

## Leitlinien zur Vergabe kommunaler Baugrundstücke

### Rechtliche Ausgangslage

Die Vergabe des Baulands durch die Gemeinden erfolgt seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Städte und Gemeinden regelmäßig Bauplatzvergabekriterien auf. Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht von der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Vergabekriterien und deren Anwendung insofern einen weiten Spielraum. Sie darf ihre Vergabep Praxis grundsätzlich – soweit diese von sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten getragen wird – danach ausrichten, welches Ziel sie mit der Vergabe von Grundstücken erreichen will. Dabei darf sie in den Bauplatzvergabekriterien bis zu einem bestimmten Grad auch pauschalierende Regelungen treffen. Verboten ist ihr lediglich die Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten.

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i. V. m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Demnach steht es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne, soweit sich eine Gemeinde zur Vergabe von Grundstücken entschließt, lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann eine Gemeinde Bauplatzvergabekriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass es sich bei den Bestimmungen der Bauplatzvergabekriterien, die eine Gemeinde bei der Auswahl der Bewerber um ein Grundstück heranzieht, nicht um Rechtsnormen, sondern um ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften handelt, die im Verhältnis der Gemeinde zum Bürger Außenwirkung entfalten. Hierdurch kommt es dann zu einer Selbstbindung der Gemeinde, mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke nur nach Maßgabe der Bauplatzvergabekriterien vergeben werden dürfen. Weicht die Gemeinde von diesen ab, so kann der hierdurch Benachteiligte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG geltend machen. Da ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften keiner eigenständigen richterlichen Auslegung unterliegen, können die Bauplatzvergabekriterien nicht in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen werden. Sie können gerichtlich nur beanstandet werden, wenn sich sachliche Gründe für die getroffenen Regelungen nicht finden lassen.

Die Frage, ob Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich zulässig sind, war lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied

Anfang Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische – d.h. jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.

Die Bundesregierung hat gemeinsam mit dem Land Bayern Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien (siehe Anlage 1) zur Ausgestaltung von Einheimischen Modellen entwickelt, um die für viele Städte und Gemeinden immens wichtige rechtssichere Ausgestaltung der verschiedenen Modelle zu ermöglichen.

Die Gemeinde Adelberg wird sich zukünftig mit ihren Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken an diesen Leitlinien orientieren.

Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (ohne Prüfung der Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen) ist der Verkauf der Bauplätze zum vollen Wert. Hierzu ist festzustellen, dass die Gemeinde Adelberg ihre Bauplätze bislang nicht vergünstigt abgibt.

Beim Verkauf von Baugrundstücken gilt nach § 92 Absatz 1 Satz 2 der Gemeindeordnung der allgemeine Grundsatz, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zum vollen Wert veräußert werden dürfen. Bei einer Abgabe der gemeindlichen Grundstücke zum vollen Wert kann bei den Auswahlkriterien auf den Punkt „Soziale Kriterien nach Vermögen und Einkommen“ verzichtet werden (Stufe 1 der Kautelen).

Die Vergabe von Bauland muss dennoch im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit erfolgen. Um das Vergabeermessen zu konkretisieren, wird hierbei die Aufstellung von Vergaberichtlinien dringend empfohlen.

Bei der Aufstellung von Vergaberichtlinien gilt es insoweit zu beachten, dass das Ziel, Einheimische bei der Vergabe zu bevorzugen und die Ortsansässigkeit zum maßgeblichen Kriterium der Vergabe zu bestimmen, nach der Rechtsprechung des EuGHs europarechtswidrig ist. Es bestehen hingegen keine europarechtlichen Bedenken, wenn die Ortsansässigkeit in Verbindung mit dem Ziel, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache und andere benachteiligte Bevölkerungsgruppen der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen, berücksichtigt sind. Größtmögliche Rechtssicherheit kann aktuell nur dadurch erlangt werden, wenn sich die Leitlinien möglichst eng an den EU-Kautelen orientieren und ein Überschreiten der durch die Leitlinien vorgegebenen Begrenzungen vermieden wird.

Mindestens 50 % der Punkte sind demnach nach sozialen Kriterien zu vergeben. Es ist daher nicht möglich für den Bereich Ortsansässigkeit und Arbeitsstelle mehr als 50 % der Punktzahl zu bekommen.

### Zum Entwurf der Leitlinien

Die Leitlinien zur Bauplatzvergabe wurden unter Beachtung der vom Gemeindetag Baden-Württemberg erstellten „Handreichung zur Bauplatzvergabe“ (siehe [Anlage 2](#)) unter Berücksichtigung der EU-Kautelen zum Einheimischenmodell erarbeitet. Es wurde hierbei darauf geachtet, die Kriterien zur Punktevergabe möglichst „schmal“ zu halten.

Wie bereits dargestellt, ist die Bevorteilung von Einheimischen innerhalb der Vergaberichtlinien europarechtswidrig. Es wurde bei der Gewichtung der Punkte darauf geachtet, einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht den Zugang zu kommunalen Baugrundstücken zu ermöglichen. Sicherlich ist es jedoch nicht möglich, jeden möglichen Einzelfall zu erfassen.

Die Leitlinien gelten für die Vergabe von kommunalen Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime

Bestimmungen über die Vergabe von Grundstücken für andere Vorhaben, z. B. Geschosswohnungsbau, sozialer Wohnungsbau sind ausdrücklich ausgenommen und bleiben hiervon unberührt bzw. einer gesonderten Beschlussfassung des Gemeinderats vorbehalten.

Einen Anspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke hat der einzelne Bewerber nach den Leitlinien nicht. Vielmehr hat der Einzelne lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

Die Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Adelberg sind in [Anlage 3](#) zusammengeführt und stellen einen Vorschlag der Verwaltung dar.

### Verfahrensablauf

**Beschluss über die Leitlinien zur Vergabe in öffentlicher Sitzung**

Allgemeine Gültigkeit für die Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke für private Bauvorhaben



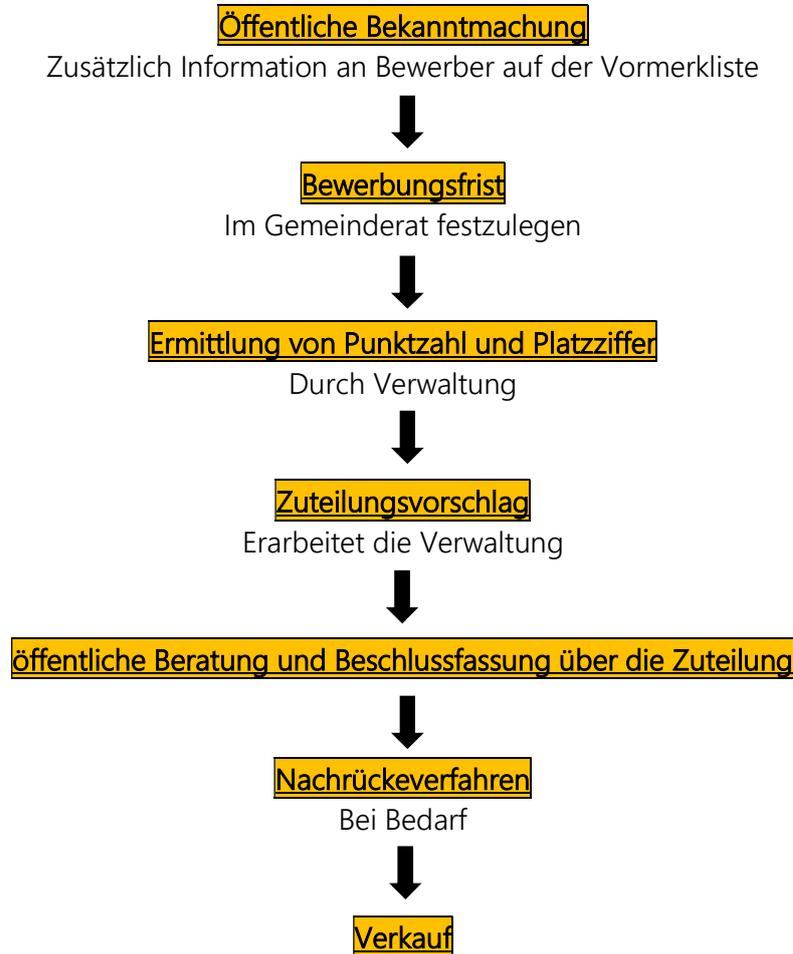
**Veröffentlichung der Leitlinien im Amtsblatt**



**Beschluss über die Eröffnung des Verfahrens zur Vergabe der Bauplätze**

Für ein spezielles Baugebiet (Dürrstraße)  
Mindestinhalt siehe § 4 der Leitlinien  
Zusammen mit Festlegung Bauplatzpreis





### Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Leitlinien zur Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken gemäß der Anlage 3 zu dieser Vorlage.

### Anlagen

1. Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells
2. Handreichung zur Bauplatzvergabe (Gemeindetag Baden-Württemberg)
3. Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Adelberg

**Zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben.**

## **Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells**

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs - BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

### **1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen**

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

#### **1.1 Vermögensobergrenze**

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

#### **1.2 Einkommensobergrenze**

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde<sup>1</sup> erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
- Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerbers eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR<sup>2</sup>. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR<sup>3</sup> je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

<sup>1</sup> Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes für Statistik.

<sup>2</sup> Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens angepasst.

<sup>3</sup> Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.

## **2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung**

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nummer 1 berechtigten Bewerbern sind die in Nummer 2.1 bis 2.3 genannten Auswahlkriterien nach Maßgabe der Nummer 2.4 anzuwenden und zu gewichten.

### **2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen**

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nummer 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

### **2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien**

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z. B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.

### **2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt**

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder
- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit

in der Gemeinde.

Im Rahmen der Zeitdauer kann die Ausübung eines Ehrenamts berücksichtigt werden.

### **2.4 Maßgaben**

- Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3.
- Die Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3 und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind von der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.
- Für das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 gelten ergänzend folgende Maßgaben:
  - Das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 darf zu höchstens 50% in die Gesamtbewertung einfließen. (Beispiel: Wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind, darf es für das Kriterium der Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt höchstens 50 Punkte geben.). Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, die Kriterien nach 2.1 und 2.2 höher zu gewichten als den Aspekt der Zeitdauer, z. B. im Verhältnis 60 : 40.
  - Die höchste zu erreichende Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.
  - Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen (Nummer 2.3). Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern.

## **3. Sicherung des Förderzwecks**

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).

# „Handreichung zur Bauplatzvergabe“

## Berücksichtigung der EU-Kautelen zum Einheimischenmodell



Gemeindetag  
Baden-Württemberg

### Hintergrund

Am 8. Mai 2013 urteilte der Europäische Gerichtshof (EuGH) über ein Einheimischenmodell, wie es in Belgien zur Anwendung kam. Das Gericht erklärte Einheimischenmodelle nicht grundsätzlich als EU-rechtswidrig, solange es nicht zu einem faktischen Erwerbsverbot für bestimmte Personengruppen kommt. Bei dieser Art von Vergabeverfahren sollen Ziele von allgemeinem Interesse durch Maßnahmen verfolgt werden, die erforderlich und angemessen, also verhältnismäßig sind.

Auch gegen die Bundesrepublik Deutschland strengte die EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodellen u. a. in Bayern als Verstoß gegen geltendes EU-Recht gewertet wurde. Um dieses Vertragsverletzungsverfahren beizulegen, wurden im Februar 2017 zwischen der EU-Kommission, dem Bundesumweltministerium und der Bayerischen Staatsregierung „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“ (im Folgenden: Kautelen) festgelegt.

### Grundsätzlich beim Grundstücksverkauf zu beachtende Vorschriften

- Vergabe- und Kartellrecht - Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB)

Ist anzuwenden, wenn mit dem Grundstücksverkauf eine Bauleistung in Gestalt eines öffentlichen Bauauftrages (§ 103 GWB) oder einer Baukonzession (§ 105 GWB) verbunden ist und der Kommune unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt oder die Kommune möglicherweise eine Monopolstellung einnimmt (§§ 1 und 18 GWB).

- Beihilferecht

Der vergünstigte Verkauf an **Private** im Rahmen des Einheimischenmodells ist unter Beachtung der Kautelen zulässig. Bei Veräußerung an **Gewerbetreibende** ist die gezielte Begünstigung einzelner Unternehmen grundsätzlich untersagt. Grundstückskaufverträge mit Beihilfeelementen können ganz oder teilweise unwirksam sein.

- Kommunalwirtschaftsrecht

Ein Verkauf zum vollen Wert ist vorgeschrieben. Davon kann abgewichen werden, wenn übergeordnete Ziele, wie beispielweise im Einheimischenmodell beschrieben, verfolgt werden.

### Mögliche Vergabeverfahren

- Vergabe nach **Höchstgebot**: Ist möglich, wenn Vergabe oder Beihilferecht nicht entgegenstehen.
- **Vergünstigte** Vergabe: Ist an Private nach dem zweistufigen Einheimischenmodell (Kautelen) - siehe A. - möglich. An Gewerbetreibende grundsätzlich nicht – bzw. es ist eine detaillierte Prüfung nach Beihilferecht erforderlich.
- Vergabe **zum vollen Wert**: Ist möglich und im kommunalen Wirtschaftsrecht als Grundsatz vorgeschrieben. Es gilt ein weites Vergabeermessen. Hinweise hierzu unter B.

**Für die Praxis der Bauplatzvergabe ergeben sich folgende Möglichkeiten:**

#### **A. Überlassung von vergünstigten (subventionierten) Bauplätzen an Private**

Durch die Anwendung der Kautelen ist die rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen möglich.

Die Gemeinde handelt hier hoheitlich durch die mittelbare Gewährung von Fördergeldern für den Erwerber des Grundstücks aufgrund einer Kaufpreisvergünstigung.

Grundsätzlich darf die Gemeinde nach § 92 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) Grundstücke, die sie zur Aufgabenerfüllung nicht braucht, nur zum vollen Wert verkaufen.

Die mittelbare Subventionierung von Bauplätzen zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch einkommensschwächere oder weniger begüterte ortsansässige Familien kann eine öffentliche Zielsetzung erfüllen. Damit ist eine Abweichung von § 92 Abs. 1 GemO gerechtfertigt. Die in § 92 Abs. 3 GemO geregelte Vorlagepflicht bei der Rechtsaufsichtsbehörde entfällt, wenn ein Grundstück zur Förderung des Wohnungsbaus unter dem vollen Wert verkauft wird (VwV-Freigrenzen, Ziffer B, 2.3).

Durch Gewährung einer Subvention ist ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren, das die Chancengleichheit der Bewerber gewährleistet, mit Bauplatzvergaberichtlinien (Anwendung der Kautelen) erforderlich.

Der Gemeinderat beschließt das Verfahren und die Förderziele in **öffentlicher Sitzung**.

**Die Bauplatzvergaberichtlinien mit Kriterien, der Bewertungsmaßstab und der gesamte Ablauf (Fristen und Form) müssen vorab konkretisiert, beschlossen und öffentlich bekannt gemacht werden.**

#### **Auswahl der Bewerber:**

Die Auswahl der Bewerber erfolgt nach den EU-Kautelen in zwei Schritten:

##### **1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen (Stufe 1)**

###### **1.1. Vermögen**

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswerts verfügen.
- Der Besitz eines weiteren bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet führt zum Ausschluss des Bewerbers.
- Der Besitz eines weiteren Grundstücks außerhalb des Gemeindegebiets wird in Höhe des Marktwerts als Vermögen angerechnet.

###### **1.2. Einkommen**

- Der **einzelne Bewerber** darf höchstens ein zu versteuerndes Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen **in der Gemeinde** erzielen. Die exakte Höhe des Betrages wird auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes für jede Kommune festgelegt. Das gemeindebezogene durchschnittliche Jahreseinkommen kann beim Auskunftsdienst des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erfragt werden ([auskunftsdienst@stala.bwl.de](mailto:auskunftsdienst@stala.bwl.de), 0711 641-2833), Stichwort: Einheimischenmodell. Ein Überschreiten dieses Wertes führt zum Ausschluss des Bewerbers. Sollte Abgeltungssteuer abgeführt werden, sind die Erträge, auf die Abgeltungssteuer gezahlt wird, dem Gesamtbetrag der Einkünfte hinzuzurechnen.

- Für **Paare** wird der Wert des durchschnittlichen Jahreseinkommens verdoppelt und die Gehälter werden kumulativ betrachtet. Wenn nur ein Partner die Obergrenze überschreitet, bedeutet das nicht sofort den Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren, solange der andere Partner entsprechend weniger Einkommen zum Haushalt beiträgt.
- Sollte das durchschnittliche Jahreseinkommen in der Gemeinde 51.000 EUR<sup>1</sup> überschreiten, gilt für einen Bewerber die Obergrenze von 51.000 EUR. Dieser Wert wird jährlich vom Statistischen Bundesamt an die Entwicklung des bundesdeutschen Durchschnittseinkommens angepasst.
- Für jedes **unterhaltspflichtige Kind** wird ein Betrag von 7.000 EUR hinzugerechnet. Der Betrag orientiert sich an der Höhe des steuerlichen Kinderfreibetrags und wird steuerrechtlich regelmäßig angepasst.
- Als Nachweis dieser Angaben dient der Steuerbescheid des Bewerbers. Alternativ kann auch die Gewinn- und Verlustrechnung als Nachweis der Einkommenslage dienen.

## 2. Mögliche Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung (Stufe 2)

### 2.1. Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

- Je niedriger das Vermögen und Einkommen, desto gerechtfertigter die Teilnahme am Einheimischenmodell und desto höher die zu erreichende Punktzahl.  
Achtung: Die Baufinanzierung sollte trotzdem möglich sein (siehe oben)!

### 2.2. Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

- Hier werden Punkte nach **individuellen Kriterien und Merkmalen** vergeben. Möglich sind zum Beispiel:
  - Zahl der **im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder**,
  - **Behinderung oder Pflegegrad** eines Antragstellers oder einer im Haushalt lebenden Person. Gleiches sollte gelten, wenn in der Gemeinde oder in einer Nachbargemeinde ein Angehöriger in einem anderen Haushalt lebt, der aber dennoch auf zeitintensive Betreuung angewiesen ist.

### 2.3. Ortsbezugskriterien

- Hier können die **Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes** am Ort oder **Aufnahme der Erwerbstätigkeit** im Ort berücksichtigt werden.  
Achtung: Die höchste zu vergebende Punktzahl ist bei einer Aufenthaltsdauer von maximal 5 Jahren erreicht. Eine über 5 Jahre hinausgehende Ortsbindung kann also nicht zu einer höheren Punktzahl führen.
- Die Ausübung eines **Ehrenamts** im Ort kann hier ebenfalls berücksichtigt werden.

**Die Punkte, die nach Ortsbezug, Zeitdauer und Ehrenamt vergeben werden, dürfen höchstens 50 % der Gesamtpunktzahl ergeben! Eine stärkere Gewichtung der Kriterien „finanzielle Bedürftigkeit“ und „soziale Kriterien“ ist problemlos möglich.**

## 3. Auswahl bei Punktgleichheit

- 3.1. Die Anwendung von „Härtefallklauseln“, bei denen sich der Gemeinderat vorbehält, eine abschließende Entscheidung nach im Vorhinein nicht benannten Kriterien zu treffen, ist mit der Rechtsprechung des EuGHs nicht vereinbar.

---

<sup>1</sup> Wert aus 2017

3.2. Das Vorgehen bei Punktgleichheit ist im Vorhinein festzulegen. Zur Sicherung des Förderzwecks können hier Kriterien wie Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder oder niedrigeres Einkommen im direkten Vergleich den Ausschlag zu Gunsten eines Bewerbers geben.

3.3. Eine Entscheidung im Losverfahren ist ebenfalls möglich.

#### 4. Sicherung des Förderzwecks

Die Erfüllung des Förderzwecks soll von den Gemeinden für einen gewissen Zeitraum gefordert und überwacht werden. Die Leitlinie sieht hier die Nutzung des Grundstücks als Erstwohnsitz über den Zeitrahmen von 10 Jahren vor. Bei einem vorzeitigen Umzug ist dann beispielsweise eine prozentuale Rückzahlungsverpflichtung vorzusehen. Möglich wäre auch die Vereinbarung einer Bauverpflichtung.

### B. Überlassung von Bauplätzen zum vollen Wert

Die Anwendung von gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien in Anlehnung an die Kautelen ist grundsätzlich freiwillig und dient der Transparenz.

Je nach Marktlage kann ein transparentes Verfahren aufgrund der Vorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) zur Rechtssicherheit beitragen.

Bei der Überlassung von Bauplätzen zum vollen Wert handelt die Gemeinde privatrechtlich.<sup>2</sup> Der Abschluss eines Grundstückkaufvertrages stellt ein fiskalisches Rechtsgeschäft dar.

Wie oben bereits angeführt, handelt die Gemeinde bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung (zum vollen Wert, § 92 GemO) im Privatrecht. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Es ist jedoch zu beachten, dass die Vorschriften des GWB in verschiedenen Fallkonstellationen (§ 18 Abs. 1 GWB, Marktbeherrschung) bei willkürlicher und diskriminierender Vergabe einschlägig sein können. Ein transparentes Verfahren erhöht dabei die Rechtssicherheit.

Um die Vergabe von Bauplätzen beispielsweise in einer angespannten Marktlage **transparent** und nachvollziehbar **diskriminierungsfrei** sowie juristisch möglichst wenig angreifbar zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien in Anlehnung an die Kautelen (Stufe 2).

#### Mögliche Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

##### Soziale Kriterien

- Hier werden Punkte nach **individuellen Kriterien und Merkmalen** vergeben.
- Möglich sind zum Beispiel:
  - Anzahl der **im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder**,
  - **Behinderung oder Pflegegrad** eines Antragstellers oder einer im Haushalt lebenden Person,
  - **Vermögen und Einkommen**

---

<sup>2</sup> vgl. „Ein von einer Gemeinde abgeschlossener Grundstückskaufvertrag ist grundsätzlich privatrechtlicher Natur. Dies gilt in der Regel sogar dann, wenn die Gemeinde mit dem Grundstücksverkauf einen öffentlichen Zweck verfolgt.“ (Beschluss des OVG NRW vom 09.04.2018, AZ 15 E 219/18, Rn. 7)

### Ortsbezugs-kriterien

- Hier können die **Zeitdauer** seit **Begründung des Erstwohnsitzes** am Ort <sup>und/</sup> **oder** die **Aufnahme der Erwerbstätigkeit** im Ort berücksichtigt werden.  
Achtung: Die höchste zu vergebende Punktzahl ist bei einer Aufenthaltsdauer von maximal 5 Jahren erreicht. Eine über 5 Jahre hinausgehende Ortsbindung kann somit nicht zu einer höheren Punktzahl führen.
- Die Ausübung eines **Ehrenamts** im Ort kann hier ebenfalls berücksichtigt werden.

**Die Punkte, die nach Ortsbezug, Zeitdauer und Ehrenamt vergeben werden, dürfen höchstens 50 % der Gesamtpunktzahl ergeben! Eine stärkere Gewichtung der sozialen Kriterien (über 50 % der Gesamtpunktzahl) ist problemlos möglich.**

### Auswahl bei Punktgleichheit

- Die Anwendung von „Härtefallklauseln“, bei denen sich der Gemeinderat vorbehält, eine abschließende Entscheidung nach im Vorhinein nicht benannten Kriterien zu treffen, ist mit der Rechtsprechung des EuGHs nicht vereinbar.
- Das Vorgehen bei Punktgleichheit ist im Vorhinein festzulegen. Zur Sicherung des Förderzwecks können hier Kriterien wie Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder oder niedrigeres Einkommen im direkten Vergleich den Ausschlag zu Gunsten eines Bewerbers geben.
- Eine Entscheidung im Losverfahren ist ebenfalls möglich.

### **Hinweise:**

- Die gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien entfalten Außenwirkung und bewirken eine Selbstbindung der Verwaltung. Es gibt zwar grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb gemeindlicher Grundstücke. Allerdings besteht ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung, wenn die Gemeinde sich zur Vergabe von Grundstücken entschließt.
- Die Bauplatzvergaberichtlinien sind im Voraus in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat zu beschließen.
- Vereinbarungen über die Eigennutzung, Wiederkaufsrechte usw. können einzelvertraglich geregelt werden.
- Die Anwendung anderer Verfahren stehen der Gemeinde in diesem Bereich auch offen. Regelmäßig durchgeführt werden beispielsweise Bieterverfahren, nach denen der Höchstbietende den Zuschlag für das Grundstück erhält.
- Die Bauplatzvergaben an sich sind nach den Vorschriften der Gemeindeordnung über die Öffentlichkeit von Sitzungen zu handhaben.

### **Vertiefende Informationen zum Thema:**

<http://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/einheimischenmodell/index.php>

Zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben.

## Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

### 1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

#### 1.1 Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

#### 1.2 Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbeitrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde<sup>3</sup> erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
- Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR<sup>4</sup>. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag i. H. von 7.000 EUR<sup>5</sup> je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

### 2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nr. 1 berechtigten Bewerbern sind die in Nr. 2.1 bis 2.3 genannten Auswahlkriterien nach Maßgabe der Nr. 2.4 anzuwenden und zu gewichten.

#### 2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nr. 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

#### 2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z. B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.

#### 2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder
- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde.

Im Rahmen der Zeitdauer kann die Ausübung eines Ehrenamts berücksichtigt werden.

#### 2.4 Maßgaben

- Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den Auswahlkriterien nach Nr. 2.1 bis 2.3.
- Die Auswahlkriterien nach Nr. 2.1 bis 2.3 und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind von der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.
- Für das Auswahlkriterium nach Nr. 2.3 gelten ergänzend folgende Maßgaben:
  - Das Auswahlkriterium nach Nr. 2.3 darf zu höchstens 50 % in die Gesamtbewertung einfließen (Beispiel: Wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind, darf es für das Kriterium der Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt höchstens 50 Punkte geben.). Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, die Kriterien nach 2.1 und 2.2 höher zu gewichten als den Aspekt der Zeitdauer, z. B. im Verhältnis 60 : 40.
  - Die höchste zu erreichende Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.
  - Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen (Nr. 2.3). Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern.

### 3. Sicherung des Förderzwecks

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).

<sup>3</sup> Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes für Statistik.

<sup>4</sup> Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens angepasst.

<sup>5</sup> Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.

## Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Adelberg vom 22.05.2025

### Präambel

Die Gemeinde Adelberg liegt in Mitten des Schurwaldes, auf der Kreisgrenze von Göppingen und dem Rems-Murr-Kreis. Aufgrund der vorhandenen touristischen Angebote und der herrlichen Natur wurde der Gemeinde das Prädikat „Erholungsort“ verliehen.

Das vielfältige Angebot, welches den rund 2.000 Einwohnern und den Gästen zur Verfügung steht, erstreckt sich von Möglichkeiten sportlicher Betätigung über weitere Angebote für Freizeit, Erholung, Kultur und auch Bildung.

Für Familien mit Kindern bietet die Gemeinde Adelberg moderne und leistungsfähige Kindertageseinrichtungen: Der Kindergarten „Pustebblume“ mit drei Kindergartengruppen und einer Krippengruppe, der Naturkindergarten sowie auch eine Tigere-Gruppe. Die gut ausgestattete Grundschule in Mitten unserer Gemeinde wird zudem durch eine Schülerbetreuung ergänzt.

Das vielfältige und rege Vereinsleben verleiht dem Ort Lebendigkeit und bringt das besonders große ehrenamtliche Engagement zum Ausdruck. Aufgrund der Zugehörigkeit zum Gemeindeverwaltungsverband Östlicher Schurwald kann Adelberg durch die Schurwaldmusikschule und die Volkshochschule zudem auf weitere ansprechende Angebote zählen.

Auf Grund des stetigen Wachstums und der Attraktivität der Gemeinde kommt der Frage der künftigen Wohnbauflächenbedarfe eine grundlegende Bedeutung zu. Die Gemeinde Adelberg verfügt derzeit über wenig Flächenpotentiale für Wohnbau. Dem steht die Zielsetzung, als attraktiver Wohnstandort von einer positiven Einwohnerentwicklung zu profitieren, entgegen.

Die Gemeinde steht mit einem Angebot neuer Flächen und der Zielsetzung der Gewinnung neuer Einwohner im interkommunalen Wettbewerb, mit dem Nachteil einer Lage in „zweiter Reihe“ zu den Arbeitsplatzstandorten der Region. Um dem Trend zum Wohnen in den Ballungsräumen ein alternatives Angebot entgegenzusetzen, setzt die Gemeinde Adelberg bewusst auf eine Wohnbauentwicklung hoher funktionaler und gestalterischer Qualität in einem attraktiven Landschaftsraum.

Um den in § 1 Absatz 6 BauGB formulierten Zielen der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gerecht zu werden, sollen die vorliegenden Leitlinien zur Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken dazu dienen, einer breiten Bevölkerungsschicht den Zugang zu Bauland zu ermöglichen.

So sollen zum Beispiel kinderreiche auswärtige Familien ebenso ein Baugrundstück erhalten können, wie ortsansässige kinderlose Ehepaare, die bislang noch über keinen Bauplatz verfügen, sich

aber bereits eine Eigentumswohnung zur Anschubfinanzierung des Eigenheims angeschafft haben.

Für den Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen, der Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur, zur Aufrechterhaltung des Vereinslebens sowie zur Gewährleistung eines vertrauensvollen Miteinanders, zum Beispiel im Rahmen einer funktionierenden Nachbarschaftshilfe, ist es unerlässlich, dass sich Menschen dort auch niederlassen können, wo sie aufgewachsen und verwurzelt sind und darauf ein besonderes Augenmerk gerichtet wird.

Ein Ziel der Gemeinde Adelberg ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und die optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen – vor allem durch Schließung von Baulücken. Somit soll Eigentum an einem unbebauten Bauplatz im Gemeindegebiet nicht noch vermehrt werden können. Dieses Instrument soll dazu dienen, vorhandene Baulücken zu schließen, im Sinne einer bewussten Steuerung der Baulandpolitik und Mobilisierung von Bauflächen.

Die Vergabe des Baulands erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.

Zur Konkretisierung des Vergabeermessens dienen die nachfolgenden Richtlinien.

### **§ 1 Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele**

- (1) Diese Leitlinie setzt einen Rahmen für die Gemeindeverwaltung hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (z. B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser). Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Vorhaben (Geschosswohnungsbau, sozialer Wohnungsbau, Investorenauswahlverfahren oder Ähnliches) bleiben hiervon unberührt.
- (2) Die Gemeinde Adelberg entwickelt Baugebiete zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung baukultureller Belange und der Deckung des Wohnbedarfs von Bauwilligen sowie die Umsetzung einer familienfreundlichen und nachhaltigen Entwicklung der erschlossenen Baugebiete. Die Gemeinde Adelberg kann aus diesem Grund im Rahmen dieser Leitlinie in den einzelnen Vergabeverfahren gebietsbezogen gesonderte Regelungen treffen.
- (3) Ein Rechtsanspruch – gleich welcher Art – kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

## **§ 2 Vergabegrundsätze**

- (1) Kommunale Baugrundstücke werden in einem transparenten Verfahren im Rahmen dieser Leitlinie vergeben. Kaufinteressenten können sich außerhalb des Vergabeverfahrens jederzeit in eine Vormerkliste eintragen lassen.
- (2) Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Bewerberliste, welchen Bewerbern Kaufgrundstücke zum Kauf angeboten werden (Zuteilung). Die Verhandlung über die Zuteilung findet in nichtöffentlicher Sitzung statt. Der Beschluss über die Zuteilung wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen unter Wahrung der Interessen der Zuteilungsberechtigten öffentlich bestätigt.

## **§ 3 Bewerber**

- (1) Bewerben können sich nur volljährige natürlich Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen.
- (2) Kaufinteressenten, die sich in die laufend von der Verwaltung geführte Vormerkliste eingetragen haben, wird die Verwaltung die Eröffnung des Vergabeverfahrens mitteilen.
- (3) Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und vergleichbare Berufsgruppen sind von der Vergabe ausgeschlossen.
- (4) Wer bereits Eigentümer eines unbebauten Wohnbauplatzes in Adelberg ist, wird als Bewerber ausgeschlossen. Ebenso Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten.
- (5) Von den Bewerbern ist bis spätestens zum Termin zur Beurkundung des notariellen Kaufvertrages über den Grundstückskauf eine Finanzierungsbestätigung für den Bauplatzkauf sowie den Bau des Eigenheims vorzulegen.

## **§ 4 Eröffnung des Verfahrens, öffentliche Bekanntmachung**

Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen. Der Beschluss muss die nachfolgend in Satz 5 genannten Inhalte enthalten. Der Beschluss wird in dem allgemein für öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde Adelberg bestimmten Medium bekannt gemacht. Die Bekanntmachung muss enthalten:

1. Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke,
2. die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen und
3. die Bezeichnung der Dienststelle bzw. elektronische Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können.

## § 5 Vergabekriterien, Bewerberliste

- (1) Die Verwaltung stellt nach Ablauf der Bewerberfrist die Bewerberliste auf. Die Bewerber erhalten dabei entsprechend der Bewertung nach der Punktetabelle eine Platzziffer, wobei der Bewerber mit der höheren Punktzahl den Vorrang hat. Bei mehreren Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.
- (2) Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber die nachfolgenden Punktzahlen.

## Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.

Die Erfüllung der jeweiligen Kriterien gilt zum Zeitpunkt des Eingangs der Bewerbungsunterlagen. Nachweise sind unaufgefordert gemäß den Bestimmungen zu erbringen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	<b>Soziale Kriterien der Bewerber</b>	
1.1	<b>Familienstand</b>	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG	6 Punkte
1.2	<b>Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	1 Kind	5 Punkte
	2 Kinder	10 Punkte
	3 und mehr Kinder	15 Punkte
	Es werden nur Kinder berücksichtigt, die gemeinsam mit dem Bewerber in das neu zu errichtende Wohngebäude einziehen. Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. Ein entsprechender <u>Nachweis</u> beizufügen.	
1.3	<b>Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder</b>	
	< 6 Jahre	18 Punkte
	6 – 10 Jahre	10 Punkte
	11 – 18 Jahre	8 Punkte
		max. 54 Punkte
Es werden nur Kinder berücksichtigt, die gemeinsam mit dem Bewerber in das neu zu errichtende Wohngebäude einziehen.		
1.4	<b>Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen</b>	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
		max. 15 Punkte
Es werden nur pflegebedürftige Personen berücksichtigt, die gemeinsam mit dem Bewerber in das neu zu errichtende Wohngebäude einziehen. Ein <u>Nachweis</u> über den Grad der Behinderung bzw. den Pflegegrad ist beizufügen. Es werden nur unbefristete Schwerbehindertenausweise gewertet.		
<b>Soziale Kriterien der Bewerber</b>		<b>max. 90 Punkte</b>



<b>2.</b>	<b>Ortsbezugskriterien der Bewerber</b>	
<b>2.1</b>	<b>Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde</b>	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist <u>3 Punkte</u>.</p> <p>Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (z. B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte).</p>	max. 30 Punkte
<b>2.2</b>	<b>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde</b>	
	<p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde <u>3 Punkte</u>.</p> <p>Erwerbstätigkeiten von Ehegatten und Lebenspartner in der Gemeinde werden kumuliert berücksichtigt (z. B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte).</p> <p>Ein <u>Nachweis</u> über die Dauer der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde ist beizufügen. Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Sitz der Betriebsstätte muss in Adelberg liegen. Ein entsprechender <u>Nachweis</u> ist beizufügen.</p>	max. 30 Punkte
<b>2.3</b>	<b>Ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde</b>	
	<p>Für eine ehrenamtliche, verantwortungsvolle Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde,</li> <li>• Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde</li> <li>• ehrenamtlich Tätiger mit Sonderaufgabe in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,</li> <li>• ehrenamtlich Tätiger mit Sonderaufgabe in einer sozial-karitative Einrichtung,</li> <li>• ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)</li> </ul> <p>erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit <u>6 Punkte</u>.</p>	max. 30 Punkte



	Ehrenamtliches Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern in der Gemeinde wird kumuliert berücksichtigt (z. B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 6 Punkte = 30 Punkte).	
	Ein <u>Nachweis</u> über die ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde ist beizufügen.	
<b>Ortsbezugskriterien der Bewerber</b>		<b>max. 90 Punkte</b>
<b>3.</b>	<b>Auswahl bei Punktgleichheit</b>	
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der im Losverfahren zum Zuge kommt	