Richtlinien der Gemeinde Boms

über die Vergabe von Wohnbauflächen

Der Gemeinderat der Gemeinde Boms hat am 21. Oktober 2026 folgende Richtlinien über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen an Privatpersonen beschlossen:

Präambel:

Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen handelt die Gemeinde Boms im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Es steht in ihrem Ermessen, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliche Wohnbauflächen an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung kommunaler Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Die Vergabe steht im Ermessen der Gemeinde, dem Einzelnen steht ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung zu. Zur Gewährleistung einer fehlerfreien Ermessensausübung hat die Gemeinde die folgenden Vergaberichtlinien aufgestellt, die die Möglichkeit der Vergabe von Wohnbauflächen an Privatpersonen im Höchstgebotsverfahren oder unter besonderer Berücksichtigung von Familien mit Kindern und aufgrund der durch den Landesentwicklungsplan und den Regionalplan vorgesehenen Eigenentwicklung zugunsten der ortsansässigen Bevölkerung der Gemeinde oder Festpreisverfahren unter Berücksichtigung von Sozialkriterien vorsieht.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Richtlinien gelten für die Vergabe von Wohnbauflächen (Grundstücke) an Privatpersonen, die sich im Eigentum der Gemeinde Boms befinden, soweit der Gemeinderat die Veräußerung der Flächen im Höchstgebotsverfahren, im Einheimischenmodell oder im Festpreisverfahren beschlossen hat.

(2) Diese Richtlinien finden keine Anwendung auf Regelungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Grundstücken seitens der Gemeinde. Sie finden ebenfalls keine Anwendung auf die Vergabe von Wohnbauflächen an kommunale, genossenschaftlich oder gemeinnützig ausgerichtete Wohnbaugesellschaften, Körperschaften, Gesellschaften oder Vereine.

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Im Sinne dieser Richtlinien ist

1. Kind:
   wer vom Bewerber oder dessen Ehegatte bzw. Lebenspartner abstammt oder angenommen worden ist, im gemeinsamen Haushalt mit diesem lebt und dort auch mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist; die Leibesfrucht gilt als Kind in diesem Sinne;

2. Familienmitglied: wer mit dem Bewerber verheiratet oder verpartnert i. S. d. LPartG ist oder mit diesem eine eheähnliche Lebensgemeinschaft führt oder Kind i. S. d. Absatz 1 Nr. 1 ist; der Bewerber gilt als Familienmitglied;
3. Pflegebedürftiger Angehöriger: wer mit einem Bewerber oder Familienmitglied des Bewerbers in gerade Linie oder bis zum maximal 3. Grad verwandt ist, im

gemeinsamen Haushalt mit diesem lebt, dort auch mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist und bei dem Pflegebedürftigkeit i. S. d. §§ 14, 15 ff. SGB XI besteht. Der Bewerber gilt als Angehöriger;

4. Schwerbehinderter: wer einen Grad der Behinderung zuerkannt erhalten hat, der nicht nur vorübergehend mindestens 80 vom Hundert beträgt;

5. Gesamtbetrag der Einkünfte: der Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 2 Absatz 3 Einkommenssteuergesetz in der jeweils gültigen Fassung;

6. Vermögen: alle beweglichen und unbeweglichen Sachen, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich der im Zeitpunkt der Antragsstellung bestehenden Schulden und Lasten;

(2) Im Zweifel entscheidet der Bürgermeister über die Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe. Eine gerichtliche Kontrolle bleibt zulässig.

II. Vergabeverfahren und Vergabekriterien

§ 3 Allgemeine Verfahrensregelungen

(1) Die Gemeinde entscheidet bei Veräußerung einer kommunalen Wohnbauflächen an Privatpersonen darüber, ob sie diese im Höchstpreisverfahren, im Einheimischenmodell oder im Festpreismodell vergibt. Die Gemeinde kann diese Entscheidung über jedes Grundstück gesondert treffend und vor Durchführung des Vergabeverfahrens auch abändern oder frei widerrufen.

(2) Steht eine kommunale Wohnbauflächen zur Vergabe nach Abs. 1 an, so ist die Vergabe im Amtsblatt der Gemeinde Boms unter Angabe des Vergabemodells auszuschreiben. Bei der Ausschreibung ist darauf hinzuweisen, dass die Bewerbung durch einen vorgefertigten Bewerbungsbogen bzw. ein elektronisches Bewerbungsverfahren und nur bis zu einem bestimmten Termin (Bewerbungsschluss) erfolgen kann. Die Gemeinde kann außer im Höchstgebotsverfahren auch mehrere kommunale Wohnbauflächen als Gruppe gemeinsam so zur Vergabe ausschreiben, dass eine Bewerbung nur insgesamt auf einen Bauplatz aus dieser Gruppe möglich ist. In diesem Fall muss die Gruppe aber im gleichen Vergabemodell ausgeschrieben sein.

(3) Die Bewerbung erfolgt durch eine Einzelperson (Bewerber) oder durch zwei Einzelpersonen gemeinsam (Paarbewerbung). Zu berücksichtigen sind nur rechtzeitig eingereichte Bewerbungen von natürlichen privaten Personen, die auf Grundlage des Bewerbungsbogens bzw. des elektronischen Bewerbungsverfahrens erfolgt sind, denen eine Finanzierungsbestätigung eines anerkannten Kreditinstituts beigefügt ist und die im Übrigen die Voraussetzungen des jeweiligen Vergabeverfahren erfüllen.

(4) Den zulässigen eingegangenen Bewerbungen ist entsprechend der Regelungen des jeweiligen Vergabeverfahrens ein Rang zuzuweisen. Die Wohnbauflächen ist an den zulässigen Bewerber oder die Paarbewerbung mit dem höchsten Rang zu vergeben. Wird eine Gruppe von kommunalen Wohnbauflächen gemeinsam zur Vergabe ausgeschrieben, ist dem zulässigen Bewerber oder der Paarbewerbung mit der höchsten Punktzahl als erstem die Auswahl eines Bauplatzes aus der Gruppe zu gewähren, sowie nachfolgend jeweils den Bewerbern oder Paarbewerbung mit entsprechend nächst höherer Punktzahl. Die Gemeinde gibt den Bewerbern in der Ausschreibung in diesen Fällen bereits auf, eine Auswahlentscheidung unter den gruppierten Grundstücken bindend in der Bewerbung zu formulieren, indem eine Reihenfolge der begehrten Grundstücke aus der Gruppe benannt wird. Kommt eine

Veräußerung an diese nicht zustande, ist die Wohnbaufläche jeweils entsprechend der Rangfolge an den zulässigen Bewerber oder die Paarbewerbung mit dem nächsthöheren Rang zu vergeben bzw. die Auswahl aus der Gruppe kommunaler Wohnbauflächen dem zulässigen Bewerber oder der Paarbewerbung mit dem nächsthöheren Rang zu gewähren. Bei gleichem Rang entscheidet der zeitliche Eingang der zulässigen schriftlichen bzw. elektronischen Bewerbung, wobei sich die frühere Bewerbung gegenüber der späteren durchsetzt. Sind die Bewerbungen gleichzeitig eingegangen oder ist ein früherer zeitlicher Eingang nicht feststellbar, entscheidet das Los, das vom Bürgermeister in der nächsten Gemeinderatssitzung öffentlich zu ziehen ist.

(5) Es wird nur höchstens eine kommunale Wohnbauflächen pro Bewerber oder Paarbewerbung vergeben. Dies gilt insbesondere, falls sich Bewerber oder Paarbewerbung parallel um eine weitere kommunale Wohnbauflächen aus einem anderen Vergabeverfahren bewerben oder beworben haben. Wenn nach den jeweiligen Auswahlkriterien mehr als eine kommunale Wohnbauflächen an den Bewerber oder die Paarbewerbung zu vergeben wäre, hat der Bewerber innerhalb von der Gemeinde Boms zu bestimmende angemessene Frist schriftlich zu erklären, für welche kommunale Wohnbauflächen er sich entscheidet. Geht die Entscheidung der Gemeinde Boms nicht innerhalb der Frist zu, wählt die Gemeinde Boms nach pflichtgemäßem Ermessen aus, welche der infrage kommenden kommunalen Wohnbauflächen an den Bewerber oder die Paarbewerbung zu vergeben ist. Die anderen Bewerbungen bleiben dann unberücksichtigt.

§ 4 Höchstgebotsverfahren

(1) Hat die Gemeinde Boms die Vergabe einer kommunalen Wohnbaufläche im Höchstgebotsverfahren beschlossen, bestimmt sie einen Mindestpreis, zu dem die Wohnbaufläche ungeteilt vergeben wird. Die Bewerbung oder Paarbewerbung hat zur zulässigen Teilnahme am Vergabeverfahren einen Kaufpreis als Kaufangebot anzubieten, der über dem Mindestpreis liegt. In der Ausschreibung nach § 3 Abs. 2 ist dieser Mindestpreis zu bezeichnen und darauf hinzuweisen, dass Bewerbungen um die kommunale Wohnbaufläche, die einen hierzu niedrigeren Kaufpreis anbieten, unberücksichtigt bleiben.

(2) Die gruppierte Ausschreibung von mehreren Grundstücken im Höchstgebotsverfahren i.S.d. § 3 Abs. 2 ist nicht zulässig.

(3) Von den zulässigen eingereichten Bewerbungen wird der Bewerbung oder Paarbewerbung der höchste Rang zugewiesen, die das höchste Kaufpreisangebot abgegeben hat, welches über dem von der Gemeinde Boms festgelegten Mindestpreis i.S.d. Abs. 1 liegt. Die nachfolgenden Ränge werden dann entsprechend der Höhe des abgegebenen Kaufpreisangebots in absteigender Reihenfolge vergeben. Bewerbungen oder Paarbewerbungen, die ein Angebot nicht mindestens in Höhe des Mindestpreises angegeben haben, bleiben unberücksichtigt. Im Übrigen geltend die Regelungen des § 3.

§ 5 Einheimischenmodell.

(1) Hat die Gemeinde Boms die Vergabe einer kommunalen Wohnbaufläche im Einheimischenmodell beschlossen, bestimmt sie einen Verkaufspreis, zu dem die Wohnbaufläche ungeteilt vergeben wird. In der Ausschreibung nach § 3 Abs. 2 ist dieser Verkaufspreis zu bezeichnen.

(2) Hat die Gemeinde die Vergabe einer kommunalen Wohnbauflächen zur Vergabe im Einheimischenmodell beschlossen, sind hierauf nur Bewerbungen zu berücksichtigen, die von Bewerbern eingereicht werden, die

1. maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes des vergebenen Grundstückes verfügen und

2. nicht bereits Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Boms sind.

Soweit die Gemeinde mehrere kommunale Wohnbauflächen so vergibt, dass eine Bewerbung nur auf eine Gruppe von Bauplätzen möglich ist, aus denen nach Zuschlag dann entsprechend der Rangreihenfolge ausgewählt werden darf, gilt abweichend von Nr. 1, dass die Bewerber maximal über ein Vermögen verfügen dürfen, dass der Höhe des Durchschnittswertes der in der Gruppe vergebenen Grundstücke entspricht.

(3) Es sind außerdem nur Bewerbungen zu berücksichtigen, die von solchen Bewerbern eingereicht werden, deren

1. Gesamtbetrag der Einkünfte pro Jahr den durchschnittlichen Gesamtbetrag der Einkünfte eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Boms nicht übersteigt sowie

2. Gesamtbetrag der Einkünfte pro Jahr jedenfalls nicht höher als 69.000,00 € liegt.

Das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Boms wird auf Basis der jeweils aktuellen Daten des statistischen Bundesamtes bzw. des statistischen Landesamtes ermittelt. Wird das Baugrundstück durch ein Paar erworben, darf abweichend von Abs. 3 Nr. 1 und 2 der addierte Gesamtbetrag der Einkünfte beider Bewerber den doppelten Betrag des durchschnittlichen Gesamtbetrages der Einkünfte eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde, höchstens jedoch den doppelten Betrag nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 nicht übersteigen.

(4) Die Obergrenze des Abs. 3 wird je unterhaltspflichtigen Kind um 9.400,00 € angehoben. Dieser Erhöhungsbetrag gilt auch bei Paarbewerbungen nur in einfacher Höhe.

(5) Die Festlegung der Rangfolge der Vergabe kommunaler Wohnbauflächen im Einheimischenmodell wird im Rahmen eines Punktesystems nach den nachfolgenden Punktwerten zugewiesen, wobei der höchste Rang der Bewerbung oder Paarbewerbung mit der höchsten Punktzahl vergeben wird. Die nachfolgenden Ränge werden dann entsprechend der niedrigeren Punktzahl in absteigender Reihenfolge vergeben. Es werden Punkte für Sozialkriterien (maximal 140 Punkte) und Ortskriterien (maximal 75 Punkte) vergeben wie folgt:

Sozialkriterien:

1. Für die Unterschreitung der Vermögensobergrenze nach § 5 Absatz 2 Nr. 1:
2 Punkte je Unterschreitung um volle 50.000 Euro, **maximal 10 Punkte**; falls dabei das zu berücksichtigende Vermögen insgesamt unterhalb von 50.000 € liegt, werden immer 10 Punkte vergeben;

2. Für die Unterschreitung der Einkommensobergrenze nach § 5 Absatz 3 Nr. 1:

2 Punkte je Unterschreitung um volle 5.000 Euro, **maximal 10 Punkte**. Liegt der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Boms höher als 69.000 Euro, zählt nur die Unterschreitung der Einkommensobergrenze von 69.000 Euro zzgl. etwaiger Erhöhungen nach § 5 Abs. 4 (Kinder);

3. Wird das Baugrundstück durch ein Paar erworben, gilt abweichend von Absatz 5 Nr. 2:
2 Punkte je Unterschreitung um volle 5.000 Euro, **maximal 20 Punkte**. Liegt der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Boms höher als 69.000 Euro, zählt nur die Unterschreitung der Einkommensobergrenze von 138.000 Euro zzgl. etwaiger Erhöhungen nach § 5 Abs. 4 (Kinder);

4. Für das Bestehen einer Ehe zwischen dem Bewerber und dem Partner:
5 Punkte;

5. Für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr:
5 Punkte je Kind, **maximal 25 Punkte**;

6. Für jedes Kind ab dem 18. Lebensjahr bis zum 21. Lebensjahr:
2 Punkte je Kind**, maximal 10 Punkte**;

7. Für das Vorliegen von Schwerbehinderung:
5 Punkte je schwerbehindertem Familienmitglied, maximal 30 Punkte;

8. Für pflegebedürftige Angehörige im Haushalt:
5 Punkte je pflegebedürftigem Angehörigen, maximal 30 Punkten.

Die Punkte werden pro Kriterium nicht doppelt vergeben, auch wenn die Bewerbung durch ein Paar erfolgt.

Ortskriterien:

1. Der Bewerber oder im Falle einer Paarbewerbung mindestens ein Bewerber haben ihren Erstwohnsitz seit einem Jahr in der Gemeinde Boms:
5 Punkte.
Falls im Falle einer Paarbewerbung beide Bewerber ihren Erstwohnsitz seit einem Jahr in der Gemeinde Boms haben, erhalten diese abweichend:
10 Punkte;

2. Der Bewerber oder im Falle einer Paarbewerbung mindestens ein Bewerber haben ihren Erstwohnsitz seit zwei Jahren in der Gemeinde Boms:
zusätzlich 5 Punkte.
Falls im Falle einer Paarbewerbung beide Bewerber ihren Erstwohnsitz seit zwei Jahren in der Gemeinde Boms haben, erhalten diese abweichend:
zusätzlich 10 Punkte;

3. Der Bewerber oder im Falle einer Paarbewerbung mindestens ein Bewerber haben ihren Erstwohnsitz seit drei Jahren in der Gemeinde Boms:
zusätzlich 5 Punkte.
Falls im Falle einer Paarbewerbung beide Bewerber ihren Erstwohnsitz seit drei Jahren in der Gemeinde Boms haben, erhalten diese abweichend: **zusätzlich 10 Punkte**;

4. Der Bewerber oder im Falle einer Paarbewerbung mindestens ein Bewerber haben ihren Erstwohnsitz seit vier Jahren in der Gemeinde Boms:
zusätzlich 10 Punkte.
Falls im Falle einer Paarbewerbung beide Bewerber ihren Erstwohnsitz seit vier Jahren in der Gemeinde Boms haben, erhalten diese abweichend: **zusätzlich 20 Punkte**;

5. Der Bewerber oder im Falle einer Paarbewerbung mindestens ein Bewerber haben ihren Erstwohnsitz seit fünf Jahren oder länger in der Gemeinde Boms:
zusätzlich 10 Punkte.
Falls im Falle einer Paarbewerbung beide Bewerber ihren Erstwohnsitz seit fünf Jahren in der Gemeinde Boms haben, erhalten diese abweichend: **zusätzlich 25 Punkte**.

Eine schematische Übersicht der Punktevergabe nach Ortskriterien ist diesen Richtlinien als **Anlage 1** beigefügt.

(6) Als Zeitpunkt der Beurteilung der Vergabekriterien ist der Zeitpunkt des Eingangs des Bewerbungsbogens bzw. der elektronischen Bewerbung inkl. aller maßgeblichen Nachweisunterlagen maßgebend. Nachweise über die Erfüllung der Vergabekriterien sind vom Bewerber oder der Paarbewerbung innerhalb der Bewerbungsfrist zu erbringen und haben anhand des Bewerbungsbogens bzw. des elektronischen Verfahrens zu erfolgen. Das Nachreichen von Nachweisen, die nicht zur Zulässigkeit der Bewerbung erforderlich sind, ist nicht möglich.

(7) Es wird keine bewerbungsunabhängige Warteliste für Interessierte von Wohnbauflächen geführt.

§ 6 Festpreismodell

(1) Hat die Gemeinde Boms die Vergabe einer kommunalen Wohnbaufläche im Festpreismodell beschlossen, bestimmt sie einen Verkaufspreis, zu dem die Wohnbaufläche ungeteilt vergeben wird. In der Ausschreibung nach § 3 Abs. 2 ist dieser Verkaufspreis zu bezeichnen.

(2) Die Festlegung der Rangfolge der Vergabe kommunaler Wohnbauflächen im Festpreismodell wird im Rahmen eines Punktesystems nach den nachfolgenden Punktwerten zugewiesen, wobei der höchste Rang der Bewerbung oder Paarbewerbung mit der höchsten Punktzahl vergeben wird. Die nachfolgenden Ränge werden dann entsprechend der niedrigeren Punktzahl in absteigender Reihenfolge vergeben.

Der Bewerber bzw. die Paarbewerbung erhalten dabei folgende Punkte, wobei die Punkte pro Bewerbung nicht doppelt vergeben werden, auch wenn die Bewerbung durch ein Paar folgt:

1. Für das Bestehen einer Ehe zwischen dem Bewerber und dem Partner, der sich im Rahmen einer Paarbewerbung mit auf den Bauplatz bewirbt:
5 Punkte;

2. Für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr:
5 Punkte je Kind;

3. Für jedes Kind ab dem 18. Lebensjahr bis zum 21. Lebensjahr
2 Punkte je Kind;

4. Für jeden pflegebedürftigen Angehörigen:
1 Punkt je Angehörigem;

5. Für jedes schwerbehinderten Familienmitglied:
1 Punkt je Familienmitglied;

6. falls der Bewerber bereits Eigentümer von bebaubarem Wohnraum in der Gemeinde Boms ist:
-25 Punkte (d. h. Abzug).

(3) Als Zeitpunkt der Beurteilung der Vergabekriterien ist der Zeitpunkt des Eingangs des Bewerbungsbogens bzw. der elektronischen Bewerbung inkl. aller maßgeblichen Nachweisunterlagen maßgebend. Nachweise über die Erfüllung der Vergabekriterien sind vom Bewerber oder der Paarbewerbung innerhalb der Bewerbungsfrist zu erbringen und haben anhand des Bewerbungsbogens bzw. des elektronischen Verfahrens zu erfolgen. Das Nachreichen von Nachweisen, die nicht zur Zulässigkeit der Bewerbung erforderlich sind, ist nicht möglich.

(4) Es wird keine bewerbungsunabhängige Warteliste für Interessierte von Wohnbauflächen geführt.

III. Vollzug der Vergabeentscheidung

§ 8 Zuschlagsbescheid, Ablehnungsbescheid

(1) Die Gemeinde fordert die Bewerber nach Feststellung der Rangfolge auf, binnen einer Frist von 10 Tagen zu erklären, ob sie an ihrer Erwerbsabsicht festhalten oder ihre Bewerbung zurücknehmen. Nach etwaig erfolgten Rücknahmen wird die Rangfolge der Bewerbungen entsprechend neu festgestellt.

(2) Die Entscheidung über die Vergabe der kommunalen Wohnbaufläche erfolgt danach durch Zuteilungsbescheid gegenüber den erfolgreichen Bewerbern und durch Ablehnungsbescheid gegenüber den nicht erfolgreichen Bewerbern. Im Zuteilungsbescheid ist als Nebenbestimmung ein Widerrufsvorbehalt aufzunehmen, für den Fall, dass die Vergabeentscheidung und/oder die Ablehnungsentscheidung eines Mitbewerbers erfolgreich angefochten wird.

§ 9 Vollzug durch Vertrag

Sobald die Vergabeentscheidung Bestandskraft erlangt hat, regelt die Gemeinde Boms die Übertragung der kommunalen Wohnbaufläche durch notariell beurkundeten Vertrag mit dem Bewerber oder der Paarbewerbung, zu deren Gunsten eine Vergabeentscheidung erfolgt. Hierzu nimmt die Gemeinde Kontakt mit den erfolgreichen Bewerbern auf und vereinbart die notarielle Umsetzung entsprechend den nachfolgenden Regeln.

§ 10 Erwerbspreis und Fälligkeit

(1) Die Verkaufspreise für unerschlossene oder vollerschlossene Wohnbauflächen werden nach vom Gemeinderat festgesetzt. Im Höchstgebotsverfahren legt der Gemeinderat einen Mindestpreis fest. Unberührt bleibt die Pflicht des Erwerbers zur Entrichtung der anfallenden öffentlichen Abgaben jeglicher Art.

(2) Der Erwerbspreis soll innerhalb von drei Monaten nach Bestandskraft der begünstigenden Vergabeentscheidung zur Zahlung fällig sein. Ab dem Tag der

Fälligkeit soll eine Verzinsung des Erwerbspreises entsprechend den maßgeblichen Bestimmungen des BGB vereinbart werden. Es ist ein Rücktrittsrecht der Gemeinde Boms vom Kaufvertrag zu vereinbaren, welches die Gemeinde Boms ausübt, falls der fällige Erwerbspreis nicht innerhalb von drei Monaten nach Fälligkeit des Erwerbspreises an die Gemeinde Boms entrichtet wird. Die Gemeinde Boms hat das Rücktrittsrecht auszuüben, sobald die Voraussetzungen für den Rücktritt gegeben sind.

§ 11 Gewährleistungen und Lasten

(1) Wohnbauflächen werden ohne jede über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Gewährleistung und ohne Zusicherung besonderer Eigenschaften veräußert. Es ist ein üblicher Gewährleistungsausschluss im notariellen Vertrag vorzusehen. Der Erwerber hat sich mit dem Zustand der Wohnbaufläche im Einvernehmen mit der Gemeinde vor dem Erwerb bekannt zu machen.

(2) Der Erwerber hat alle Lasten zu übernehmen, die für das Grundstück im Grundbuch eingetragen sind. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Boms auf Beseitigung von Lasten wird nicht gewährt. Die Gemeinde übernimmt keine Verpflichtung, Erschließungsanlagen, die für eine Baugenehmigung nicht erforderlich sind, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt herzustellen.

§ 12 Kosten der Veräußerung

Die Kosten für die Veräußerung und den Vollzug der Veräußerung, insbesondere Notargebühren, Vermessung oder sonstige anfallende Abgaben und Gebühren hat der Erwerber zu tragen.

§ 13 Wiederkaufsrecht

(1) Im Vertrag mit dem Erwerber ist bei Vergaben im Rahmen des Einheimischemodells und des Festpreismodells festzulegen, dass die Gemeinde innerhalb von 10 Jahren das Recht zum Wiederkauf bei gleichem Kaufpreis hat, wenn folgende Bedingungen eintreten:

1. Der Erwerber beginnt nicht innerhalb von anderthalb Jahren mit der Bebauung der Wohnbaufläche oder stellt das geplante Wohngebäude nicht innerhalb von drei Jahren zum Bezug fertig;

2. Der Erwerber veräußert, vermietet oder verpachtet die unbebaute oder bebaute Wohnbaufläche an einen Dritten oder bewohnt diese nicht selbst. Gleiches gilt, falls der Erwerber einem Dritten ein Erbbaurecht an der unbebauten oder bebauten Wohnbaufläche bestellt.

(2) Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde ist durch Vormerkung im Grundbuch zu sichern. Der Wiederkaufsfall kann, sofern die Voraussetzungen vorliegen, vom Gemeinderat bzw. einem Ausschuss durch einseitige Erklärung festgestellt werden.

(3) Für den Fall, dass der Erwerb von Wohnbauland von der Gemeinde Boms z. B. durch vergünstigte Kaufpreise oder sonstige Fördermittel gefördert wird, ist im Kaufvertrag festzulegen, dass der Begünstigte einen angemessenen Teil der Förderung zurück zu erstatten hat, wenn er seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn volle Jahre auf dem Grundstück hat. Dabei ist in der Regel der gleiche prozentuale Anteil der Förderung zurück zu erstatten, der der tatsächlichen Erstwohnsitzdauer bis zu einer Erstwohnsitzdauer von zehn Jahren noch fehlt (bei einer Erstwohnsitzdauer von acht Jahren also z. B. 20 %).

(4) Im Vertrag mit dem Erwerber ist zudem zu regeln, dass alle bis zum Erwerb entstandenen Kosten mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge sowie die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechts zu Lasten des Erwerbers gehen. Insbesondere werden Zinsen jeglicher Art nicht gewährt.

(5) Abweichend von Absatz 3 ist zu regeln, dass der Erwerber im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts von der Gemeinde Boms die vom Erwerber entrichteten Erschließungsbeiträge und sonstigen Anschlussbeiträge sowie den Wert der Verwendungen auf die Wohnbaufläche, insbesondere auf die Gebäude, soweit sie zur Zeit des Wiederkaufes einen Verkehrswert haben, ersetzt erhält. Falls über diesen Wert keine Regelung erzielt werden kann, so ist der durch den für die Gemeinde zuständigen öffentlichen Gutachterausschuss festzustellende Verkaufswert maßgebend.

(6) Hinsichtlich des Wiederkaufpreises ist zu regeln, dass dieser innerhalb von drei Monaten nach Ausübung des Wiederkaufsrechtes zur Zahlung fällig ist, frühestens jedoch innerhalb eines Monats nach Wiedereintragung der Gemeinde als Eigentümerin und Beseitigung aller nach Vertragsabschluss im Grundbuch eingetragenen Lasten.

(7) Im Kaufvertrag ist weiter zu regeln, dass der Käufer Immissionen der sich in der Nachbarschaft belegenen öffentlichen Einrichtungen oder Gebäude der Gemeinde zu dulden hat und Ansprüche gegenüber der Gemeinde diesbezüglich ausgeschlossen sind. Weiter ist zu regeln, dass der Käufer eine vorschriftenkonforme Bebauung von Nachbargrundstücken zu dulden hat und im Baugenehmigungsverfahren keine Einwendungen erheben wird sowie, dass der Käufer das Überschwenken von Kranteilen und mittels Kran beförderter Lasten im Zusammenhang mit der Errichtung anderer Bauvorhaben im gleichen Baugebiet zu dulden hat. Außerdem ist zu regeln, dass der Käufer bei einer Erweiterung des Baugebietes im Bauleitplanverfahren keine Einwendungen erheben wird.

(8) Schließlich ist zu regeln, dass der Käufer verpflichtet ist, die vorstehenden Regelungen und Verpflichtungen bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes dem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

(9) Die Gemeinde kann zusätzliche Anforderungen an die vertraglichen Regelungen, soweit diese mit den gesetzlichen Regelungen in Einklang stehen, vor Beginn des Vergabeverfahrens durch Beschluss festlegen. Auf diese zusätzlichen Anforderungen ist dann in der Ausschreibung nach § 3 gesondert hinzuweisen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 14 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten zum 02. November 2026 in Kraft.

Boms, 21. Oktober 2026

Jörg Stadler
Bürgermeister

Anlage ÜBERSICHT ORTSKRITERIEN Einheimischenmodell:

Die Punktevergabe für Ortskriterien nach § 5 Absatz 4 ist nochmals in der nachstehenden Tabelle veranschaulicht. Diese zeigt, welche Punkte der Bewerber oder eine Paarbewerbung bekommen, abhängig davon, wie lange sie bereits ihren jeweiligen Erstwohnsitz in der Gemeinde Boms haben.

	Bewerber < 1 Jahr	Bewerber mind. 1 Jahr	Bewerber mind. 2 Jahre	Bewerber mind. 3 Jahre	Bewerber mind. 4 Jahre	Bewerber mind. 5 Jahre
Mitbewerber < 1 Jahr	0	5	10	15	25	35
Mitbewerber mind. 1 Jahr	5	10	15	20	30	40
Mitbewerber mind. 2 Jahre	10	15	20	25	35	45
Mitbewerber mind. 3 Jahre	15	20	25	30	40	50
Mitbewerber mind. 4 Jahre	25	30	35	40	50	60
Mitbewerber mind. 5 Jahre	35	40	45	50	60	75