

4. Prioritätenabfrage

Ausgehend von Platz 1 der Rangliste werden so viele Bewerber aufgefordert, ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zur Verfügung stehen.

Die betreffenden Bewerber werden aufgefordert, die Auswahl ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Gemeindeverwaltung gesetzten Abgabefrist abzugeben. Der erstplatzierte Bewerber gibt eine Priorität ab, der zweitplatzierte Bewerber gibt zwei Prioritäten ab usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Bewerbern mit ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens

des Bewerbers innerhalb der von der Gemeinde Habichtswald gesetzten Frist keine Prioritätenabgabe, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Sollten Bewerber die Anzahl der ihr gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, so gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Der Bewerber wird in diesem Fall auf die Nachrückerliste (siehe hierzu Ziffer 6) aufgenommen. Sollte nach der zweiten Prioritätenabfrage auch kein Grundstück zugeteilt werden können, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Sind mehr als zehn Bauplätze zu vergeben, so erfolgt die Abfrage in mehreren Durchgängen.

5. Zuteilungsphase

5.1 Nach Ablauf der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass es zur Verbindlichkeit der Zuteilungsentscheidung noch eines Gemeindevorstandsbeschlusses bedarf.

5.2 Die Bewerber müssen der Gemeinde Habichtswald innerhalb einer Frist von 14 Tagen eine verbindliche schriftliche Erklärung zukommen lassen, in welcher sie erklären, ob sie den zugeteilten Bauplatz erwerben möchte (Kaufabsichtsäußerung).

Die Erklärung muss schriftlich erfolgen.

Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine schriftliche und unterschriebene Kaufabsichtsäußerung, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

5.3 Die endgültige Zuteilung bestätigt der Gemeindevorstand. Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt die Beschlussfassung ohne Namensnennung der Bewerber. Dem Gemeindevorstand werden lediglich die Bauplatzbezeichnungen und die erzielten Gesamtpunkte der Bewerber in einer Tabelle mitgeteilt. Die Bewerber, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, werden im Anschluss schriftlich über die Zuteilungsentscheidung des Gemeindevorstandes informiert.

5.4 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes oder auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

6. Nachrückverfahren

6.1 Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden diese Bewerber in eine Nachrückerliste aufgenommen.

6.2 Fallen während der Zuteilungsphase eine oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken ein weiterer Durchgang gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerber berücksichtigt, wie Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt wie unter Ziffer 4 beschrieben. Dieser Prozess wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine nachrückenden Bewerber mehr auf der Liste vorhanden sind.

6.3 Während des Nachrückverfahrens werden keine neuen Bewerbungen in das Verfahren aufgenommen.

6.4 Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine erneute Ausschreibung erfolgen.

7. Kaufvertragsabschluss

7.1 Im Anschluss an die endgültige Zuteilung der Baugrundstücke vereinbart die Hessische Landgesellschaft in Absprache der Gemeinde Habichtswald mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

7.2 Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss der Kaufverträge, aus Gründen, welche der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von sechs Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentcheidung nicht statt, so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage.

Zugangsvoraussetzungen

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Juristische Personen, wie Bauträger, Makler, Firmen und andere juristische und natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten, sind nicht antragsberechtigt. Eltern sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

2. Jegliche Form von Lebensbeziehungen, z.B. generationenübergreifendes Wohnen oder Alterswohngemeinschaft, können sich um ein Baugrundstück bewerben. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich auch eheähnliche Lebensgemeinschaften sowie sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften. Es können sich sonstige Personengruppen gemeinsam bewerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen alle Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Hessischen Landgesellschaft werden. Alle Erwerber müssen die in der Bauplatzvergaberichtlinie sowie den Verkaufskriterien genannten Verpflichtungen übernehmen.

3. Eine Person darf — auch zusammen mit weiteren Personen — nur eine Bewerbung einreichen und nur einen Bauplatz erwerben.

4. Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück beabsichtigte und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bauvorhaben vom Bewerber finanziert werden kann.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Bewerberfragebogen vom Bewerber getätigten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Von Bewerber und Mitbewerber muss der Gemeinde daher spätestens zum Bewerbungsschluss das ausgefüllte und unterschriebene Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“ vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, gilt die Bewerbung als zurückgezogen. Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben im Bewerberfragebogen enthalten, sind von der Vergabe ausgeschlossen.

Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

1. Die Reihenfolge der Bewerbungen für die Auswahl der Bauplätze ergibt sich gemäß der in der Anlage aufgeführten Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Die Bewerbung mit der höchsten Gesamtpunktzahl erlangt dabei das Erstauswahlrecht. Die weiteren Bewerber werden entsprechend nachrangig berücksichtigt.
2. Nur Antragsteller (Bewerber und Mitbewerber) können Punkte erzielen. Die Antragsteller können auch indirekt Punkte erzielen, z.B. durch Kinder und pflegebedürftige Angehörige. Näheres hierzu ist dem Kriterienkatalog in der Anlage zu entnehmen. Sollen auch für den Ehepartner oder Lebenspartner i.S.d. LPartG des Einzelbewerbers oder den mit dem Einzelbewerber in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebenden Partner Punkte erzielt werden, muss anstelle einer Einzelbewerbung eine Bewerbung als Paar/Bewerber und Mitbewerber abgegeben werden.
3. Maßgeblicher Stichtag zur Bewertung der Verhältnisse der Bewerber und zur Berechnung der Zeitdauerangaben ist das Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag). Sollten sich die Verhältnisse eines Antragsstellers ändern, sind die Änderungen vor Ablauf der Frist in die Bewerbung einzupflegen.
4. Änderungen in den Verhältnissen der Bewerber (vergaberelevante Kriterien) zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrages bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften, Paaren und allen anderen Lebensgemeinschaften, die sich gemeinschaftlich beworben haben. Sofern die Bewerber aufgrund der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbleibenden Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem ausreicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.
5. Bei mehreren Antragstellern innerhalb einer Bewerbung, wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktezah) erzielt. Eine Kumulation der Punkte von mehreren Antragstellern erfolgt nur in den Vergabekriterien genannten Fällen.

Sicherung des Vergabezwecks

1. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den Musterverträgen der Hessischen Landgesellschaft.

Von der Vergabe ist ausgeschlossen, wer die folgenden Punkte nicht erfüllt:

2. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber auf dem Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss bzw. Freigabe der Verkehrsanlagen mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen (Bauverpflichtung).

3. Sollte die Vermessung des Bauplatzes bzw. die Freigabe der Verkehrsanlagen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht erfolgt sein, so beginnen die vorgenannten Zeiträume nach Ziffer 2 erst ab dem Datum der Freigabe der Verkehrsanlagen.

4. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Habichtswald für den Fall eines Verstoßes gegen die Bauverpflichtung aus vorstehender Ziffer 2. ein Wiederkaufsrecht im Kaufvertrag einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dabei dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung des Kaufpreises abzüglich einer Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1.000,00 €. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert.

Teilweise bebaute Grundstücke sind vor der Rückübertragung in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

5. Im Falle des Verkaufs des Kaufgegenstands oder Teilen hieraus innerhalb von fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag ab Vertragsschluss, kann die Gemeinde Habichtswald statt der Rückübertragung und Rückauflassung von dem Erwerber verlangen, den Mehrerlös, der sich als Unterschiedsbetrag zwischen dem in dem abzuschließenden Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis und dem späteren Verkaufspreis ergibt, an diese zu zahlen.

6. Die Richtigkeit der Angaben im Fragebogen muss bis zum Ende der Bewerbungsfrist gewährleistet sein. Nachweise zu den Angaben und zusätzliche zwingend erforderliche Unterlagen müssen bis Ende der uploadfrist/Einreichungsfrist vorliegen.

Zwingend erforderlich sind:

- „Versicherung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“

Die erforderlichen Unterlagen und Dokumente dürfen zum Ende der Bewerbungsfrist nicht älter als 14 Wochen, bzw. müssen gültig sein.

Liegen diese zwingend erforderlichen Unterlagen nicht bis zum Fristablauf vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Formulare finden Sie in der Baugebietsbeschreibung /-übersicht unter „Dokumente“ -> „Formulare und Vorlagen“.

Anlagen können am Ende des Fragebogens im Uploadbereich hochgeladen werden.

Auch nach Absenden Ihrer Bewerbung sind noch Uploads möglich, bis zum Ende der angegebenen Frist.

Dazu einfach unter "Mein Konto" -> "Meine Anfragen" Ihre Bewerbung aufrufen und unter "Dokumente bearbeiten" die Uploads vornehmen und verwalten. (Max. Dateigröße 10 MB pro Datei).

Erbringung von Nachweisen zu Angaben im Fragebogen

Die Anlagen und Nachweise zur Bewerbung sind spätestens bis Ende der Bewerbungsfrist einzureichen.

Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Upload-/Einreichungsfrist vorliegen, kann die Angabe entsprechend nicht bewertet werden.

Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich. Sollten zu den gemachten Angaben im Fragebogen erforderliche Nachweise bis zum Ende der Bewerbungsfrist nicht vorliegen, so können Angaben nur entsprechend der vorgelegten gültigen Nachweise gewertet werden.

Formulare finden Sie in der Baugebietsbeschreibung /-übersicht unter "Dokumente" -> "Formulare und Vorlagen".

Anlagen können am Ende des Fragebogens im Uploadbereich hochgeladen werden. Auch nach Absenden Ihrer Bewerbung sind noch Uploads möglich, bis zum Ende der angegebenen Frist.

Dazu einfach unter "Mein Konto" -> "Meine Anfragen" Ihre Bewerbung aufrufen und unter "Dokumente bearbeiten" die Uploads vornehmen und verwalten. (Max. Dateigröße 10 MB pro Datei).

Soziale Kriterien (121 Punkte)

1.	Soziale Kriterien	
1.1	Personen im neuen Haushalt	max. 6 Punkte pro Bewerbung
	Je Person Gewertet werden Personen, die in dem zukünftigen Haushalt (bei Erstbezug) leben werden. Auch Kinder, welche nicht dauerhaft mit Hauptwohnsitz, aber regelmäßig mit im Haushalt leben, werden berücksichtigt	1 Punkt
	<u>Nachweis:</u> Formular „Selbsterklärung (Personen im neuen Haushalt)“ der Antragsteller für alle Personen, die o.g. Bedingungen erfüllen, nicht älter als 14 Wochen zum Ende der Bewerbungsfrist	
1.2	Anzahl und Alter der Kinder im Haushalt	max. 45 Punkte pro Bewerbung
	pro Kind unter 18 Jahren	15 Punkte
	Bewertet werden alle minderjährigen Kinder, die dauerhaft in dem Haushalt tatsächlich wohnen.	
	Auch Kinder, die beispielsweise im Rahmen eines Umgangsrechts im Haushalt zeitweise leben, werden bepunktet.	
	Adoptierte und dauerhaft im Haushalt aufgenommene Kinder werden gleichgestellt.	
	Ungeborene Kinder werden ebenfalls gewertet.	
	Registrierte Pflegefamilien, die vorübergehend Kinder im Haushalt aufnehmen erhalten die Punkte entsprechend.	
	Bei zwei Antragstellern in getrennten Haushalten können alle Kinder unter o.g. Bedingungen aus beiden Haushalten angegeben werden.	
	Eine Abfrage des Alters der Kinder wird in dem Bewerberfragebogen zu statistischen Zwecken erfolgen.	
	<u>Nachweis:</u> - Erweiterte Meldebescheinigung(en), aus welcher die Kinder hervorgehen (bei allen Kindern, die im Haushalt der Antragsteller gemeldet sind) beziehungsweise	

	<ul style="list-style-type: none"> - Formular „Selbsterklärung (Personen im neuen Haushalt)“ (für Kinder, die aufgrund eines Umgangs- oder Sorgerechtes regelmäßig im Haushalt leben) - Ärztliche Bescheinigung der Schwangerschaft (bei ungeborenen Kindern) - Aktuelle Bescheinigung des Jugendamtes (bei unterschiedenen Adoptionsverfahren und/oder Bescheid über Pflegeelternschaft mit gesicherter Prognose zur Aufnahme im Haushalt oder vorübergehendem Aufenthalt von Pflegekindern, falls nicht mit Hauptwohnsitz gemeldet.) <p>Alle Nachweise dürfen am Ende der Bewerbungsfrist nicht älter als 14 Wochen sein.</p>	
1.3	Pflegebedürftigkeit und Behinderung	max. 35 Punkte pro Bewerbung
1.3.1	Grad der Behinderung	max. 20 Punkte
	Grad der Behinderung ab 50 bis unter 80 %	5 Punkte
	Grad der Behinderung ab 80 bis einschl. 100 %	10 Punkte
1.3.2	Pflegegrad	max. 15 Punkte
	für Pflegegrad Stufe 1	5 Punkte
	für Pflegegrad Stufe 2	10 Punkte
	für Pflegegrad ab 3 bis einschl. 5	15 Punkte
	Berücksichtigt werden Fälle von Pflegegrad und Fälle von Schwerbehinderung bei den Antragstellern und/oder Personen mit einem Behinderungsgrad von mind. 50 % und/oder einem anerkannten Pflegegrad ab Grad 1, die dauerhaft mit Hauptwohnsitz im Haushalt leben und/oder bei Erstbezug in das zu errichtende Wohngebäude mit Hauptwohnsitz aufgenommen werden.	
	<u>Nachweis:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Formular "Selbsterklärung (Pflegebedürftigkeit und Behinderung)" der Antragsteller für alle betroffenen Personen, die in den zukünftigen Haushalt einziehen werden, auch wenn sie im jetzigen Haushalt bereits wohnen, nicht älter als 14 Wochen zum Ende der Bewerbungsfrist und je nach Fall - Kopie des gültigen Schwerbehindertenausweises (bei Schwerbehinderung) und/oder je nach Fall - Aktuelle Bescheinigung der Pflegekasse, aus welcher der Pflegegrad hervorgeht, nicht älter als 14 Wochen 	

	zum Ende der Bewerbungsfrist (bei Pflegebedürftigkeit)	
1.4	Ehrenamtliche Tätigkeit	max. 10 Punkte pro Bewerbung
	<p>Antragsteller, die zum Bewerbungsschluss</p> <ul style="list-style-type: none"> - als aktive Funktionsträger eines Vereins oder einer gemeinnützigen Einrichtung oder - als Übungsleiter/Trainer oder - im Brand- oder Katastrophenschutz oder - im Pflege-, Sozial- oder Rettungsdienst ehrenamtlich im aktiven Einsatz sind, erhalten pro vollem Jahr 2 Punkte. <p>Es können max. 2 Tätigkeiten anerkannt werden, die in verschiedenen Organisationen nachzuweisen sind.</p>	
	<p>Parallel ausgeführte oder sich zeitlich überschneidende oder nahtlos ineinander übergehende Tätigkeiten innerhalb einer Organisation werden als 1 Tätigkeit gewertet. (Es werden also die vollen Jahre aus der Zeitdauer ab dem 1. Tag der 1. Tätigkeit bis zum Stichtag gewertet, sofern keine Unterbrechung bestand.)</p> <p>Ehrenamtliche Engagements müssen zum Ende der Bewerbungsfrist noch bestehen.</p> <p>Bei gemeinsamer Bewerbung werden die Bewerber getrennt befragt und die Punkte kumulativ bewertet.</p>	
	<p><u>Nachweis:</u></p> <p>Bestätigung gemäß Formular "Bescheinigung über eine ehrenamtliche Tätigkeit in einem eingetragenen Verein oder einer gemeinnützigen Einrichtung"</p> <p>Alle Nachweise dürfen am Ende der Bewerbungsfrist nicht älter als 14 Wochen sein.</p>	
1.5	Eigentumsverhältnisse	max. 25 Punkte pro Bewerbung
1.5.1	Bewerberinnen und Bewerber, die keinerlei Wohneigentum haben, erhalten	max. 10 Punkte pro Bewerbung
	<p>Sollte einer oder mehrere Bewerber Wohneigentum besitzen, sind keine Punkte anzusetzen. Eine rechtsverbindliche Selbsterklärung ist erforderlich.</p> <p>Die Fragestellung erfolgt für Bewerber und ggf. Mitbewerber getrennt.</p>	

	<u>Nachweis:</u> Formular/e "Bestätigung über Grundeigentum" des Bewerbers/Mitbewerbers Alle Nachweise dürfen am Ende der Bewerbungsfrist nicht älter als 14 Wochen sein	
1.5.2	Bewerberinnen und Bewerber, die rechtsverbindlich erklären, dass sie das Grundstück zum Zweck der Errichtung eines altersgerechten Ruhesitzes erwerben und ihr bisheriges Wohneigentum veräußern, vererben oder vermieten wollen, erhalten	max. 10 Punkte pro Bewerbung
	Sollte einer oder mehrere Bewerber sein bisheriges Wohneigentum nicht veräußern, vererben oder vermieten wollen, sind keine Punkte anzusetzen. Eine rechtsverbindliche Selbsterklärung ist erforderlich. Die Fragestellung erfolgt für Bewerber und ggf. Mitbewerber getrennt.	
	<u>Nachweis:</u> Formular/e "Bestätigung über Grundeigentum" des Bewerbers/Mitbewerbers Alle Nachweise dürfen am Ende der Bewerbungsfrist nicht älter als 14 Wochen sein	
1.5.3	Bewerberinnen und Bewerber, die sich nicht im Eigentum eines erschlossenen, bebaubaren Baugrundstücks befinden, erhalten	max. 15 Punkte pro Bewerbung.
	Sollte einer oder mehrere Bewerber sich im Eigentum eines erschlossenen, bebaubaren Grundstücks befinden, sind keine Punkte anzusetzen. Eine rechtsverbindliche Selbsterklärung ist erforderlich. Die Fragestellung erfolgt für Bewerber und ggf. Mitbewerber getrennt.	
	<u>Nachweis:</u> Formular/e "Bestätigung über Grundeigentum" des Bewerbers/Mitbewerbers Alle Nachweise dürfen am Ende der Bewerbungsfrist nicht älter als 14 Wochen sein	

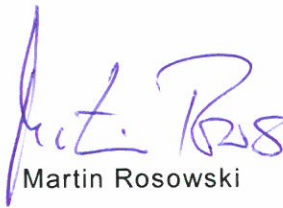
2. Kriterien mit Ortsbezug (52 Punkte)

2.1	Hauptwohnsitz in der Gemeinde Habichtswald	max. 30 Punkte pro Bewerbung
	<p>Sind bzw. waren Sie in Habichtswald mit Hauptwohnsitz gemeldet?</p> <p>Antragsteller erhalten pro vollem Jahr ihres dem Einwohnermeldeamtes gemeldeten und tatsächlichen und/oder ehemaligen Hauptwohnsitzes in Habichtswald vor Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag) für in Summe max. 5 Jahre Punkte.</p> <p>Zeiten aus ehemaligen und aktuellen Wohnsitzen können addiert werden. Aus der sich ergebenden Summe geben Sie die vollen Jahre an.</p>	
	<p>Bei einer gemeinsamen Bewerbung (Bewerber und Mitbewerber) werden die Punkte kumulativ berücksichtigt.</p> <p>Die Fragestellung erfolgt für alle Antragsteller getrennt.</p>	
	<p><u>Nachweise:</u></p> <p>Erweiterte Meldebescheinigung aus der alle angegebenen Zeiten hervorgehen</p> <p>Alle Nachweise dürfen am Bewerbungstag zum Ende der Bewerbungsfrist nicht älter als 14 Wochen sein.</p>	
2.2	Aktuelle hauptberufliche Tätigkeit in der Gemeinde Habichtswald	<p>10 Punkte pro Bewerbung für die Tätigkeit als Arbeiter, Angestellter oder Beamter</p> <p>20 Punkte pro Bewerbung für Gewerbetreibende, Selbstständige oder Arbeitgeber sowie Freiberufler</p>
	<p>Bewerber, die ihren Arbeitsplatz (Haupterwerb) in der Gemeinde Habichtswald haben, sowie selbstständige oder freiberufliche Bewerber (im Haupterwerb), die den</p>	

	<p>Mittelpunkt ihrer beruflichen/betrieblichen Betätigung in der Gemeinde haben bzw. zukünftig haben werden, erhalten Punkte.</p> <p>Der Sitz der Betriebsstätte des Unternehmens/des Arbeitgebers/und/oder Ort der Ausübung muss in der Gemeinde Habichtswald liegen.</p> <p>Die Erwerbstätigkeit muss als Angestellter, Arbeiter, Beamter, Gewerbetreibender, Freiberufler, Selbstständiger oder Arbeitgeber im Hauptberuf erfolgen.</p> <p>Eine Tätigkeit als Minijob reicht nicht aus.</p> <p>Die Fragestellung erfolgt für alle Bewerber und ggf. Mitbewerber getrennt.</p>	
	<p><u>Nachweis:</u></p> <p><i>Für die Tätigkeit als Arbeiter, Angestellter oder Beamter:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsbescheinigung des Arbeitgebers über momentane oder zukünftige Beschäftigung sowie deren Umfang und Dauer <p><i>Für die Tätigkeit als Gewerbetreibender, Selbstständiger oder Arbeitgeber:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktuelle Bescheinigung über Gewerbeanmeldung <p><i>Für die Tätigkeit als Freiberufler:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zulassung, Konzession oder Bestätigung der Berufskammer <p>Alle Nachweise dürfen am Bewerbungstichtag nicht älter als 14 Wochen sein.</p>	
2.3	Ehrenamtliche Tätigkeit innerhalb der Gemeinde Habichtswald	max. 2 Punkte pro Bewerbung
	<p>Antragsteller, die zum Bewerbungsschluss eine oder beide Tätigkeiten aus Ziffer 1.4 des Kriterienkatalogs in Habichtswald erfüllen, erhalten pro Tätigkeit einen Punkt.</p> <p>Es können max. 2 Tätigkeiten anerkannt werden, die in verschiedenen Organisationen nachzuweisen sind. Bei gemeinsamer Bewerbung erfolgt eine Kumulierung.</p> <p>Die Fragestellung erfolgt für alle Antragsteller getrennt.</p>	
	<p><u>Nachweis:</u></p> <p>Siehe Punkt 1.4 des Kriterienkatalogs</p>	

Die Richtlinie ist am Tage nach der Beschlussfassung vom 13.12.2024 in Kraft getreten und mit Beschlussfassung vom 25.09.2025 geändert worden.

Habichtswald, den 25. September 2025


Martin Rosowski

1. Beigeordneter

