Der Gemeinderat der Gemeinde Veitsbronn hat in seiner Sitzung am 1.10.2026 folgenden Kriterienkatalog beschlossen:

K r i t e r i e n

für die Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde Veitsbronn im Rahmen der Baulandsicherung für Einheimische

I. Vorüberlegungen

Die stark gestiegenen Baulandpreise und Baupreise sowie der parallel zunehmende Nutzungsdruck auf dem Wohnbaumarkt, speziell auch aus dem Städtedreieck Erlangen/Fürth/Nürnberg, erschweren es der ortsansässigen Bevölkerung, aber auch Familien mit mehreren Kindern, Baugrundstücke zu erwerben.

Der Gemeinderat Veitsbronn sieht es deshalb als seine städtebauliche Aufgabe an, insbesondere diesen Personenkreisen die Möglichkeit zum Bau von Wohneigentum zu eröffnen.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten sieht die Gemeinde Veitsbronn die Fortsetzung des Programms „Baulandsicherung für Einheimische“ als geeignet an, die Wohnmarktlage zu verbessern, die Schaffung von Wohneigentum für Einheimische sowie die Schaffung von Wohneigentum für Familien mit mehreren Kindern fördern.

Insbesondere soll den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Wohnbedürfnisse Bevölkerung), insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung besonders Rechnung getragen werden sowie den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB (den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen). Dies, soweit die Gemeinde Grundstücke vergibt.

Dabei ist berücksichtigt, dass insbesondere die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete nur in dem Umfang erfolgt, der in der Bedarfsprognose im Rahmen der Flächennutzungsplanung mit den Aufsichtsbehörden abgestimmt ist. In aller Regel wird die Bauverpflichtung fristgerecht erfüllt. In Einzelfällen wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, weshalb die Gemeinde von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch macht. Für die Neuvermarktung dieser Grundstücke sind deshalb Kriterien festzulegen.

Aktuell ist die Neuvermarktung eines Grundstücks im Baugebiet „Kreppendorf“ (Bereich allgemeines Wohngebiet WA) vorzunehmen.

Ein Anspruch auf Vergabe eines auch nur anteiligen Grundstücks wird, auch vor dem Hintergrund der nur begrenzten Anzahl an Bauplätzen, nicht begründet.

Vor diesem Hintergrund beschließt der Gemeinderat die nachstehenden verbindlichen Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken, konkret für das Grundstück „Kreppendorf 26“.

II. Grundstücke und deren Vergabe

Die jeweils zur Vergabe anstehenden Grundstücke sowie der Zeitpunkt der Vergabe werden jeweils durch den Gemeinderat festgelegt. In einem ersten Schritt wird die Anzahl der sich - für die zur Vergabe anstehenden Grundstücke - bewerbenden Personen ermittelt.
Wenn die entsprechenden bewerbenden Personen nach den Bestimmungen dieses Kriterienkatalogs ermittelt sind, erfolgt die konkrete Vergabe der Grundstücke auf Basis eines Preisangebots in vollen EUR (ohne Nachkommastellen) pro qm, nach Maßgabe der Bestimmungen der Gemeinde.

III. Voraussetzungen für die Bewerbung – Antragsberechtigung

Antragsberechtigt ist jede nach deutschem Recht volljährige Person.

Fassung nach Gemeinderatssitzung 01261001

Von den Antragsberechtigten ist darüber hinaus Folgendes zu erfüllen:

- Die antragstellende Person muss das Grundstück selbst bebauen und bewohnen.

- Sämtliche in der Antragsberechtigung genannten Kriterien und Voraussetzungen müssen zum Abschluss der jeweils festgelegten Bewerbungsfrist (Stichtag) erfüllt sein.

IV. Kriterienkatalog

Die Frage, ob eingehende Bewerbungen gewertet werden können, richtet sich nach einem Punktesystem. Im konkreten Vermarktungsverfahren erfolgt keine Reihung mit Zugriffsrecht auf das Grundstück nach der Punktezahl.
Das Bewertungsschema enthält folgende Bonus- bzw. Maluspunkte, wobei in jeder Kategorie die zu erreichende Punktzahl aus Gründen der Chancengleichheit der Höhe nach auf einen Maximalwert (der jeweiligen Bewerbung) begrenzt ist.

		Punkte
1.	Bürger/in der Gemeinde Veitsbronn – Zeiten mit Hauptwohnsitz (auch frühere) in der Gemeinde) – je volles Jahr	1,5 Maximal 24 Punkte
2.	Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in der Gemeinde Veitsbronn – Zeiten mit Hauptbeschäftigung in Veitsbronn sowie Gewerbetreibende bzw. organschaftlicher/gesetzlicher Vertreter von Gewerbebetrieben sowie freiberuflich Tätige, deren Betrieb mindestens 2 festangestellte und sozialversicherungspflichtige Beschäftigte hat, je volles Jahr	0,5 Maximal 5 Punkte
3.	Je unverheiratetes auch bereits in Ausbildung befindliches Kind, auch Adoptivkinder im gemeinsamen Haushalt der antragstellenden Person, für das einem der Ehegatten Kindergeld zusteht - bis zum vollendeten 17. Lebensjahr - ab dem 18. Lebensjahr bis zum vollendeten 27. Lebensjahr, wenn sich das Kind in Ausbildung befindet	8 4 Maximal 24 Punkte
4.	Behinderung 50 % und darüber nach dem Grad der Behinderung je dem Haushalt zugehöriges Familienmitglied (Staffelung je 10 % = 1)	1 … 6 Maximal 6 Punkte
5.	Je Person, die im Haushalt der sich bewerbenden Person lebt und versorgt werden muss, je nach Pflegegrad (I bis V)	1 … 5 Maximal 5 Punkte

Fassung nach Gemeinderatssitzung 20261001

V. Erläuterungen/Hinweise

1. Als Bürger/innen der Gemeinde Veitsbronn im Sinne der GO gelten Personen, die im Gemeindebereich mit Hauptwohnsitz gemeldet waren bzw. sind. Die sich bewerbende Person muss auch tatsächlich im Gebiet der Gemeinde Veitsbronn wohnen bzw. gewohnt haben. Dies gilt auch für ehemalige Bürgerinnen und Bürger. Dabei wird ein vorübergehender anderweitiger Aufenthalt bis zu 6 Monaten nicht berücksichtigt.

2. Als Kind im Sinne von IV. 3. gilt bereits mit der Bewertung der vollen Punktzahl ein werdendes Kind, für das am Stichtag ein Mutterpass besteht.

3. Das Maß der Behinderung ist durch einen Bescheid oder Ausweis glaubhaft zu machen.

4. Werden die Kriterien aus Ziffer 4 und 5 erfüllt, wird die die zu erreichende Punktzahl aus der Addition beider Kriterien auf insgesamt maximal 6 Punkte begrenzt.

5. Sonstige Umstände, die als Härte oder als außergewöhnliche Umstände zu werten sind, sind gesondert darzustellen und soweit möglich zu belegen.

6. Die Ermittlung der zur konkreten Grundstücksvergabe in Frage kommenden bewerbenden Personen und zu bewertenden Angebote erfolgt in einem bei Bedarf zweistufigen Verfahren.
   Gewertet werden Bewerbungen, die nach dem beiliegenden Bewertungsschema eine Mindestpunktzahl von 16 erzielen bzw. Bewerbungen von Personen, die zum Stichtag 26.11.2026 (Ende der Bewerbungsfrist) mindestens zwei Jahre mit Erstwohnsitz in der Gemeinde Veitsbronn gewohnt haben werden. Es muss somit nicht zwingend ein aktueller Wohnsitz in der Gemeinde Veitsbronn vorliegen.
   Innerhalb des so ermittelten Bewerberkreises richtet sich die Rangfolge nach dem Preisangebot in vollen EUR (ohne Nachkommastellen) pro qm. In dem Falle, dass es mehrere Angebote mit gleichem Preis (EUR ohne Nachkommastellen) pro qm gibt, wird die Rangfolge mittels Los ermittelt.

VI. Einzelbestimmungen, Auflagen

1. Die zum Zuge kommenden Kaufinteressenten der Grundstücke haben sich im notariellen Kaufvertrag zu verpflichten, bis 31.12.2029 ein Wohngebäude unter Beachtung der jeweils gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig zu errichten.
   Die Bezugsfertigkeit liegt dann vor, wenn das Gebäude einschließlich der Zugänge trotz ausstehender Restarbeiten oder Mängel ordnungsgemäß benutzbar ist.

2. Nach Zuschlagserteilung an einen Bieter durch den Gemeinderat ist binnen 14 Tagen eine Gebühr in Höhe von 1.000 EUR zu leisten. Im Falle eines Nicht-Zustandekommens eines Notartermins wird die Gebühr einbehalten, im Falle des Zustandekommens des Notartermins auf den Kaufpreis angerechnet.

3. Der Gemeinde Veitsbronn wird ein grundbuchrechtlich gesichertes Rückkaufsrecht am verkauften Grundstück entsprechend § 497 ff. BGB eingeräumt. Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn vorstehende Bauverpflichtung nicht innerhalb der Frist eingehalten wird. Das Wiederkaufsrecht kann allerdings längstens 20 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags ausgeübt werden.

4. Hinsichtlich des Wiederkaufspreises gelten folgende Bedingungen:

   Der Wiederkaufspreis setzt sich zusammen aus dem vereinbarten Kaufpreis zuzüglich abgelöster bzw. veranlagter Erschließungskosten, soweit diese bezahlt sind.

Fassung nach Gemeinderatssitzung 20261001

Darüber hinaus objektiv werterhöhende und auch den Interessen der Gemeinde Veitsbronn dienende Aufwendungen.

Bodenwertsteigerungen bleiben bei der Errechnung des Wiederkaufspreises ausdrücklich unberücksichtigt, ebenso der Wert von Gebäuden, soweit sie nicht objektiv werterhöhend sind und auch den Interessen der Gemeinde Veitsbronn dienen. Bei Bezugsfertigkeit von Gebäuden ist dies der Fall. Ferner bleiben Kosten von Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungen, Finanzierungskosten, etc. außer Betracht. Eine Verzinsung der von der Käuferin/dem Käufer entrichteten Gesamtgegenleistung ist ausgeschlossen.

Die übrigen in Folge der Ausübung des Wiederkaufsrechts und der Rückübertragung des Eigentums entstehenden Kosten, Gebühren und Auslagen sowie die Kosten der Löschung und Auflassungsvormerkung sind von der Käuferin / dem Käufer zu tragen. Die Käuferin / der Käufer hat auch die für die Übertragung etwa anfallende Grunderwerbssteuer zu tragen.

VII. Härtefallregelungen

Der Gemeinderat kann im Sinne der in der Vorüberlegung genannten Ziele und bei Vorliegen besonderer Umstände des Einzelfalls von den festgelegten Kriterien abweichen und eine andere Entscheidung treffen.

Darüber hinaus behält sich der Gemeinderat vor, sich bewerbende Personen im Einzelfall bei Vorliegen besonderer Umstände auszuschließen.

Für von dem Kriterienkatalog abweichende Entscheidungen ist eine 2/3-Mehrheit der gesetzlichen Mitglieder des Gemeinderates erforderlich.

Der Rechtsweg gegen Entscheidungen der Gemeinde Veitsbronn ist ausgeschlossen.

Fassung nach Gemeinderatssitzung 20261021