



**Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen des Marktes Diethofen für das  
Baugebiet „Nördlich der Rüderner Straße“ – Bauabschnitt 2  
vom 13.09.2022  
(Bauplatzvergaberichtlinie)**

**Präambel**

Sowohl jüngste rechtliche Entwicklungen als auch die Ausgangslage auf dem Markt für Baugrundstücke lassen es geboten erscheinen, Richtlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Nördlich der Rüderner Straße“- Bauabschnitt 2 einzuführen.

Der Markt Diethofen verkauft die Grundstücke zum vollen Wert. Eine vergünstigte Abgabe erfolgt somit nicht.

Zielsetzung dieser Richtlinie ist ein transparentes und gleiches Verfahren zur Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbauplätzen. Besonders sollen Ortsansässige sowie junge Familien, die bereits im Ort leben bzw. in ihren Heimatort zurückkehren möchten, Berücksichtigung finden. Es soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur verwirklicht werden. Der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde soll verstärkt und der Abwanderung von einheimischen entgegen gewirkt werden.

Diese Richtlinie setzt einen Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe der Baugrundstücke zu Wohnzwecken.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.09.2022 über die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke im Baugebiet „Nördlich der Rüderner Straße“ – Bauabschnitt 2 beraten und beschlossen, die Zuteilung entsprechend dieser Vergaberichtlinien vorzunehmen.

**I. Allgemeine Grundsätze**

- I. Diese Richtlinie ist eine freiwillige Regelung des Marktes Diethofen. Der Markt Diethofen ist weder verpflichtet, Grundstücke baureif zu machen und / oder bebaubare Grundstücke zu erwerben. Über den Zeitpunkt, Umfang und Preis des Erwerbs sowie die Verwendung der erworbenen Grundstücke und Zeitpunkt und Umfang sowie Konditionen der Abgabe erworbener Grundstücke entscheidet ausschließlich der Markt Diethofen.
- II. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe oder Übereignung eines Grundstücks besteht nicht bis zum Zeitpunkt eines rechtswirksam abgeschlossenen Kaufvertrages.
- III. Das Bauplatzvergabeverfahren wird über die Plattform BAUPILOT abgewickelt. BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT an die Vorgaben des Marktes Diethofen weisungsgebunden und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für diese Vergaberichtlinie. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

## II. Vergabeverfahren

Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe der Baugrundstücke wird in öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderates beschlossen.

Der Beschluss muss folgendes enthalten:

- Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z. B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts)
- die Bewerbungsfrist (Beginn und Ende, wobei der letzte Tag der Frist den Bewerbungstichtag darstellt)
- die Frist für die Erbringung der erforderlichen Nachweise und Dokumente.

Dieser Beschluss wird öffentlich im Amtsblatt des Marktes Diethofen sowie auf der Homepage [www.diethofen.de](http://www.diethofen.de) und der Plattform BAUPILOT bekanntgemacht und die Baugrundstücke somit öffentlich ausgeschrieben.

Innerhalb einer Frist von 6 Wochen können sich Interessenten über die Plattform BAUPILOT für die Wohnbaugrundstücke bewerben. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen zum Ende der Bewerbungsfrist.

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform BAUPILOT unter [www.bau-pilot.com/diethofen](http://www.bau-pilot.com/diethofen) einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird elektronisch bestätigt. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in Schriftform möglich und kann beim Markt Diethofen eingereicht oder an die Marktgemeinde postalisch geschickt werden. Für den Fall der schriftlichen Bewerbung sind Bewerbungsformulare bei der Marktgemeinde anzufordern oder abzuholen. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht werden. Der Eingang der schriftlichen Bewerbung wird per Brief bestätigt.

Die erforderlichen Nachweise zur Bewerbung sind spätestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist einzureichen und dürfen nicht älter als sechs Wochen zum Ablauf der Bewerbungsfrist sein. Nachweise, die nicht fristgerecht eingehen, werden nicht berücksichtigt. Bei fehlenden Nachweisen kann die Angabe entsprechend nicht bewertet werden. Es werden nur nachgewiesene Angaben bepunktet.

Ein **Finanzierungsnachweis** und die **Einwilligung zur Einsichtnahme beim Grundbuchamt** sind ebenfalls beizufügen. **Liegen diese bis zum Ende der Bewerbungsfrist nicht vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.**

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Bewerber erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund Ihrer erreichten Punktzahl zum Zuge kommen (Prioritätenabfrage).

### **Bewerbungsphase und Auswertung**

- I. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle eingehenden elektronischen und schriftlichen Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt.
- II. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktzahl, desto höher die Platzziffer in der Rangliste. Der/die Antragsteller mit der höchsten Punktzahl erhält/erhalten das Erstausswahlrecht.
- III. Haben mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Rangfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste.

### **Prioritätenabfrage**

- I. Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Antragsteller aufgefordert, Ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zur Verfügung stehen. Die betreffenden Antragsteller werden aufgefordert die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Kommune gesetzten Abgabefrist abzugeben.
- II. Der/die Antragsteller der erstplatzierten Bewerbung kann/können eine Priorität abgeben, der/die Antragsteller der zweitplatzierten Bewerbung kann/können zwei Prioritäten abgeben. Somit ist gewährleistet, dass allen Antragstellern mit Ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.
- III. Sollten Antragsteller einer Bewerbung die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens der Antragsteller einer Bewerbung innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Wird die Prioritätenauswahl nicht ausgeschöpft und kann aufgrund dessen kein Grundstück zugeteilt werden, wird die Bewerbung wieder berücksichtigt, wenn ein Grundstück frei wird, welches der Prioritätenauswahl dieses Bewerbers entspricht.

### **Zuteilungsphase**

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Antragsteller über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert und die Kaufabsicht abgefragt. Erfolgt innerhalb der dafür gesetzten Frist keine Äußerung des Bewerbers, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

### **Nachrückverfahren**

- I. Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, werden alle Antragsteller, denen zunächst kein Grundstück zugeteilt werden konnte, in eine Nachrückerliste aufgenommen.
- II. Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken ein zweiter Durchgang gestartet. Hierbei werden entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Abwicklung erfolgt wie bereits bei der Prioritätenabfrage beschrieben.
- III. Dieser Prozessschritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind oder bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind.
- IV. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.
- V. Über die endgültige Zuteilung entscheidet der Marktgemeinderat.

### **III. Ausschlusskriterien**

Um die Zielsetzungen dieser Richtlinie bestmöglich erreichen zu können, sind Bewerber vom Vergabeverfahren ausgeschlossen, wenn

- sie das Baugrundstück zu einem gewerblichen Zweck verwenden möchten (Makler, Bauunternehmer, Kapitalgesellschaften, o. ä.),
- bereits Eigentum oder Teileigentum an einem Baugrundstück im Neubaugebiet besteht,
- in der Vergangenheit von der Gemeinde ein Baugrundstück erworben, jedoch die Vertragsbedingungen nicht eingehalten wurden,
- die Gesamtfinanzierung des Baugrundstücks nicht gesichert oder nicht nachweisbar ist,
- im Bewerbungsformular bewusst falsche Angaben gemacht wurden, oder
- das zu errichtende Wohngebäude nicht für mindestens 5 Jahre selbst bewohnt wird.

#### IV. Antragsberechtigter Personenkreis

- I. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Die Hauptwohnung des Gebäudes muss selbst bewohnt werden.  
Juristische Personen sind nicht berechtigt, sich auf einen Bauplatz zu bewerben.
- II. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz können einen gemeinsamen Antrag stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich auch nichteheliche Lebensgemeinschaften. Maximal können sich zwei Personen gemeinsam bewerben. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner des Marktes Dietenhofen werden.
- III. **Nicht antragsberechtigt sind:**  
Bewerber, die bereits innerhalb der letzten 10 Jahre (Stichtag Bewerbungsfristende) einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, sind von einer neuerlichen Vergabe ausgeschlossen, auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft.  
Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

#### V. Vergabekriterien

Die Grundstücksvergabe erfolgt in einem nachstehend dargelegten Punktesystem in der Reihenfolge der vom jeweiligen Bewerber erzielten Gesamtpunktzahl. Die Bepunktung erfolgt nach ortsbezogenen und sozialen Kriterien.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse des Bewerbers und zur Berechnung der Zeitdauerangaben ist grundsätzlich der Bewerbungsstichtag (= Ende der Bewerbungsfrist).

Bei zwei Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen die Angabe desjenigen Antragstellers gewertet, dessen Antwort die höhere Ausprägung erzielt.

##### Ortsbezogene Kriterien

###### I. Erstwohnsitz in Dietenhofen

Es wird die Dauer, die der/die Antragsteller/in mit überwiegendem Aufenthalt in Dietenhofen leben oder lebten, bewertet.

Erstwohnsitz pro vollem Jahr  
max. 5 Jahre

**10 Punkte pro Jahr**  
(max. 50 Punkte)

Eine erweiterte Meldebescheinigung ist als Nachweis der Bewerbung beizufügen.

## II. Ehrenamt

Personen, die Mitglied in einem örtlichen gemeinnützigen Verein oder Institution einer sozial-caritativen oder kirchlichen Gruppe, die in der Marktgemeinde ihren Sitz hat, sowie in den örtlichen Freiwilligen Feuerwehren sind, wird durch zusätzliche Punkte Anerkennung gezeigt.

Mehrere Mitgliedschaften in verschiedenen Vereinen/Institutionen können nicht addiert werden.

Die Mitgliedschaft muss zum Bewerbungsstichtag noch bestehen.

Mitgliedschaft pro vollem Jahr  
max. 5 Jahre

**3 Punkte pro Jahr**  
(max. 15 Punkte)

Als Nachweis ist eine Bescheinigung für die ehrenamtliche Tätigkeit der Bewerbung beizufügen.

## Soziale Kriterien

### I. Familiäre Situation

Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft

**25 Punkte**

Paare in eheähnlicher Gemeinschaft  
(zwei Personen sind gemeinsame Bewerber und beide ziehen in den geplanten Neubau ein)

**25 Punkte**

Alleinstehend

**0 Punkte**

Eine erweiterte Meldebescheinigung ist als Nachweis der Bewerbung beizufügen.

### II. Kinder

Der Markt Dietenhofen möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und daher werden die Anzahl der vorhandenen Kinder berücksichtigt. Es werden alle kindergeldberechtigten Kinder berücksichtigt, die zum Bewerbungsstichtag das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und im geplanten Neubau wohnen werden.

Kind  
max. 3 Kinder

**10 Punkte pro Kind**  
max. 30 Punkte

Eine erweiterte Meldebescheinigung ist als Nachweis der Bewerbung beizufügen. Nachgewiesene Schwangerschaften (Kopie des Mutterpasses oder ärztliches Attest) können berücksichtigt werden. Die Nachweise sind bei der Bewerbung beizufügen.

### III. Schwerbehinderung und Pflege

Schwerbehinderung des/der Bewerber/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil) ab einem Grad der Behinderung von 50 %

**5 Punkte**

Pflegebedürftigkeit des/der Bewerber/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil) ab einem Pflegegrad 1

**5 Punkte**

Es werden nur die Bewerber bzw. deren Kinder/Eltern berücksichtigt. Die Punktezahl 5 stellt eine maximale Punktezahl dar und wird bei mehreren Betroffenen nicht aufaddiert.

Der Nachweis der Schwerbehinderung/Pflegebedürftigkeit ist durch Vorlage des Schwerbehindertenausweises bzw. eines Nachweises der Pflegeversicherung der Bewerbung beizufügen. Eine erweiterte Meldebescheinigung ist ebenfalls der Bewerbung beizufügen.

## **VI. Anerkennung der Vergaberichtlinien**

Mit der Bewerbung um ein Baugrundstück erkennt der Bewerber die gemeindlichen Vergaberichtlinie uneingeschränkt und vorbehaltlos als für sich verbindlich an und verzichtet auf Einwendungen oder Einreden. Die auch nur teilweise Nichtanerkennung der Vergaberichtlinie, z. B. durch Vorbehalt oder Ähnlichem, führt zum Ausschluss der Bewerbung.

## **VII. Veräußerungsbedingungen**

### **I. Bauverpflichtung mit Wiederkaufsrecht**

Der Käufer hat sich gegenüber dem Markt Dietenhofen im Kaufvertrag zu verpflichten, dass er innerhalb einer Frist von 5 Jahren, gerechnet vom Tag der Beurkundung, das Grundstück mit einem Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig bebaut. Falls der Käufer dieser Verpflichtung innerhalb des genannten Zeitraumes nicht nachkommt, so hat er das Vertragsgrundstück dem Markt Dietenhofen gegen Erstattung des Kaufpreises lastenfrei und unentgeltlich auf seine Kosten rückaufzulassen. Eine Verzinsung des Grundstückskaufpreises oder evtl. Erschließungskosten werden dabei nicht verzinst bzw. erstattet. Zur Sicherung des Rückkaufanspruchs wird eine Vormerkung nach § 833 BGB eingetragen. Der Käufer ist für den genannten Zeitraum auch verpflichtet, kein Erbbaurecht am Vertragsobjekt zugunsten anderer Personen zu bestellen.

### **II. Eigennutzung**

Auf dem Baugrundstück dürfen Wohnhäuser entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes errichtet werden. Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 5 Jahren (Bindungsfrist) ab der Bezugsfertigstellung selbst zu bewohnen.

### **III. Aufpreiszahlung**

Falls der Verkäufer den Vertragsgegenstand im bebauten Zustand innerhalb von fünf Jahren ab der Bezugsfertigstellung an andere Personen als Ehegatten, eheliche Abkömmlinge, Eltern oder Geschwister veräußert oder das Wohnhaus nicht selbst oder durch den genannten Personenkreis bewohnt wird, so hat der Käufer dem Markt Dietenhofen einen Aufpreis von 50,00 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachzuentrichten. Diese Aufpreiszahlung ist nur fällig, wenn keine Veräußerung aus sozialen, wirtschaftlichen oder gesundheitlichen Gründen möglich ist.

Zur Sicherung der Vereinbarung zum Aufpreis wird eine Sicherungshypothek bestellt.

### **IV. Die Käufer tragen alle Kosten des Vertrages und seines Vollzuges. Das sind im Einzelnen die Notarkosten für die Kaufvertragsbeurkundung, die Kosten des Grundbucheintrags und die Grunderwerbssteuer.**

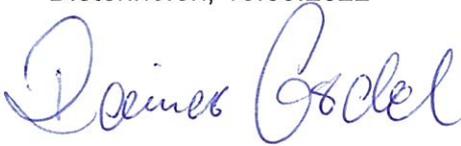
### **VIII. Vertragsstrafen/Folgen bei Verstoß**

Bei Verstoß gegen eine der vorstehenden Verpflichtungen und/oder bei Fehlangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens kann der Markt Diethofen ein Wiederkaufsrecht ausüben oder eine Nachzahlung auf den Kaufpreis verlangen.

### **IX. Inkrafttreten**

Die Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Nördlich der Rüderner Straße“- Bauabschnitt 2 des Marktes Diethofen tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Diethofen, 13.09.2022



Rainer Erdel  
1. Bürgermeister