

Vergaberichtlinie für die Zuteilung von Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet „Am Sträßchen“ der Stadt Bad Camberg

Präambel

Die Stadt Bad Camberg erwirbt im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung mit der Hessischen Landgesellschaft (HLG) Flächen zur Umsetzung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Camberg beschließt die nachstehenden Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen im Hinblick auf eine soziale und städtebaulich sinnvolle Bau- und Bodenpolitik. Ziel ist die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Weiter sollen eine familienfreundliche und nachhaltige Entwicklung umgesetzt werden.

Durch die Bereitstellung von günstigem Bauland sollen Interessenten dazu bewogen werden, ein Eigenheim in Bad Camberg zu schaffen. Es soll u.a. der Abwanderung von jungen Menschen in der Familiengründungsphase entgegengewirkt bzw. die Rückkehr von Bad Camberger Bürgerinnen und Bürger unterstützt werden. Außerdem soll die Ansiedlung von Neubürgern, die nachhaltige Bevölkerungsentwicklung und eine positive Entwicklung der Altersstruktur gefördert werden.

Die gerechte, transparente und zweckmäßige Vergabe von städtischen Baugrundstücken, insbesondere zur Förderung von Familien, sozialem Zusammenhalt und nachhaltiger Entwicklung steht bei den vorgeschlagenen Vergabeverfahren stets im Vordergrund. Hierzu sollen drei verschiedene Vergabeverfahren Anwendung finden, um möglichst alle Nutzergruppen entsprechend berücksichtigen zu können. Das Vergabeverfahren für die Bauplätze wird entsprechend dieser Vergaberichtlinie geregelt.

- 1. Vergabe nach dem Einheimischenmodell (Punktesystem),**
- 2. Vergabe nach besonderen Voraussetzungen für den Grundstückserwerb (Punktesystem),**
- 3. Vergabe nach dem Höchstgebot.**

A. Preisfestsetzung, Bildung von Grundstückskontingenten

- I. Die Stadt Bad Camberg legt den Verkaufspreis/Mindestverkaufspreis für den Verkauf von Baugrundstücken fest.
- II. Die Stadt Bad Camberg ist nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, die Baugrundstücke nach den unterschiedlichen Vergabeverfahren zu verkaufen. Die Stadt Bad Camberg wird dafür vor Beginn der einzelnen Verfahren eine Anzahl von Grundstücken je Kontingent festlegen oder auch konkrete Baugrundstücke den jeweiligen Kontingenten zuordnen.

B. Zugangsvoraussetzungen

I. Allgemeine Zugangsvoraussetzungen

Bei dem Vergabeverfahren werden die Anträge der Personen berücksichtigt, die gemäß den hier aufgeführten Kriterien antragsberechtigt sind und die die Richtigkeit der Angaben bei Bedarf durch Vorlage entsprechender Nachweise auf Anforderung belegen können, soweit die Nachweise nach den folgenden Regelungen nicht schon bei Angebotsabgabe vorzulegen sind.

- (1) Bewerberinnen und Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung:
 - natürliche Personen
 - uneingeschränkt geschäftsfähig
 - volljährig und
 - mindestens im Besitz eines dauerhaften Aufenthaltsrechts für die Bundesrepublik Deutschland sein.
- (2) Bewerberinnen und Bewerber müssen die in der Vergaberichtlinie aufgeführten Voraussetzung erfüllen.
- (3) Pro Haushalt (Haushaltsstand) wird nur eine Bewerbung berücksichtigt: Pro Ehepaar, eingetragener Lebenspartnerschaft, eheähnlicher Gemeinschaft, lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft oder Alleinerziehendem kann nur eine Grundstücksbewerbung abgegeben werden.
- (4) Der Bewerber verpflichtet sich, das Grundstück auf seinen Namen zu erwerben. Antragsteller muss zugleich Vertragspartner bzw. Erwerber im Kaufvertrag sein. Eine Übertragung des Grundstücks auf Drittpersonen (auch innerhalb der Verwandtschaft) ist ausgeschlossen. Ausnahmen werden nur bei der Errichtung eines Doppelhauses zugelassen. Hierüber entscheidet der Magistrat der Stadt Bad Camberg.
- (5) Nachdem der Magistrat das Ergebnis des jeweiligen Vergabeverfahrens ermittelt hat, werden die Bewerber hierüber informiert. Die erfolgreiche Bewerberin oder der erfolgreiche Bewerber haben daraufhin in einem Zeitraum von zwei Wochen den Abschluss des Kaufvertrages zu bestätigen. Anschließend erfolgt eine Mitteilung an das Notariat zur Festlegung eines Beurkundungstermins. Innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten nach Entscheidung ist der Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

- (6) Kommt ein Kaufvertrag nicht zustande, werden wieder freiwerdende Grundstücke gemäß den genannten Kriterien den jeweiligen Nachrückern angeboten.
- (7) Antragsberechtigt sind nur Bewerberinnen und Bewerber ohne Eigentum an einem unbebauten Grundstück im Stadtgebiet Bad Cambergs (inklusive Ortsteile), das als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann.

II. Besondere Voraussetzungen für den Grundstückserwerb nach dem Punktesystem

1. Vergabe nach dem Einheimischenmodell

Sogenannte Einheimischenmodelle dienen dazu, unter Berücksichtigung des Grundrechtes auf Freizügigkeit, einkommensschwächere und weniger begüterte Mitglieder der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Eine intakte sozial wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde soll auf diese Weise gewahrt bleiben.

Ziel ist hierbei eine Festlegung von Kriterien, die eine gerechte und nachvollziehbare Vergabe der Grundstücke sicherstellt:

1. Bedürftigkeit der Bewerberinnen und Bewerber nach sozialen Kriterien wie z.B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige
2. Bedürftigkeit der Bewerberinnen und Bewerber nach Vermögen und Einkommen
3. Bezug der Bewerberinnen und Bewerber zur Stadt Bad Camberg unter Berücksichtigung der Zeitdauer
 - des Hauptwohnsitzes in der Stadt Bad Camberg
 - der Ausübung eines Ehrenamtes

Voraussetzungen für die Bewerbung zur Vergabe von Baugrundstücken nach dem Einheimischenmodell sind:

1.1. Vermögensobergrenze

(1) Das Vermögen der Bewerberinnen und Bewerber darf zum Bewerbungsstichtag den ungekürzten Grundstückswert des zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Die Berechnung dieses Wertes erfolgt mit einer Multiplikation der Grundstücksfläche in qm multipliziert mit dem regulären Kaufpreisansatz.

(2) Zum Vermögen zählen zum Beispiel vorhandenes Grundstücks- oder Wohneigentum, Eigentum und Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen, Kunstgegenstände, Schmuck und vergleichbare Luxusgüter. Für die Ermittlung des Vermögens bleiben einzelne Werte unter 5.000 € außer Betracht.

(3) Die Bewerberinnen und Bewerber haben ihre Vermögenswerte nachzuweisen. Werden Vermögensnachweise trotz wiederholter Aufforderung nicht vollständig vorgelegt, führt dies zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren. Die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben zum Einkommen haben die Bewerberinnen und Bewerber vertraglich zuzusichern.

Im Falle von nachweislich falschen Angaben wird die Zahlung einer Geldsumme als Vertragsstrafe fällig.

1.2. Einkommensobergrenze

(1) Bewerberinnen und Bewerber dürfen zum Bewerbungstichtag maximal ein Einkommen (im Sinne des Gesamtbetrages ihrer Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Stadt Bad Camberg erzielen. Erfolgt die Bewerbung durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. In diesem Fall dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.

(2) Der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen beträgt in Bad Camberg nach der „Hessischen Gemeindestatistik“ 51.387,00 € (Stand 2021). Dieser Wert darf durch das Bruttojahreseinkommen nicht überschritten werden. Für Paare beläuft sich das zulässige Höchsteinkommen damit auf 102.774,00 €.

(3) Je unterhaltspflichtiges Kind ist ein Freibetrag in Höhe von 8.388,00 Euro (Stand 2021) hinzuzurechnen.

(4) Der Gesamtbetrag der Einkünfte der Bewerberinnen und Bewerber ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten gem. § 2 Abs. 1 bis 3 EStG. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.

(5) Zur Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte ist das Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre (2019, 2020, 2021) auf Grundlage der aktuellsten Steuerbescheide oder sonstiger geeigneter Unterlagen zu Grunde zu legen. Einkünfte von Kindern, welches diese im Rahmen ihrer Berufsausbildung erhalten, bleibt außer Betracht.

(6) Zum Nachweis sind die aktuellsten Steuerbescheide des Finanzamtes und ggf. weitere erforderliche Unterlagen (z. B. zum Nachweis der Einkünfte aus Kapitalvermögen) vorzulegen. Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Jahres noch nicht vor, kann der Steuerbescheid zum Steuerjahr unmittelbar vor dem Dreijahreszeitraum vorgelegt werden. Wahlweise kann auch eine von einem Steuerberater bestätigte Steuerschätzung zum vergangenen Jahr, anstelle des noch ausstehenden Steuerbescheids, oder andere geeignete Unterlagen, aus denen die erforderlichen Angaben ersichtlich sind, vorgelegt werden. Die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben zum Einkommen haben die Bewerberinnen und Bewerber vertraglich zuzusichern. Im Falle von nachweislich falschen Angaben wird die Zahlung einer Geldsumme als Vertragsstrafe fällig.

1.3. Weitere Regelungen und Bedingungen

Auch die folgend aufgeführten Bedingungen müssen von den Bietern bzw. Erwerbern erfüllt werden.

(1) Es wird einen einheitlichen Standardkaufvertrag geben.

(2) Die Stadt Bad Camberg wird das Notariat bestimmen.

- (3) Mit dem Kauf des Grundstücks verpflichtet sich der Käufer innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließung (Vorstufenausbau) ein Wohngebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erstellen (Bezugsfertigkeit).
- (4) Die Grundstücke werden mit einer Selbstnutzungsverpflichtung veräußert. Das heißt, der Käufer verpflichtet sich, das Wohnhaus auf die Dauer von 5 Jahren bzw. 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit ununterbrochen selbst zu bewohnen. Besteht das Objekt aus zwei Wohneinheiten oder einem Doppelhaus, ist eine Wohneinheit bzw. eine Doppelhaushälfte vom Käufer für den genannten Zeitraum selbst zu bewohnen.
- (5) Finanzierbarkeit - Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben von den Antragstellern bzw. Erwerbfern finanziert werden kann. Mit der Abgabe der Bewerbung bzw. des Angebots muss eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung für ein entsprechendes Bauvorhaben eines Kreditinstituts vorgelegt werden.
- (6) Weiterveräußerungsverbot – Es ist dem Käufer untersagt, das Grundstück im Ganzen oder in Teilen innerhalb der 5- bzw. 10-Jahresfrist aus Ziffer 4 zu veräußern bzw. zu verschenken. Der Stadt Bad Camberg steht im Fall einer solchen Absicht des Käufers das Recht zu, das Grundstück zurück zu kaufen. Die Stadt hat in diesem Fall dem Käufer den Kaufpreis abzüglich Wertminderungen, Belastungen und zuzüglich Anschlusskosten – soweit der Käufer solche entrichtet haben sollte - zurückzuzahlen; ebenso wird bei bebauten Grundstücken der Gebäudewert erstattet. Der Gebäudewert wird vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt (Amt für Bodenmanagement).
- (7) Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten - Das Grundstück wird voll erschlossen veräußert. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Hausanschlusskosten für Strom, Gas und Telekommunikationsanlagen, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt abgerechnet werden. Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen, einschließlich Grunderwerbssteuer.
- (8) Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, so ist das Grundstück an die Stadt Bad Camberg zurückzugeben.

1.4. Vergabekriterien

- (1) Die berücksichtigungsfähigen Anträge werden nach den folgenden Vergabekriterien und dem Punktesystem ausgewertet. Die Höhe der erreichten Punkte ist hierbei entscheidend. Eine Rangliste wird erstellt. Je höher die Punktezahl, desto weiter vorn ist der Platz auf der Rangliste. Bei einer Gleichheit der Punkte entscheidet das Losverfahren. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt über den Magistrat der Stadt Bad Camberg.
- (2) Nachdem der Magistrat das Ergebnis des jeweiligen Vergabeverfahrens ermittelt hat, werden die Bewerber hierüber informiert. Die erfolgreiche Bewerberin oder der erfolgreiche Bewerber haben daraufhin in einem Zeitraum von zwei Wochen den Abschluss des Kaufvertrages zu bestätigen. Anschließend erfolgt eine Mitteilung an das Notariat zur Festlegung eines Beurkundungstermins. Innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten nach Entscheidung ist der Kaufvertrag notariell zu beurkunden.

(3) Kommt ein Kaufvertrag nicht zustande, werden wieder freiwerdende Grundstücke gemäß den genannten Kriterien den jeweiligen Nachrückern angeboten.

Soziale Kriterien (max. 50 Punkte)

| Familienstand/Anzahl der Kinder im Haushalt | Bepunktung |
|--|-------------------|
| Einzelperson/Paar mit 3 Kindern und mehr für die Anspruch auf Kindergeld besteht | 20 |
| Einzelperson/Paar mit 2 Kindern für die Anspruch auf Kindergeld besteht | 15 |
| Einzelperson/Paar mit 1 Kind für das Anspruch auf Kindergeld besteht | 10 |
| Paare ohne Kinder bzw. ohne Anspruch auf Kindergeld | 5 |
| Einzelperson ohne Kinder | 0 |

| Benachteiligung/Pflegebedürftigkeit pro Person im Haushalt | Bepunktung |
|---|-------------------|
| Schwerbehinderung 71 % bis 100 % | 10 |
| Schwerbehinderung 51 % bis 70 % | 5 |
| Pflegegrad 5 | 5 |
| Pflegegrad 4 | 4 |
| Pflegegrad 3 | 3 |
| Pflegegrad 2 | 2 |
| Pflegegrad 1 | 1 |

| Haushaltseinkommen | Bepunktung |
|---|-------------------|
| Jahreseinkommen bis 48.696,00 €/ 97.392,00 € pro Person/Paar ¹ | 20 |
| Jahreseinkommen bis 51.387,00 €/102.774,00 € pro Person/Paar ² | 10 |

Ortsgebundene Kriterien (max. 50 Punkte)

| Hauptwohnsitz in Bad Camberg vorhanden | Bepunktung |
|---|-------------------|
| Hauptwohnsitz in Bad Camberg seit 5 Jahren | 10 |
| Hauptwohnsitz in Bad Camberg seit 3 Jahren | 5 |

| Arbeitsplatz oder Gewerbe in Bad Camberg vorhanden | Bepunktung |
|---|-------------------|
| Unbefristete Anstellung oder Gewerbe in Bad Camberg seit 5 Jahren | 10 |
| Unbefristete Anstellung oder Gewerbe in Bad Camberg seit 3 Jahren | 5 |

| Ehrenamtliche Tätigkeit in Bad Camberg | Bepunktung |
|---|-------------------|
| ja (Bepunktung nur einfach, auch bei mehreren Ehrenämtern, seit 5 Jahren) | 20 |
| ja (Bepunktung nur einfach, auch bei mehreren Ehrenämtern, seit 3 Jahren) | 10 |
| ja (Bepunktung nur einfach, auch bei mehreren Ehrenämtern, seit 1 Jahr) | 5 |
| nein | 0 |

| Verpflichtung zur Selbstnutzung der Immobilie über 10 Jahre ab Fertigstellung | Bepunktung |
|--|-------------------|
| ja | 10 |
| nein | 0 |

1: durchschnittliches Jahreseinkommen in Hessen

2: durchschnittliches Jahreseinkommen in Bad Camberg

2. Vergabe nach besonderen Voraussetzungen für den Grundstückserwerb (Punktesystem)

2.1. Weitere Regelungen und Bedingungen

Die folgend aufgeführten Bedingungen müssen von den Erwerbern erfüllt werden.

- (1) Es wird einen einheitlichen Standardkaufvertrag geben.
- (2) Die Stadt Bad Camberg wird das Notariat bestimmen.
- (3) Mit dem Kauf des Grundstücks verpflichtet sich der Käufer innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließung (Vorstufenausbau) ein Wohngebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erstellen (Bezugsfertigkeit).
- (4) Die Grundstücke werden mit einer Selbstnutzungsverpflichtung veräußert. Das heißt, der Käufer verpflichtet sich, das Wohnhaus auf die Dauer von 5 Jahren bzw. 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit ununterbrochen selbst zu bewohnen. Besteht das Objekt aus zwei Wohneinheiten oder einem Doppelhaus, ist eine Wohneinheit bzw. eine Doppelhaushälfte vom Käufer für den genannten Zeitraum selbst zu bewohnen.
- (5) Finanzierbarkeit - Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben von den Antragstellern bzw. Erwerbern finanziert werden kann. Mit der Abgabe der Bewerbung bzw. des Angebots muss eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung für ein entsprechendes Bauvorhaben eines Kreditinstituts vorgelegt werden.
- (6) Weiterveräußerungsverbot – Es ist dem Käufer untersagt, das Grundstück im Ganzen oder in Teilen innerhalb der 5- bzw. 10-Jahresfrist aus Ziffer 4 zu veräußern bzw. zu verschenken. Der Stadt Bad Camberg steht im Fall einer solchen Absicht des Käufers das Recht zu, das Grundstück zurück zu kaufen. Die Stadt hat in diesem Fall dem Käufer den Kaufpreis abzüglich Wertminderungen, Belastungen und zuzüglich Anschlusskosten – soweit der Käufer solche entrichtet haben sollte - zurückzuzahlen; ebenso wird bei bebauten Grundstücken der Gebäudewert erstattet. Der Gebäudewert wird vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt (Amt für Bodenmanagement).
- (7) Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten - Das Grundstück wird voll erschlossen veräußert. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Hausanschlusskosten für Strom, Gas und Telekommunikationsanlagen, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt abgerechnet werden. Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen, einschließlich Grunderwerbssteuer.
- (8) Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, so ist das Grundstück an die Stadt Bad Camberg zurückzugeben.

2.2. Vergabekriterien

- (1) Die berücksichtigungsfähigen Anträge werden nach den folgenden Vergabekriterien und dem Punktesystem ausgewertet. Die Höhe der erreichten Punkte ist hierbei entscheidend. Eine Rangliste wird erstellt. Je höher die Punktezahl, desto weiter vorn ist der Platz auf der Rangliste. Bei einer Gleichheit der Punkte entscheidet das

Losverfahren. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt über den Magistrat der Stadt Bad Camberg.

- (2) Nachdem der Magistrat das Ergebnis des jeweiligen Vergabeverfahrens ermittelt hat, werden die Bewerber hierüber informiert. Die erfolgreiche Bewerberin oder der erfolgreiche Bewerber haben daraufhin in einem Zeitraum von zwei Wochen den Abschluss des Kaufvertrages zu bestätigen. Anschließend erfolgt eine Mitteilung an das Notariat zur Festlegung eines Beurkundungstermins. Innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten nach Entscheidung ist der Kaufvertrag notariell zu beurkunden.
- (3) Kommt ein Kaufvertrag nicht zustande, werden wieder freiwerdende Grundstücke gemäß den genannten Kriterien den jeweiligen Nachrückern angeboten

Folgendes Punktesystem wird zu Grunde gelegt:

Soziale Kriterien (max. 30 Punkte)

| Familienstand/Anzahl der Kinder im Haushalt | Bepunktung |
|---|-------------------|
| Einzelperson/Paar mit 3 Kindern und mehr für die Anspruch auf Kindergeld besteht | 20 |
| Einzelperson/Paar mit 2 Kindern für die Anspruch auf Kindergeld besteht | 15 |
| Einzelperson/Paar mit 1 Kind für das Anspruch auf Kindergeld besteht | 10 |
| Paare ohne Kinder bzw. ohne Anspruch auf Kindergeld | 5 |
| Einzelperson ohne Kinder | 0 |

| Benachteiligung/Pflegebedürftigkeit pro Person im Haushalt | Bepunktung |
|---|-------------------|
| Schwerbehinderung 71 % bis 100 % | 10 |
| Schwerbehinderung 51 % bis 70 % | 5 |
| Pflegegrad 5 | 5 |
| Pflegegrad 4 | 4 |
| Pflegegrad 3 | 3 |
| Pflegegrad 2 | 2 |
| Pflegegrad 1 | 1 |

Weitere Kriterien (max. 30 Punkte)

| Ehrenamtliche Tätigkeit | Bepunktung |
|---|-------------------|
| ja (Bepunktung nur einfach, auch bei mehreren Ehrenämtern, Dauer min. 6 Monate) | 5 |
| nein | 0 |

| Eigene Baugrundstücke zu Wohnzwecken sowie Wohneigentum im In- oder Ausland | Bepunktung |
|--|-------------------|
| Kein Eigentum | 10 |
| Eigentumswohnung | 5 |

| Verpflichtung zur Selbstnutzung der Immobilie über 10 Jahre ab Fertigstellung | Bepunktung |
|--|-------------------|
| ja | 5 |
| nein | 0 |

| Einhaltung des KfW-Energieeffizienzstandards KfW 55/Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien klasse oder Nachhaltigkeitsklasse | Bepunktung |
|--|-------------------|
| KfW 40 oder KfW 40 plus/Effizienzhaus 40 Erneuerbare Energienklasse oder Nachhaltigkeitsklasse oder besser | 10 |
| KfW 55/Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energienklasse oder Nachhaltigkeitsklasse | 5 |

III. Vergabe nach dem Höchstgebot

Folgend aufgeführten Bedingungen müssen von den Bietern erfüllt werden.

- (1) Es wird einen einheitlichen Standardkaufvertrag geben.
- (2) Die Stadt Bad Camberg wird das Notariat bestimmen.
- (3) Mit dem Kauf des Grundstücks verpflichtet sich der Käufer innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließung (Vorstufenausbau) ein Wohngebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erstellen (Bezugsfertigkeit).
- (4) Die Grundstücke werden mit einer Selbstnutzungsverpflichtung veräußert. Das heißt, der Käufer verpflichtet sich, das Wohnhaus auf die Dauer von 5 Jahren nach Bezugsfertigkeit ununterbrochen selbst zu bewohnen. Besteht das Objekt aus zwei Wohneinheiten oder einem Doppelhaus, ist eine Wohneinheit bzw. eine Doppelhaushälfte vom Käufer für den genannten Zeitraum selbst zu bewohnen.
- (5) Finanzierbarkeit - Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben von den Antragstellern bzw. Erwerbern finanziert werden kann. Mit der Abgabe der Bewerbung bzw. des Angebots muss eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung für ein entsprechendes Bauvorhaben eines Kreditinstituts vorgelegt werden.
- (6) Weiterveräußerungsverbot – Es ist dem Käufer untersagt, das Grundstück im Ganzen oder in Teilen innerhalb der 5-Jahresfrist aus Ziffer 4 zu veräußern bzw. zu verschenken. Der Stadt Bad Camberg steht im Fall einer solchen Absicht des Käufers das Recht zu, das Grundstück zurück zu kaufen. Die Stadt hat in diesem Fall dem Käufer den Kaufpreis abzüglich Wertminderungen, Belastungen und zuzüglich Anschlusskosten – soweit der Käufer solche entrichtet haben sollte - zurückzuzahlen; ebenso wird bei bebauten Grundstücken der Gebäudewert erstattet. Der Gebäudewert wird vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt (Amt für Bodenmanagement).
- (7) Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten - Das Grundstück wird voll erschlossen veräußert. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Hausanschlusskosten für Strom, Gas und Telekommunikationsanlagen, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt abgerechnet werden. Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen, einschließlich Grunderwerbssteuer.
- (8) Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, so ist das Grundstück an die Stadt Bad Camberg zurückzugeben.

1. Informationen zur Vergabe gegen Höchstgebot (Bieterverfahren)

Bei der Vergabe berücksichtigt werden alle Angebote von Personen, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind und die unter „B I Allgemeine Zugangsvoraussetzungen“ aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Eine Person kann für mehrere Grundstücke ein Gebot abgeben, jedoch maximal für einen gemeindeeigenen Bauplatz den Zuschlag erhalten. Zudem können ausschließlich die Angebote berücksichtigt werden, die innerhalb der festgelegten Frist bei der Stadt Bad Camberg eingehen.

Das Mindestgebot liegt jeweils bei **360 €/m²**. Die Gebote müssen in Euro pro Quadratmeter angegeben werden und der Betrag ist auf volle Euro zu runden.

Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden nach Ablauf der Bewerbungsfrist geöffnet und anschließend ausgewertet. Es wird eine Rangliste pro Platz erstellt – je höher das Gebot, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Zuschlag für den jeweiligen Platz erhält grundsätzlich der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat. Bei gleichem Gebot entscheidet grundsätzlich das Los.

Die Bieter müssen innerhalb einer bekanntgegebenen Frist von zwei Wochen der Gemeinde eine definitive Entscheidung mitteilen, ob der angebotene Platz gekauft wird. Sofern der Bieter die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilt, geht die Stadt Bad Camberg davon aus, dass kein Kaufinteresse mehr besteht. In diesem Fall kann die Stadt Bad Camberg ihr Angebot nicht aufrechterhalten und bietet den Bauplatz dem Bieter mit dem nächstniedrigen Gebot bzw. mit dem Gebot in gleicher Höhe an.

IV. Hinweis zum Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines gemeindlichen Baugrundstückes besteht nicht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Camberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.09.2025 über die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke im Baugebiet „Am Sträßchen“ beraten und beschlossen, die Zuteilung entsprechend dieser Vergaberichtlinie vorzunehmen.