

Richtlinien des Marktes Großostheim über die Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke gem. den Gemeinderatsbeschlüssen vom 17.09.2024 und vom 06.05.2025 und 28.04.2026

I. Präambel

Die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken richtet sich nach der vom Gemeinderat des Marktes Großostheim beschlossenen Vergabekriterien und deren Gewichtung. Sie gelten als Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. Keine Anwendung findet sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können.

Mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien verfolgt die Gemeinde das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Kommune zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Sie dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in Großostheim zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade jungen Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig am Standort bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Durch einen bestimmten Anteil von potentiellen Käufern mit Ortsbezug soll die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger erreicht werden. Der Markt Großostheim berücksichtigt daher den aktuellen oder den früheren Hauptwohnsitz, sowie den Arbeitsplatz innerhalb der Gemeinde, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht ist.

Mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität des Marktes Großostheim durch Familien und im Hinblick auf die vom Markt Großostheim bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten, Horten und Schulen werden Familien mit jungen Kindern bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres sowie Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen besonders bepunktet.

Die örtliche Gemeinschaft im Markt Großostheim wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Das ehrenamtliche Engagement kann für fünf Jahre punktemäßig berücksichtigt werden.

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat des Marktes Großostheim die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.

Es gilt zu beachten, dass sich alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinie sowohl auf männliche und weibliche und diverse Personen und Sprachformen beziehen und stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen sind und alle gleichermaßen wertschätzen sollen.

II. Vergabeverfahren

Allgemeines:

Nach der Beratung und Beschlussfassung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss des Gemeinderats über die Anwendung, die Auswahl und Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken nach dieser Bauplatzvergaberichtlinie werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, auf der Homepage des Marktes Großostheim (www.grossostheim.de) und im Amtsblatt des Marktes Großostheim ausgeschrieben.

Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Bezeichnung des Baugebietes und die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke
- Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen
- Hinweis, auf Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren (z. B. Plattform Baupilot, Homepage des Marktes Großostheim)

Interessentenliste

Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich Interessenten bei der Gemeindeverwaltung Großostheim unter dem Link <https://www.baupilot.com/grossostheim> in eine Interessentenliste eintragen. Alle vor Vermarktungsstart eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden über den Beginn der Vermarktung per Email über Baupilot informiert. Mit der Bewerbung wird der Interessent zum Bewerber.

Einreichen der Bewerbungsunterlagen

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com 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 Großostheim zu den üblichen Öffnungszeiten eingereicht oder an die Gemeinde postalisch per Einschreiben geschickt werden. Für den Fall der schriftlichen/postalischen Bewerbung, sind Bewerbungsformulare bei der Gemeinde anzufordern oder abzuholen. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen und zwingend erforderlichen Unterlagen und Dokumenten fristgerecht eingereicht werden.

Der Eingang von schriftlichen / postalischen Bewerbungen wird per Brief bestätigt.

Nähere Informationen erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung Markt Großostheim, Schaafheimer Str. 33, 63762 Großostheim. Nähere Informationen erhalten Interessenten beim zuständigen Sachbearbeiter im Bereich Liegenschaften unter Tel.: 06026/5004-3032; Mail: liegenschaften@grossostheim.de.

Bewerbungsfrist

Bewerbungen müssen innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist eingereicht werden. Bewerbungen, die nicht fristgerecht eingehen, werden ausgeschlossen.

Anlagen und Nachweise

Die bei der Bewerbung beizufügenden Nachweise sind in der Kriterientabelle sowie im Bewerberfragebogen nochmals genannt.

Bei fehlendem Nachweis kann die Angabe im Bewerberfragebogen entsprechend nicht gewertet werden.

Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen sind die Bewerber selbst verantwortlich. Sollten zu den gemachten Angaben im Fragebogen erforderliche Nachweise nicht bis zum Ende der Einreichungsfrist vorliegen, können die Angaben entsprechend nicht bewertet werden. Dies kann zu Punkteverlust führen.

Alle Unterlagen dürfen am Stichtag (Ende der Bewerbungsfrist) **nicht älter als 14 Wochen sein**.

Die Gemeindeverwaltung behält sich vor, von den Bewerbern weitere Nachweise zu verlangen.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

Zwingend erforderliche Unterlagen:

- Finanzierungsbestätigung

Vorlage einer Finanzierungsbestätigung in Höhe von 300.000 € eines deutschen Kreditinstituts. Finanzierungsbestätigungen von reinen Finanzberatern sind nicht ausreichend.

Wird das zu erwerbende Grundstück aus Eigenkapital finanziert, ist dieses über entsprechende Nachweise zu belegen (z. B. Kontoauszüge, Bankbestätigung etc.). Es ist darauf zu achten, dass fest angelegte Gelder die erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgezahlt werden können nicht berücksichtigt werden können.

- Erweiterte Meldebescheinigung der Bewerber des aktuellen Wohnsitzes (bei getrennten Haushalten und/oder Nicht-Ehepaaren/eingetragenen Lebenspartnern von beiden Antragstellern separat)
(Bitte beachten Sie, dass evtl. weitere Haushaltsangehörige auf der Erweiterten Meldebescheinigung nachgewiesen sein müssen oder Erweiterte Meldebescheinigungen von beiden Ehegatten vorhanden sein müssen um Punkte zu generieren. Siehe Kriterientabelle)
- „Erklärung zum Wohneigentum / Wohnverhältnisse und Grundbucheinsicht“ (bei gemeinsamer Bewerbung von beiden Antragstellern)
- • Formular "Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben" (bei gemeinsamer Bewerbung von beiden Antragstellern)

Liegen diese zwingend erforderlichen Unterlagen nicht bis zum Fristablauf vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

III. Zugangsvoraussetzungen

Grundvermögen

Die Bewerber und deren Ehepartner/Lebenspartner/Lebensgefährten sowie in deren Haushalt lebende Kinder dürfen nicht alleiniger Eigentümer eines bebauten/bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sein oder anderweitig über ausreichendes Wohneigentum in der Gemeinde verfügen.

Als Richtwert können die folgenden qm-Zahlen einer Wohnung als angemessen angesehen werden:

- 1 Person bis zu 50 qm Wohnfläche
- 2 Personen bis zu 65 qm Wohnfläche
- 3 Personen bis zu 75 qm Wohnfläche
- 4 Personen bis zu 90 qm Wohnfläche

sowie für jedes weitere Familienmitglied ca. 15 qm Wohnfläche mehr.

Darüber hinaus sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse des Wohnberechtigten und seiner Angehörigen sowie der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen.

Sofern Eltern der Bewerber oder dessen Ehepartners/Lebenspartners/Lebensgefährten über ausreichend zusätzlichen Wohnraum bzw. über bebaubare/baureife Grundstücke in der Gemeinde verfügen, sodass auf Familiengrund eigentlich genügend Wohnraum für die Antragsteller zur Verfügung steht oder geschaffen werden kann, ist eine Vergabeberechtigung grundsätzlich nicht gegeben. Im Einzelfall prüft der Gemeinderat entsprechend in diesen Richtlinien festgelegten Grundsätzen.

Grundstückswerte/grundstücksgleiche Werte werden i.d.R. mit dem aktuellen Bodenrichtwert als Vermögen angesetzt. Die baulichen Anlagen werden nach dem Sachwertverfahren beurteilt. Die Kosten eines solchen Verfahrens sind von den Bewerbern zu tragen.

Antragsberechtigte

Es können sich zum Zeitpunkt der Antragstellung nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Einzelbewerbung/gemeinsame Bewerbung

Antragsteller können eine oder zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein (Bewerber und Mitbewerber bzw. Bewerbung als Paar).

Bei zwei Antragstellern müssen beide Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden (notarielle Eintragung ins Grundbuch). Es müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Kommune werden.

Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

Alle Käufer müssen die in den Vergaberichtlinien genannten Verpflichtungen übernehmen.

Bei einer gemeinsamen Bewerbung wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt. Eine Kumulierung von Punkten beider Antragsteller wird nur bei einzelnen in den Kriterien beschriebenen Fragen zugelassen. In diesem Fall erfolgt die Fragestellung für Bewerber und Mitbewerber getrennt.

Maßgeblicher Stichtag für Bewertung

Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Verhältnisse des Bewerbers und zur Berechnung der Zeitangaben im Bewerberfragebogen ist das Ende der Bewerbungsfrist.

IV. Grundstücksvergabeprozess

Zweiteiliges Grundstücksvergabeverfahren

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

Bewerbungsphase (1. Teil)

1. Bewerbung und Auswertung

1.1 Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle fristgerecht eingehenden elektronischen und schriftlichen (analogen) Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt.

1.2 Entsprechend der Auswertung der zulässigen 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. Die Antragsteller mit der höchsten Punktezahl erhalten das Erstauswahlrecht.

1.3 Haben mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl, so entscheiden folgende Kriterien über die Rangfolge dieser Bewerbungen:

1. Anzahl der Kinder
2. kein alleiniger Eigentümer eines bebauten/bebaubaren Grundstücks oder ausreichendes Wohneigentum innerhalb des Gemeindegebietes (siehe III. Zugangsvoraussetzungen, Grundvermögen)
3. Familien mit behinderten und/oder pflegebedürftigen Angehörigen
4. Dauer des derzeitigen und/oder früheren Hauptwohnsitzes in Großostheim

5. Dauer des derzeitigen Arbeitsplatzes in Großostheim

6. anschließend das Los

Bei Punktegleichheit werden bei der Berechnung des Wohnsitzes/Arbeitsplatzes immer nur der Bewerber mit der höheren Zahl gewertet (bei gemeinsamer Bewerbung). Somit ist gewährleistet, dass Einzelbewerber gerecht ausgewertet werden können. Gezählt werden volle Jahre.

Zuteilungsphase (2. Teil)

2. Prioritätenabfrage

2.1 Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, Ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze in der Ausschreibung zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden aufgefordert die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Kommune gesetzten Frist abzugeben.

2.2 Der Bewerber der erstplatzierten Bewerbung kann eine Priorität abgeben, der Bewerber der zweitplatzierten Bewerbung kann zwei Prioritäten abgeben usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Antragstellern mit Ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.

Die Prioritätenabfrage kann – in Abhängigkeit Anzahl der zugelassenen Bewerbungen – gruppenweise erfolgen. Gruppengröße und -anzahl wird in Abhängigkeit der zu vergebenden Bauplätze innerhalb eines Baugebiets festgelegt.

2.3 Sollten Antragsteller einer Bewerbung die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Wurde die Prioritätenauswahl nicht ausgeschöpft, und kann aufgrund dessen kein Grundstück zugeteilt werden, gilt die Bewerbung ab diesem Zeitpunkt als zurückgenommen.

2.4 Erfolgt seitens der Antragsteller einer Bewerbung innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

2.5 Sind Antragsteller parallel mit Bewerbungen in mehreren Ausschreibungen zur Prioritätenabgabe berechtigt und haben in mehreren Ausschreibungen Prioritäten abgegeben, wird nach Ende der Prioritätenabgabefrist die zu diesem Zeitpunkt mögliche Zuteilung für jede einzelne Ausschreibung kommuniziert (Abbildung auf den jeweiligen Bewerbungen), und die betroffenen Bewerber werden aufgefordert, sich innerhalb einer von der Kommune zu nennenden Frist für eine Bewerbung zu entscheiden und die andere(n) zurückzuziehen.

Wird innerhalb der Frist keine Entscheidung getroffen, gelten alle Bewerbungen als zurückgenommen.

3. Vorläufige Zuteilung / Reservierung

3.1 Im Anschluss wird die vorläufige Zuteilung vorgenommen und die Antragsteller über die vorläufige Zuteilung der Bauplätze informiert (Reservierung) und die Kaufabsicht abgefragt.

3.2 Erfolgt innerhalb der dafür gesetzten Frist keine Äußerung der Antragsteller, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

4. Nachrückverfahren

4.1 Sollten mehr zulässige Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, werden alle Antragsteller, die für eine Zuteilung zugelassen werden können, jedoch zunächst nicht zur Prioritätenabfrage aufgefordert werden konnten (Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.

4.2 Fallen während der Zuteilungsphase eine oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den freigebliebenen Grundstücken ein weiterer 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 ab Punkt 2.1 beschrieben.

4.3 Dieser Prozessschritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind.

4.4 Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

5. Endgültige Zuteilung

Über die endgültige Zuteilung entscheidet das von seitens der Kommune zuständige Gremium. Im Anschluss an die Zuteilung vereinbart die Kommune mit den Antragstellern der eingereichten Bewerbungen, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, und welche ihre Kaufabsicht entsprechend geäußert haben, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

Hinweis: BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben des Marktes Großostheim und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben.

Dies gilt insbesondere auch für die vom Markt Großostheim hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der EU Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt der Markt Großostheim einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

6. Kaufvertragsabschluss

Im Anschluss an die endgültige Zuteilung der Baugrundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss der Kaufverträge, aus Gründen die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage.

V. Vertragsbedingungen

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind bei Abschluss des Kaufvertrages folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

- Rückübertragungsverpflichtung/Bauverpflichtung
Zu Gunsten des Marktes Großostheim wird eine Rückübertragungsverpflichtung im Grundbuch eingetragen, wenn nicht innerhalb von 7 Jahren, gerechnet ab Abschluss des Kaufvertrages, ein bezugsfertiges Wohnhaus errichtet wurde.

- Wiederkaufsrecht/Eigennutzungsverpflichtung/Übertragungs- und Belastungsbeschränkung
Zu Gunsten des Marktes Großostheim wird ein Wiederkaufsrecht ab Fertigstellung (Anzeige gem. Art. 78 Abs. 2 BayBO) für die Dauer von 10 Jahren eingetragen für
 - Alle Verkaufs-, Tausch- und/oder sonstigen Fälle einer unentgeltlichen Veräußerung, einschließlich der Begründung von Wohnungseigentum;

Es sei denn, dass ein wichtiger Grund vorliegt.

 - Die Nichtbenutzung des Wohnhauses als Hauptwohnsitz durch die Bewerber

- „Betrugsklausel“
Die Gemeinde ist berechtigt, bei Falschangaben eine vollständige Rückübertragung durch die Bewerber oder die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses/Vertragsabschlusses zwischen Gemeinde und Antragsteller und dem tatsächlichen von den Bewerbern bezahlten Preis zu verlangen (Rückforderung der Bauplatzsubvention). Die Gemeinde kann nach ihrem Ermessen ganz oder teilweise von der Geltendmachung absehen. Im Falle eines Erbbaurechtes wird der Heimfall festgelegt.

VI. Allgemeine Informationen

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können sich diese unter den nachstehenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten melden/informieren.

Schriftliche Bewerbungen und Schriftverkehr:

Markt Großostheim, Schaafheimer Str. 33, 63762 Großostheim

Bei inhaltlichen Fragen:

Markt Großostheim, SG III.30.3.2 Liegenschaften, Schaafheimer Straße 33 - Dienstgebäude:
Jugendhaus, Bachgaustraße 5,1. OG, Zimmer JGH 1, 63762 Großostheim

Telefon: 06026/5004-3032

Mail: liegenschaften@grossostheim.de

Bei technischen Fragen und Problemen:

BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

Die BAUPILOT GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch den Markt Großostheim.

Großostheim, den

Ralf Herbst

1. Bürgermeister

Anlagen

Kriterienkatalog

Formular: „Erklärung zum Wohneigentum / Wohnverhältnisse und Grundbucheinsicht“

Formular: "Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben"