



# **Vergaberichtlinien des Neunkirchener Baulandmodells für das Baugebiet Felsenstraße-Ost**

gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 01.10.2025

## **A) Allgemeines**

Die Baugrundstücke werden ausschließlich durch Kaufverträge veräußert; der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen wird ausgeschlossen.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt 190 €/m<sup>2</sup> zuzüglich der Erschließungskosten (voraussichtlich ca. 110 €/m<sup>2</sup>) sowie aller mit dem Grunderwerb anfallenden Kosten, wie Notarkosten, Grunderwerbssteuer, usw.

Bewerbungsschluss ist Freitag, der 28.11.2025 um 12:00 Uhr

## **B) Bewerbung für Baugrundstücke**

### **I. Antragsberechtigte**

Für die gemeindlichen Baugrundstücke kann sich jede natürliche und volljährige Person bewerben. Vorrangig sollen die Grundstücke jedoch an Familien bzw. Haushalte mit Kindern veräußert werden.

Bewerbungen von Lebenspartnerschaften können nur als eine gemeinsame Bewerbung abgegeben werden (keine Einzelbewerbungen der Partner); dabei müssen beide Partner in der Bewerbung aufgeführt sein. Lebenspartnerschaften in diesem Sinne sind die in einer Ehe, in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft zusammenlebenden Personen, die zum Stichtag der Antragstellung einen gemeinsamen Haushalt führen und an einem gemeinsamen Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Bei einer Grundstücksvergabe an Lebenspartnerschaften im vorgenannten Sinne werden die Partner mit jeweils 50 % Eigentumsanteil in den Kaufvertrag eingetragen, da sich auch die Punktevergabe auf beide Partner bezieht; eine andere Eigentums-Aufteilung im Kaufvertrag ist nur mit Zustimmung des Bauausschusses zulässig und bei der Bewerbung gesondert zu beantragen und zu begründen.

### **II. Vorhandene Immobilien der Bewerber**

Sofern die Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits eine Immobilie zu Wohnzwecken besitzen (Wohnung, Wohnhaus, Baugrundstück für Wohnhaus), werden dafür Minuspunkte angerechnet.

Das Eigentum einer selbst genutzten Eigentumswohnung bleibt dagegen unberücksichtigt, sofern die Wohnung zur Finanzierung des Baugrundstückes im Baugebiet Felsenstraße - Ost veräußert werden soll und dies entsprechend im Rahmen einer Finanzierungsbestätigung einer Bank u.ä. nachgewiesen wird; gleiches gilt für ein vorhandenes Wohnhaus bzw. Grundstück.

### **III. Termine**

Beim Verkauf der gemeindlichen Bauplätze in einem Baugebiet werden, soweit erforderlich in der örtlichen Zeitung, Bewerbungstermine veröffentlicht, bis zu welchem Zeitpunkt die Anträge bei der Gemeinde Neunkirchen eingegangen sein müssen. Später zugegangene Anträge werden nur berücksichtigt, wenn die Zahl der zum Termin eingegangenen Anträge geringer sein sollte als die Zahl der zu vergebende Grundstücke.

## C) Vergabe der Grundstücke

### I. Grundlage

Die gemeindlichen Grundstücke werden nach den vorliegenden, vom Bau- und Umweltausschuss erlassenen Richtlinien und Kriterien vergeben. Die notwendigen notariellen Verträge werden gemäß der Geschäftsordnung vom Ersten Bürgermeister und/oder vom Bau- und Umweltausschuss genehmigt.

### II. Punktevergabe

Die Punkte für die Vergabekriterien können nur vergeben werden, wenn die entsprechenden Nachweise vorgelegt werden.

### III. Punktegleichheit

Interessieren sich mehrere Bewerber für den gleichen Bauplatz, ist zunächst die höhere Punktzahl entscheidend. Besteht immer noch Punktegleichheit entscheidet das Los.

### IV. Rechtsanspruch

Die sich aus dem Bewerbungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur für die Reihenfolge zur Vergabe der Grundstücke. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde Neunkirchen kann daraus nicht abgeleitet werden.

## D) Vergabekriterien

Die Vergabe erfolgt nach folgendem Punktesystem:

### 1. Hauptwohnsitz in Neunkirchen

1.1 Anzahl der Aufenthaltsjahre mit Haupt- (Erst-)Wohnsitz in Neunkirchen (gezählt wird auch ein früherer Aufenthalt)

- für Antragsteller

4 Punkte je volles Jahr,  
max. 20 Punkte

- für Lebenspartner

wird nur berücksichtigt, soweit der/die Lebenspartner mit dem/der Antragsteller im selben Haushalt lebt

4 Punkte je volles Jahr,  
max. 20 Punkte

### 2. Arbeitsplatz in Neunkirchen

Zahl der Arbeitsjahre in Neunkirchen in den letzten 5 Jahren vor Antragstellung (= zwischen 31.08.2020 und 01.09.2025)

- **entweder** bei Antragsteller **oder** bei Lebenspartner  
(soweit der/die Lebenspartner mit dem/der Antragsteller im selben Haushalt lebt)

2 Punkte je volles Jahr,  
max. 10 Punkte

Als Arbeitsjahre zählt die Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellter, Beamte, Gewerbetreibender, Freiberufler oder Selbständiger mit mind. 15 Std./Woche;

*Ferien- oder Aushilfstätigkeiten bzw. nicht sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen können nicht berücksichtigt werden.*

Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/ des Arbeitgebers/ der selbständigen Tätigkeit muss in der Gemeinde Neunkirchen liegen.

### 3. Familie (= alle Personen, die zum Stichtag 01.09.2025 im Haushalt des/der Antragsteller leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind)

3.1. Familienstand zum Stichtag 01.09.2025

Single-Haushalt

0 Punkte

Alleinerziehend 50 Punkte  
(=1 Person mit mindestens einem im selben Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahre)

Paar in Lebensgemeinschaft 50 Punkte  
(=Ehepaar, eingetragene Lebenspartnerschaft, eheähnliche Lebensgemeinschaft mit gemeinsamem Hauptwohnsitz)

3.2 Anzahl der Kinder\*\* unter 18 Jahren im gemeinsamen Haushalt 10 Punkte je Kind  
\*\*eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet

Anzahl der Kinder ab 18 Jahre im gemeinsamen Haushalt, soweit für diese Kindergeld bezogen wird 5 Punkte je Kind

Anzahl der Kinder der Antragsteller/ der Lebenspartner, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben, soweit für diese Kindergeld bezogen wird bzw. Unterhaltungspflichten bestehen 5 Punkte je Kind

4.3 Behinderung oder Pflegegrad des/der Antragsteller oder des/der Lebenspartner oder der Kinder, die im gemeinsamen Haushalt leben 20 Punkte  
(Behinderungsgrad größer gleich 50 % oder Pflegegrad 1-5)

## 5. Einkommen/Vermögen

5.1 Der Gesamtbetrag der Einkünfte pro Jahr (im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommenssteuergesetzes -EStG) des/der Antragsteller bzw. der Lebenspartnerschaft liegt in den letzten 3 Jahren innerhalb der folgenden Einkommensgrenzen; die Einkommensgrenzen orientieren sich an dem durchschnittlichen Bruttojahresverdienst (inkl. Sonderzahlungen) von Vollzeitbeschäftigten in Deutschland im Bereich „produzierendes Gewerbe und Dienstleistung“  
(Grundlage sind die Einkommensteuerbescheide des Finanzamtes für die Jahre 2022, 2023, 2024)

### a) Einkommensgrenze A

	1 Person (=Single-Haushalt oder Alleinerziehend)		2 Personen (=Lebenspartnerschaft wie bei 3.1)	
2024	48.747 €	50 Punkte	97.494 €	50 Punkte
2023	47.218 €	40 Punkte	94.436 €	40 Punkte
2022	47.523 €	30 Punkte	95.046 €	30 Punkte

Wenn Einkommensgrenze A nicht eingehalten: weiter bei b)

### b) Einkommensgrenze B

	1 Person (=Single-Haushalt oder Alleinerziehend)		2 Personen (=Lebenspartnerschaft wie bei 3.1)	
2024	54.163 €	20 Punkte	108.326 €	20 Punkte
2023	52.464 €	20 Punkte	104.928 €	20 Punkte
2022	52.803 €	20 Punkte	105.606 €	20 Punkte

Wenn Einkommensgrenze B nicht eingehalten: weiter bei c)

### c) Einkommensgrenze C

	1 Person (=Single-Haushalt oder Alleinerziehend)		2 Personen (=Lebenspartnerschaft wie bei 3.1)	
2024	59.579 €	10 Punkte	119.158 €	10 Punkte

2023	57.710 €	10 Punkte	115.420 €	10 Punkte
2022	58.083 €	10 Punkte	116.166 €	10 Punkte

Kinder:

Für jedes unterhaltspflichtige Kind, das im Jahr 2022/ 2023/ 2024 im Haushalt der Antragsteller / der Lebenspartnerschaft gelebt hat und für das Kindergeld bezogen wurde, kann zur jeweiligen Einkommensgrenze ein Freibetrag von pauschal 8.400 € im jeweiligen Jahr hinzugerechnet werden.

5.2 Wird die Einkommensgrenze C gemäß Punkt 4.1 c überschritten:

0 Punkte im  
jeweiligen Jahr

5.3 Die Antragsteller (jede Einzelperson oder die Lebenspartnerschaft gemäß Pkt. 3.1) sind zum Zeitpunkt der Bewerbung bereits Eigentümer einer Immobilie in oder außerhalb von Neunkirchen:

Wohnung

10 Minuspunkte

Wohnhaus

20 Minuspunkte

Baugrundstück für Wohnbebauung

30 Minuspunkte

*Sofern die vorgenannte Immobilie zur Finanzierung des Baugrundstückes im Baugebiet Felsenstraße Ost veräußert wird, werden keine Minuspunkte geltend gemacht; dies ist bei der Bewerbung z.B. durch Finanzierungsbestätigung einer Bank nachzuweisen.*

Hinweis zu 5.1. bis 5.2:

Bei der Berechnung der gesamten Einkünfte bleibt das Einkommen von im Haushalt lebenden Kindern über 18 Jahre unberücksichtigt, sofern Antragsteller oder Lebenspartner für diese Kinder Kindergeld beziehen; andernfalls ist das Einkommen der volljährigen, im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder im Gesamt-Einkommen der Antragsteller bzw. der Lebenspartner mit einzubeziehen.

## **E) Rechte und Pflichten im Rahmen des Kaufvertrages**

### **I. Bauverpflichtung**

Die Käufer eines Baugrundstückes verpflichten sich im Kaufvertrag, dass sie innerhalb einer Frist von 5 Jahren (gerechnet ab 01.08.2024, somit bis 31.07.2029) dem Grundstück eine Bebauung zuführen und innerhalb eines Zeitraums von weiteren 3 Jahren (gerechnet ab 01.08.2029, somit bis 31.07.2032) das Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 K „Felsenstraße-Ost“ bezugsfertig bebaut ist. Die Bezugsfertigkeit liegt dann vor, wenn das Gebäude einschließlich der Zugänge trotz ausstehender Restarbeiten oder Mängel ordnungsgemäß benutzbar ist.

### **II. Wohnverpflichtung**

Die Käufer verpflichten sich, das Wohnhaus auf die Dauer von mind. 7 Jahren nach Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen.

### **III. Einhaltung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Neunkirchen hat für das Baugebiet den Bebauungsplan Nr. 4 K „Felsenstraße-Ost“ erstellt, der auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden kann. Die Planung beinhaltet verschiedene Regelungen u.a. zum zulässigen Standort der Gebäude, zur Höhenlage, zur Dachgestaltung von Haupt- und Nebengebäuden, zum zulässigen Versiegelungsgrad sowie zu Aufschüttungen, Stützmauern oder Zäunen (Einfriedungen).

Diese Regelungen beruhen auf einer Vielzahl von Aspekten aus dem Städtebau, zum Klimaschutz, zur Niederschlagswasser-Regulierung sowie zur Grünordnung innerhalb des Baugebietes. Der Gemeinde Neunkirchen ist es daher ein besonderes Anliegen, dass die Festsetzungen des

Bebauungsplanes bei der Umsetzung der privaten Bauvorhaben entsprechend berücksichtigt und beachtet werden.

Interessenten für ein Baugrundstück werden gebeten, bereits vor Abgabe einer Bewerbung anhand des Bebauungsplanes Nr. 4 K zu prüfen, ob diese Bebauungsmöglichkeiten mit ihren Vorstellungen für ihr privates Bauvorhaben übereinstimmen.

#### IV. Veräußerungsverbot

Die Käufer verpflichten sich, das erworbene Grundstück innerhalb der Geltungsdauer der Bauverpflichtung (maximal 8 Jahre ab Fristbeginn gemäß Kaufvertrag) und der Wohnverpflichtung (7 Jahre nach Bezugsfertigkeit) nicht an Dritte zu verkaufen. Zur Sicherung dieser Verpflichtungen wird im Grundbuch eine entsprechende Vormerkung für alle Verkaufsfälle zugunsten der Gemeinde Neunkirchen eingetragen. Die Käufer sind für die v.g. Zeiträume auch verpflichtet, kein Erbbaurecht am Vertragsobjekt zugunsten anderer Personen zu bestellen.

#### V. Rückfallklausel

Die Gemeinde Neunkirchen ist berechtigt, das Rückkaufsrecht zum gleichen Kaufpreis zuzüglich etwaiger bisher bezahlter Erschließungskosten nach BauGB bzw. nach KAG auszuüben, wenn die Käufer beim unbebauten Grundstück

- gegen die Bauverpflichtung verstoßen.
- gegen das Veräußerungsverbot verstoßen.

Tritt der Rückfall erst nach der Bebauung ein (bei Nichtbeachtung der Wohnverpflichtung oder beim Verstoß gegen das Veräußerungsgebot), kann die Gemeinde ersatzweise auch verlangen, dass der jetzige Käufer den Differenzbetrag zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem Verkehrswert nach der Bodenrichtwertliste zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an die Gemeinde Neunkirchen zu leisten hat. Dieser Betrag wird ferner entsprechend verzinst.

In begründeten Härtefällen kann der Bau- und Umweltausschuss eine abweichende Einzelfallentscheidung treffen.

Bei allen Rückübertragungen an die Gemeinde Neunkirchen haben die Verkäufer (=ursprüngliche Bewerber) alle mit der Rückübertragung verbundenen Kosten (=auch eine evtl. Grunderwerbsteuer) zu tragen. Der seinerzeitige Grundstückskaufpreis oder evtl. Erschließungskosten werden dabei nicht verzinst. Alle weiteren von den Käufern geleisteten Zahlungen (Baukosten usw.) werden weder verzinst noch erstattet. Dazu zählen auch die beim Ankauf angefallenen Grundstücksnebenkosten. Zur Sicherung des Rückkaufsrechtes wird im Grundbuch eine Vormerkung zugunsten der Gemeinde Neunkirchen eingetragen.

Neunkirchen a. Sand, den 23.10.2025

*Jens Fankhänel*