

STVV-Beschluss vom ~~08.07.2021~~19.06.2026

**Vergabekriterien ab 202101.07.2026**  
**für den Verkauf von Baugrundstücken**  
**zum vergünstigten Festpreis**

## **1. Voraussetzungen zur Beteiligung**

Bewerber können nur volljährige,

- natürliche Personen sein;
- Einzelperson oder
- Personenpaare oder Personengemeinschaft  
(max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten  
je Bauplatz x 2). –

### **Kein Verkauf**

- an Personen ohne dauerhaftes Bleiberecht
- an Personen, die einen Bauplatz (auch potentiellen Bauplatz) in Karben besitzen
- an Personen, deren Haushaltseinkommen (zu versteuerndes Einkommen)  
über der Einkommensobergrenze liegen oder deren Vermögen die Obergrenze  
übersteigt (s. hierzu Anlage 1, Punkt 1)

Bewerber müssen durch Vorlage einer **unverbindlichen Finanzierungszusage** eines in Deutschland operierenden Finanzinstituts nachweisen, dass die Gesamtfinanzierung (Grundstückserwerb und Hausbau) gesichert ist.

Die Finanzierungszusage muss auf den/die Bewerber ausgestellt sein.

## 2. Einzuhaltende Auflagen:

Der Verkauf erfolgt gegen Einhaltung folgender Auflagen innerhalb von 10 Jahren seit Grundstücksübergabe:

o Nutzung zu mind. ~~50~~60 % für sich selbst (Bewerber) ab Bezugsfertigkeit

o bezugsfertige Bebauung innerhalb von 3 Jahren nach Übergabe

(bei Nichteinhaltung

- Rückübertragung an Stadt oder
- Vertragsstrafe von 100 € je m<sup>2</sup> -

(je nach Entscheidung der Stadt)

o Verkauf innerhalb von 10 Jahren seit Grundstücksübergabe

nur mit Genehmigung der Stadt und dann mit Nachzahlungsverpflichtung von 20 €

je m<sup>2</sup> multipliziert mit der Anzahl der Jahre bis zum Ablauf der 10 Jahresfrist

(verbleibende Teiljahre werden voll gerechnet)

Ausnahme hierzu: in Härtefällen, wie z.B. Tod eines Bewerbers, kann der Magistrat hiervon abweichen.

o Die Weitergabe im Rahmen einer Schenkung, auch der vorweggenommenen Erbschaft, ist innerhalb der Frist von 10 Jahren ausgeschlossen.

Ausgenommen ist auch eine Reduzierung von Bewerbern (bei Personenpaar oder Personengemeinschaft).

### 3. Verfahrensablauf

- **Grundsätzliches**

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht auch beim Nachweis der vorgegebenen Voraussetzungen nicht.

Die Bewerber für ein Baugrundstück erkennen die vorgenannten Kriterien für die Vergabe der Grundstücke ausdrücklich mit ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsformular an.

- **Bewerbungsverfahren:**

Der Beginn des Verfahrens wird nach Beschluss des Magistrates öffentlich bekanntgegeben (Homepage der Stadt, Mitteilung in lokalen Zeitungen)

Die Bewerbung muss schriftlich unter Verwendung des Bewerbungsformulars erfolgen.

Alle Pflichtangaben lt. Bewerbungsformular sind vollständig anzugeben.

Die Bewerbung muss innerhalb des gesetzten Bewerbungszeitraums eingegangen sein.

Alle notwendigen Unterlagen und Nachweise sind bis zum Ende des Bewerbungszeitraums einzureichen.

In der Bewerbung müssen die Bewerber klar benannt werden.

D. h. kein Verkauf an Personen, die nicht Bewerber waren (keine Weitergabe), auch nicht an Ehe-/Lebenspartner; Kinder oder Eltern oder andere Familienangehörige, keine nachträgliche Erweiterung der Bewerber um z.B. Ehe- /Lebenspartner

- **Bearbeitungsgebühr:**

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss eines Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Mit Einreichung der Bewerbungsunterlagen ist eine Bearbeitungsgebühr, in Höhe von 1.000 € zu zahlen, die auf den Kaufpreis angerechnet wird. Ohne Einzahlung der Bearbeitungsgebühr erfolgt keine Bearbeitung der Bewerbung.

Wenn Bewerber die Bewerbung nach Abschluss des Vergabeverfahrens, also nach Zuteilung eines Bauplatzes, zurückziehen, wird die Bearbeitungsgebühr nicht erstattet. Die Bearbeitungsgebühr wird erstattet, wenn keine Zuteilung eines Bauplatzes erfolgt.

## 4. Punkteranking und Vergabe/Bauplatzzuteilung

Zur transparenten Bauplatzvergabe werden allen Bewerbern nach den Kriterien der Anlage 1 Punkte zugeteilt.

Bewertete Kriterien gelten zum Zeitpunkt/Stichtag des Endes der Bewerbungsfrist und müssen durch geeignete Nachweise dargelegt werden.

Kriterien werden ausschließlich für den/die Bewerber gerechnet und beziehen sich ausschließlich auf Bewerber (Einzelperson, Personenpaar oder Personengemeinschaft) mit Ausnahme der Punkte für soziale/familiäre Kriterien (s. Anlage 1 Punkt 2. a bis c)

**Kriterien können nur einmal erfüllt werden, dann zum höchsten, nachgewiesenen Punktwert –**

Ausnahme: Punkte für soziale/familiäre Kriterien und Ehrenamt (s. Anlage 1 Punkt 2. a bis c und Punkt 3 c) – diese werden bei Personenpaar oder Personengemeinschaften für jede/n Beteiligte/n der Gemeinschaft berechnet und bis zur Höchstgrenze gewertet)

Nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens wird auf Basis der zugeteilten Punkte ein Ranking erstellt.

Die Zuteilung erfolgt dann, indem die Bewerber mit den höchsten Punkten zuerst die Bauplatzauswahl treffen können, vorausgesetzt sie bezahlen bis zum Vergabetermin die Bearbeitungsgebühr.

Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Die Notarverträge sind innerhalb von 2 Monaten nach Zuteilung zu unterschreiben.

Nicht innerhalb dieser Frist verkaufte Bauplätze werden umgehend den „Nachrückern“ der Rankingliste zur Zuteilung angeboten.

Es gibt für zurückgegebene Bauplätze nur eine „Nachrückerrunde“. Das heißt, dass wenn auch der Nachrücker den Bauplatz nicht erwirbt, scheidet das Grundstück aus dem Verfahren aus.

## Anlage 1: PUNKTEKATALOG FÜR DAS RANKING:

Alle Angaben müssen notariell im Kaufvertrag an Eides statt versichert werden.

### 1. Vermögen und Einkommen (maximal 20 Punkte)

a) Unterschreiten (Haushalts-)Einkommensobergrenze (~~65.000~~80.000 € zu versteuerndes Jahreseinkommen bei Einzelbewerbern und ~~100.000~~125.000 € bei „Paar-Bewerbern“)

- je angefangene 2.000 € Unterschreitung (bis max. 15 Punkte) 1 Punkt

Als Haushaltseinkommen gilt der Durchschnitt über die letzten 3 Jahre des zu versteuernden Einkommens der gemeinsamen Bewerber für einen Bauplatz (ggf. mit Ehe- oder Lebenspartner – also des künftigen Haushalts)

Der Nachweis erfolgt durch entsprechende Einkommensteuerbescheide. Der letzte, vom Finanzamt ausgestellte Steuerbescheid darf dabei nicht älter als 18 Monate sein.

Die Obergrenze des Haushaltseinkommens wird ab dem ersten Kind je unterhaltspflichtigem minderjährigem Kind laut EStG im Haushalt um 15.000 € erhöht.

b) Unterschreiten eines Nettovermögens von ~~200.000~~250.000 €

je angefangene 10.000 € Unterschreitung (bis max. 5 Punkte) 1 Punkt

Zum Vermögen zählen Barvermögen wie insbesondere Bankguthaben, Aktien und andere Wertpapiere sowie materielles Vermögen wie insbesondere Immobilien, Wohneigentum (auch anteilsweise); bei Wohneigentum werden noch valutierende Schulden und Kredite auf das Wohneigentum gegen den Wert gerechnet.

Die Obergrenze des Nettovermögens wird je unterhaltspflichtigem minderjährigem Kind laut EStG im Haushalt um 25.000 € erhöht.

Bei „Paar“-Bewerbung wird das Vermögen der Beteiligten addiert – eine Erhöhung der Vermögensobergrenze ist damit nicht verbunden.

Bei Falschangaben wird eine Nachzahlung (Strafgebühr) von 250 € je m<sup>2</sup> für die Frist von 10 Jahren erhoben. Diese wird notariell im Kaufvertrag abgesichert.

## 2. Soziale / Familiäre Kriterien (maximal ~~30~~20 Punkte)

a) Je unterhaltspflichtiges minderjähriges Kind und laut EStG und Pflegekind im Haushalt

5 Punkte

b) Schwerbehinderung des Bewerbers oder eines Familienmitglieds in gerader Linie, das im Haushalt lebt

GdB 50-75 % 2 Punkte

GdB über 75% 3 Punkte

c) Je pflegebedürftigem Angehörigen im eigenen Haushalt (in Karben)

1 Punkt

(Nachweis über Meldeadresse im Haushalt des Bewerbers), beschränkt auf gerade Linie

## 3. Zeitdauer in Karben und Ehrenamt (insgesamt maximal 50 Punkte)

a) Erstwohnsitz (aktuell) in Karben 4 Punkte

Erstwohnsitz in Karben für mind. 5 Jahre (aktuell oder ehemals) + 4 Punkte

s.o., für weitere 5 Jahre (insgesamt mind. 10 Jahre) + 5 Punkte

s.o., für weitere 5 Jahre (insgesamt mind. 15 Jahre) + 5 Punkte

Bewohner bzw. ehemaliger Bewohner des Ortsteils, in dem das Baugebiet ausgewiesen wird

Klein- und Groß-Karben und Kloppenheim (zusammen betrachtet),

Petterweil, Burg-Gräfenrode, Okarben und Rendel (einzeln betrachtet) + 2 Punkte

**b) Ausübung Erwerbstätigkeit (Arbeitsplatz in Betriebsstätte in Karben oder eig. Unternehmen)**

Aktuell in Karben (seit mind. 1 Jahr)	1 Punkt
Seit mind. 3 Jahren	+ 1 Punkt
Seit mind. 6 Jahren	+ 3 Punkte

**c) Ausübung Ehrenamt / Feuerwehreinsatzabteilung maximal 25 Punkte**

Die reine Mitgliedschaft in einem Verein oder der Kinder-/Jugendfeuerwehr o. dgl. berechtigt noch nicht zur Punktezuteilung.

Die Tätigkeit muss seit mindestens 3 Jahren bestehen/ausgeübt werden

1. aktuell ehrenamtliche Tätigkeiten mit mindestens durchschnittlich 2,5 Std. pro Woche  
**2 Punkte**
2. ehrenamtliche Tätigkeiten mit mindestens durchschnittlich 5 Stunden pro Woche (entspricht Voraussetzung Ehrenamtskarte Hessen) **4 Punkte**
3. Mitglied der Einsatzabteilung einer freiwilligen Feuerwehr **7 Punkte**
4. Erhöhung der Punkte Ausübung Ehrenamt / Feuerwehreinsatzabteilung **bei langjähriger Tätigkeit:**
  - 4.1. für weitere 3 Jahre (insgesamt mind. 6 Jahre) der ehrenamtlichen Tätigkeit bzw. Mitgliedschaft in der Einsatzabteilung der Feuerwehr **+ 2 Punkte**
  - 4.2. für weitere 3 Jahre (insgesamt mind. 9 Jahre) der ehrenamtlichen Tätigkeit bzw. Mitgliedschaft in der Einsatzabteilung der Feuerwehr **+ 2 Punkte**