

Richtlinie der Gemeinde Grafenau
für den Verkauf der Baugrundstücke in den Baugebieten Malmshheimer Weg Nord und
Erweiterung Mittenbühl Nord

nach dem **„Höchstgebotsverfahren“**

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung verschiedener Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht (m/w/d).

Präambel / Vorbemerkung

Die Gemeinde Grafenau erschließt derzeit die Baugebiete Malmshheimer Weg Nord und Erweiterung Mittenbühl Nord.

Die Gemeinde vergibt Bauplätze in zwei getrennten Verfahren. Im „Verfahren nach Kriterien“ werden Bauplätze nach gewichteten Auswahlkriterien vergeben. Im „Höchstgebotsverfahren“ werden die Grundstücke an den Meistbietenden vergeben. Maßgeblich ist dafür das Ende des mittels öffentlicher Bekanntmachung mitgeteilten Bewerbungszeitraums (Bewerbungstichtag). Diese Richtlinie behandelt nur das Verfahren nach dem „Höchstgebotsverfahren“!

Die Veräußerung der Bauplätze erfolgt sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Die Grundstücke dürfen ausschließlich zur Eigennutzung erworben werden. Eine Wohnung des Gebäudes muss selbst bewohnt werden. Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen Ziele sicherzustellen, sind von den Bewerbern die dargestellten vertraglichen Sicherungsinstrumente zu erfüllen.

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb besteht nicht und kann auch aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.

A. Baugrundstücke

Bei der Vergabe berücksichtigt werden alle Bewerbungen von Personen, die zur Teilnahme nach Ziffer C.1 berechtigt sind und die aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Hierbei können ausschließlich die Bewerbungen berücksichtigt werden, welche innerhalb der festgelegten Frist bei der Gemeinde Grafenau eingehen.

Die Parzellierung der Baugrundstücke Malmshheimer Weg Nord erfolgte wie folgt:



Die mit H gekennzeichneten Bauplätze werden für das Höchstgebotsverfahren vorgeschlagen.

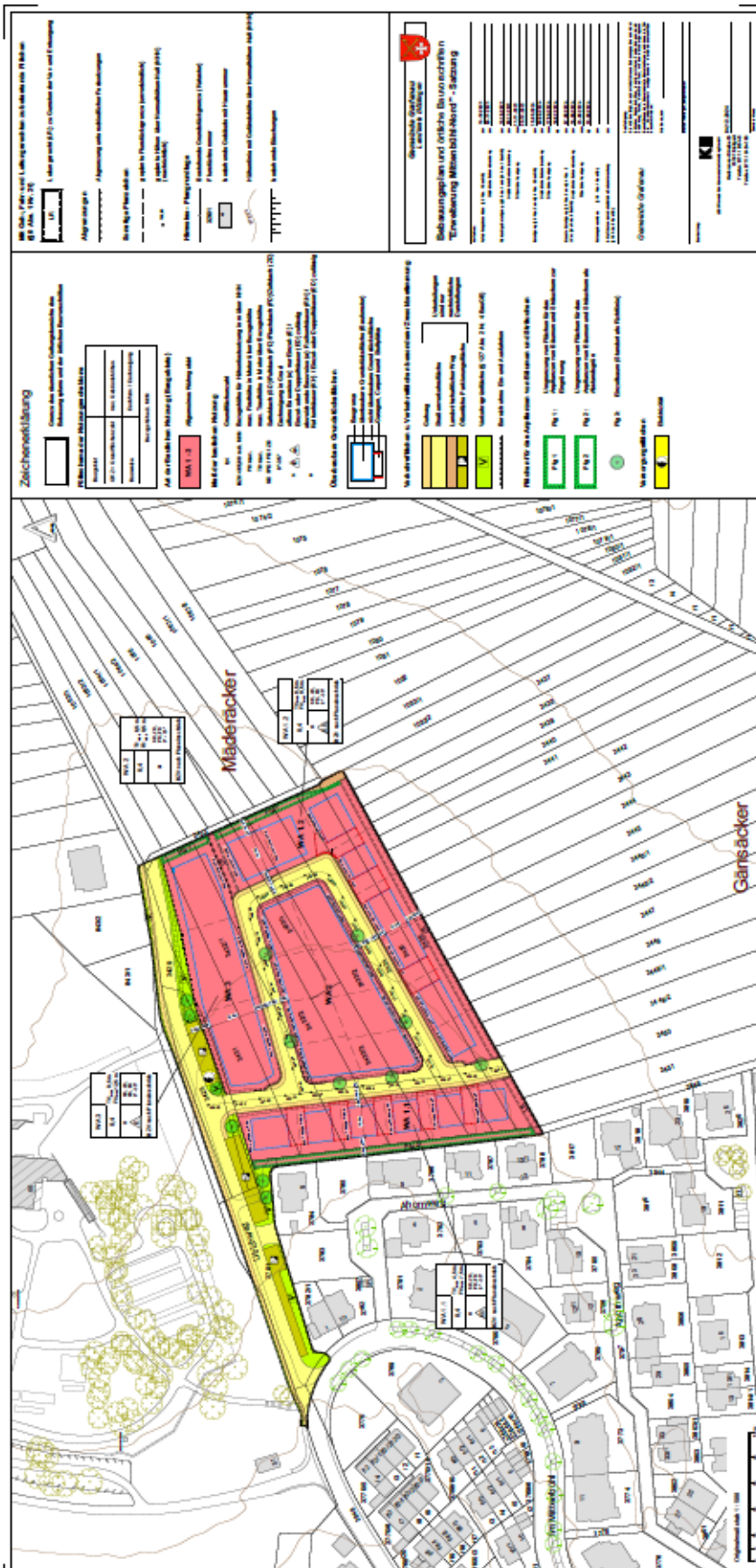
Baugebiet Malmshheimer Weg Nord nach §13b BauGB, Bauplatzliste
Auflistung Baugrundstücke aus FN 2025/9 vom 03.02.2026
AZ 621.4122, Stand 17.02.26

Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche m ²	Nutzungsart EH/DH/GB	Beschrieb Bauplatz Lage	Baupilot am:
1	204/1	723		Weil-der-Städter Weg	
2	204/2	651		Weil-der-Städter Weg	
3	204/3	864		Weil-der-Städter Weg	
4	204/4	383		Weil-der-Städter Weg	
5	204/5	385		Weil-der-Städter Weg	
6	204/6	387		Weil-der-Städter Weg	
7	204/7	390		Weil-der-Städter Weg	
8	204/8	391		Weil-der-Städter Weg	
9	204/9	412		Weil-der-Städter Weg	
10	204/10	299		Weil-der-Städter Weg	
11	204/11	343		Renninger Weg	
12	204/12	418		Weil-der-Städter Weg	
13	204/13	419		Renninger Weg	
14	204/14	418		Weil-der-Städter Weg	
15	204/15	421		Renninger Weg	
16	204/16	417		Weil-der-Städter Weg	
17	204/17	424		Renninger Weg	
18	204/18	418		Weil-der-Städter Weg	
19	204/19	427		Renninger Weg	
20	204/20	389		Weil-der-Städter Weg	
21	204/21	396		Renninger Weg	
22	204/22	213		Weil-der-Städter Weg	
23	204/23	537		Weil-der-Städter Weg	
24	204/24	544		Weil-der-Städter Weg	
25	204/25	227		Renninger Weg	
26	204/26	216		Renninger Weg	
27	204/27	200		Renninger Weg	
28	204/28	245		Renninger Weg	
29	204/29	199		Renninger Weg	
30	204/30	199		Renninger Weg	
31	204/31	199		Renninger Weg	
32	204/32	244		Renninger Weg	
33	204/33	408		Renninger Weg	
34	204/34	430		Renninger Weg	
35	204/35	487		Renninger Weg	
36	204/36	473		Renninger Weg	
37	204/37	453		Renninger Weg	
38	204/38	450		Renninger Weg	
39	204/39	450		Renninger Weg	
40	204/40	449		Renninger Weg	
41	204/41	473		Renninger Weg	
42	204/42	496		Renninger Weg	
43	204/43	531		Renninger Weg	
44	204/44	464		Renninger Weg	
45	204/45	425		Renninger Weg	
46	204/46	447		Renninger Weg	
47	204/47	428		Renninger Weg	
48	204/48	449		Renninger Weg	
49	204/49	371		Renninger Weg	
50	204/50	351		Renninger Weg	
Summe		20433			

Straßenflächen/öffentliche Flächen

51	204	3709	Straße	Renninger Weg	
52	204/51	25	Grünanlage	Malmshheimer Weg	
53	204/52	151	Grünanlage	Malmshheimer Weg	
54	204/53	1750	Straße	Weil-der-Städter Weg	

Summe 5635
Gesamtsumme 26068



B. Voraussetzungen für die Teilnahme (Zugangsvoraussetzungen)

Beim Vergabeverfahren können ausschließlich die Anträge von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen.

1. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Eine Person darf - auch zusammen mit einer anderen Person - nur einen Antrag (für bis zu allen Bauplätzen) stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft etc. können sich gemeinsam oder (jeweils) als Einzelperson bewerben.
3. Antragsteller dürfen ausschließlich Personen sein, die in das geplante Bauvorhaben einziehen werden (Eigennutzung). Soll ein Gebäude aus mehreren Wohneinheiten bestehen, beispielsweise ein Wohngebäude mit Einliegerwohnung, muss mind. eine Wohnung mit Erstwohnsitz von den Erwerbern bewohnt werden. Alternativ können Personen, die mit dem Antragsteller im 1. Grad oder in gerader Linie verwandt sind, die Wohnung beziehen. Bewerber, die einen Bauplatz zugeteilt bekommen, müssen Vertragspartner bzw. Erwerber im Kaufvertrag werden.
4. Der / die Antragsteller müssen bei Zuteilung eines Bauplatzes die Vertragspartner bzw. die Erwerber im Kaufvertrag sein.
5. Der / die Antragsteller kann sich auf jeden Bauplatz (in einem Antrag) bewerben.
6. Gibt ein Bewerber mehrfach das Höchstgebot ab, hat er ein Wahlrecht, welches Gebot er gelten lassen möchte. Sofern dem Antragsteller mehrere Grundstücke zugesprochen werden, muss er sich innerhalb von 14 Tagen für ein Grundstück entscheiden.
7. Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung (Finanzierungsbestätigung) beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs und Bauvorhabens in der Höhe des gebotenen Grundstückspreises nachweist. Soweit von den Bewerbern mit der Bewerbung keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden, wird die Gemeinde den Bewerbern eine Frist zur Vorlage vor Durchführung des Verfahrens setzen. Sollte bis zu dieser gesetzten Frist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden, gilt die Teilnahme als zurückgenommen.

C. Vertragsbedingungen und allgemeine Informationen

Die Sicherung der Bedingungen erfolgt zum Teil auch über die vertragliche Vereinbarung über den Kauf eines zugeteilten Bauplatzes zwischen der Gemeinde und den Antragstellern (notarieller Kaufvertrag) und dingliche Sicherung im Grundbuch. Dies ist keine abschließende Aufzählung:

1. Bauverpflichtung

Das Baugrundstück ist innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags und dem Abschluss der Erschließung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen (Bauverpflichtung).

2. Eigennutzungsverpflichtung

Die Bauplatzbewerber haben die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von mindestens fünf Jahren ab Einzug selbst zu nutzen. Innerhalb dieser Frist darf das Grundstück nicht veräußert oder ein Erbbaurecht bestellt werden.

3. Wiederkaufsrecht / Vertragsstrafe

Bei einem Verstoß des Bewerbers gegen die Bauverpflichtung (Ziff. 1), die Eigennutzungsverpflichtung (Ziff. 2) sowie bei falschen oder fehlerhaften Angaben im Bewerbungsverfahren kann die Gemeinde entweder eine Nachzahlung (Konventionalstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises) oder ein dinglich zu sicherndem Wiederkaufsrecht ausüben.

4. Kaufpreis

Das Grundstück wird voll erschlossen veräußert. Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungsbeiträge, Kanal- und Klärbeiträge (mechanisch und biologisch) und der Wasserversorgungsbeitrag sowie die Grundstücksanschlüsse für Wasser und Abwasser. Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen, einschließlich Grunderwerbssteuer.

5. Härtefall

Die Gemeinde Grafenau übt ihre vertraglichen Rechte entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit aus.

D. Verfahren

1. Allgemeines

- Die Informationen zu den Baugebieten (Bauplatzvergaberichtlinien, Unterlagen zum Baugebiet und Datenschutzrichtlinien) werden auf der Homepage der Gemeinde Grafenau, sowie im Rathaus der Gemeinde Grafenau zu den normalen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.
- Bewerbungen sind persönlich einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird bestätigt.

- Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, die mit den vorgegebenen Formularen eingereicht wurden.
- Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Es wird darauf hingewiesen, dass alle vom Antragsteller gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss bei der Antragstellung mit der Unterschrift/Erklärung in Textform bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen.

2. Bewerbungsprozess

Bewerbungen können innerhalb des in der öffentlichen Bekanntgabe bestimmten Bewerbungszeitraums eingereicht werden. Für die Bewerbung ist zwingend das vorgegebene Antragsformular zu verwenden.

Jeder Bewerber kann nur eine Bewerbung (= ein Bewerbungsformular) abgeben. Im Rahmen dieses Antrags kann die Bewerbung auf mehrere Grundstücke erfolgen. Alle Grundstücke, auf die eine Bewerbung erfolgt, müssen eindeutig in einem Antrag benannt werden.

Die Bewerbungen werden seitens der Gemeinde Grafenau geprüft. Jeder Bewerbung wird ein Code zugeordnet. Dieser Code wird dem jeweiligen Bewerber mitgeteilt.

Die Bewerbung ist im Rathaus der Gemeinde Grafenau, Hofstetten 12, 71120 Grafenau zu den im Leitfaden mitgeteilten Zeiten einzureichen.

Das Höchstgebotsverfahren findet je Baugrundstück statt. Berücksichtigt werden die Bewerbungen, welche für das jeweilige Baugrundstück eingegangen sind.

Je Grundstück wird eine Rangliste erstellt. Die Rangliste der Bewerbungen erfolgt durch die Höhe des angebotenen Kaufpreises. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe des Kaufpreisangebots. Der Bewerber mit dem höchsten Kaufangebot erhält die Platzziffer 1, der Bewerber mit dem zweithöchsten Kaufpreisangebot erhält die Platzziffer 2, usw.

Für den Fall, dass mehrere Kaufpreisangebote mit derselben Höhe auf Platz 1 liegen, entscheidet das Los.

Das Ergebnis wird am Verlosungsabend vor Ort mitgeteilt und auf der Homepage durch Mitteilung des 8-stelligen Codes sowie per postalischer Mitteilung.

a) Annahme

Sofern dem Antragsteller mehrere Grundstücke Höchstgebotsverfahren zugeteilt wurden, muss er sich innerhalb von 14 Tagen für ein Grundstück entscheiden.

Innerhalb von 14 Tage nach Mitteilung muss die Annahme der Reservierung erklärt werden. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Rückmeldung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

b) Nachrückverfahren

Nehmen Bewerber die Reservierung nicht an, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei wird das Grundstück dem jeweils in der Rangliste nachfolgenden Bewerber (Nachrücker) angeboten. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

c) Fragen zum Verfahren

Die Fragen zum Verfahren können per E-Mail an wohnbauplatz@gemeindegrafenu.de gestellt werden. Diese werden mittels Fragenkatalog auf der Homepage der Gemeinde beantwortet.

d) Fragen zur Bebaubarkeit

Die Fragen zur Bebaubarkeit können per E-Mail an wohnbauplatz@gemeindegrafenu.de gestellt werden. Diese werden mittels Fragenkatalog auf der Homepage der Gemeinde beantwortet.

E. Kein Rechtsanspruch und Anerkennung der Vergaberichtlinie

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes.

Die Antragsteller erkennen diese Vergaberichtlinie der Gemeinde Grafenau mit der Antragstellung ausdrücklich mit ihrer Unterschrift an.

Grafenau, den 04.03.2026