

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutzten Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Grabenstätt (Familienansiedlungsmodell Grabenstätt)

vom 12.01.2026

Übersicht

I.	Vorbemerkungen	1
II.	Bewerbungsverfahren.....	2
III.	Zweiteiliges Grundstücksvergabeverfahren	2
1.	Bewerbungsphase (1. Teil)	2
2.	Zuteilungsphase (2. Teil)	3
3.	Vorläufige Zuteilung.....	3
4.	Nachrückverfahren.....	3
5.	Endgültige Zuteilung	4
IV.	Antragsberechtigter Personenkreis.....	4
V.	Punktevergabe	5
VI.	Verkaufsbedingungen.....	7
VII.	Schlussbestimmungen.....	9

I. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Grabenstätt verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Grabenstätt bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Grabenstätt hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Grabenstätt orientieren sich streng am Leitlinienkompromiss, der im Frühling 2017 zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland ausgehandelt wurde.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen und Richtlinien nebst Anlagen auf die gleichzeitige Verwendung verschiedener Sprachformen verzichtet (m/w/d). Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht.

II. Bewerbungsverfahren

Nach dem Beschluss des Gemeinderates am 12.01.2026 werden die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken auf der Homepage der Gemeinde Grabenstätt (www.grabenstaett.de/baugebiete) sowie auf der Plattform Baupilot.com (www.baupilot.com) öffentlich bekanntgemacht. Weiterhin werden die Bauplatzvergaberichtlinien, Datenschutzrichtlinien und Unterlagen zum Baugebiet neben der Internet-Veröffentlichung auch im Rathaus der Gemeinde Grabenstätt zur Einsichtnahme bereitgehalten. Ein Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme erfolgt zudem im Amtsblatt der Gemeinde Grabenstätt.

Der Beginn der Ausschreibung der Bauplätze wird im Amtsblatt der Gemeinde, auf der Homepage der Gemeinde Grabenstätt (www.grabenstaett.de/aktuelles) sowie der Plattform BAUPILOT.com (www.baupilot.com/grabenstaett) veröffentlicht. Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com/grabenstaett einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird elektronisch bestätigt.

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 der Gemeinde Grabenstätt und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Gemeinde hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die von der Gemeinde hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Grabenstätt einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

III. 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).

1. Bewerbungsphase (1. Teil)

- 1.1 Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle fristgerecht eingehenden elektronischen 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. Der / die Antragsteller mit der höchsten Punktezahl erhält / erhalten das Erstauswahlrecht.

1.3 Haben mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl, so entscheidet

- 1.3.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen, kindergeldberechtigten Kindern,
- 1.3.2 die größere Punkteanzahl bei den ortsbezogenen Kriterien,
- 1.3.3 das niedrigere Gesamteinkommen (§ 2 Abs. 3 EStG),
- 1.3.4 das Los

über die Rangfolge dieser Bewerbungen auf der Rangliste.

2. Zuteilungsphase (2. Teil)

Prioritätenabfrage:

- 2.1 Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, Ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze 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 u.s.w. Somit ist gewährleistet, dass allen Antragstellern mit Ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.
- 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 nach Ende der Prioritätenabgabefrist 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.

3. Vorläufige Zuteilung

- 3.1 Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Antragsteller über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert und die Kaufabsicht abgefragt.
- 3.2 Erfolgt innerhalb der dafür gesetzten Frist keine Äußerung des Bewerbers, 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 aufgrund der Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, nicht zur Prioritätenabfrage aufgefordert werden konnten, in eine Nachrückerliste aufgenommen.
- 4.2 Fallen während der Zuteilungsphase eine oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den frei gewordenen 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 der Gemeinderat. Im Anschluss an die Zuteilung vereinbart die Gemeinde 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.

BAUPILOT.com fungiert lediglich als Auftragsdatenverarbeiter und trifft keine eigenständige Entscheidungen bzw. übernimmt keine der Gemeinde hoheitlich obliegenden Aufgaben.

IV. Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbst genutztes Eigenheim bauen wollen.

Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz müssen einen gemeinsamen Antrag stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich auch nichteheliche (bzw. eheähnliche oder auch sonstige) Lebensgemeinschaften. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

Antragsteller haben nachfolgende Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen:

- a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 112.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 9.600 € im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 56.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

- b) Der Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch

Rechte, die keine angemessene¹ Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet².

- c) Das Vermögen der Bewerber darf höchstens 220.000 € zum Stichtag (1.1. des Antragsjahres) nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Gemeindegebietes), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände und vergleichbare Wertgegenstände. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern
- d) Der Bewerbung ist eine vorläufige Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes über die Gesamtfinanzierung des Grunderwerbs und den voraussichtlichen Kosten des Bauvorhabens beizufügen. Die Finanzierungsbestätigung muss mindestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist gültig sein. Bei einem fehlenden Finanzierungsnachweis gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- e) Bei einer Bewerbung als Paar³ ist Voraussetzung, dass beide Partner den Kaufvertrag abschließen und Miteigentum erwerben.
- f) Antragsberechtigt sind ferner nur Personen, welche selbst oder deren Partner nicht bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells bzw. eines subventionierten Baulandmodells berücksichtigt worden sind.

V. Punktevergabe

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Je höher die Punktezahl, desto höher ist die Platzziffer in der Rangliste.

Die sich aus dem Bewertungsformular ergebende Punktzahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer IV. erfüllt haben.

¹ Nicht angemessen ist eine Wohnung, wenn die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt weniger als 50 m² beträgt. Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen.

² Die Rechte des anderen Partners fließen in das Vermögen mit ein (Ziffer IV Buchst. c).

³ Gemeint ist jede Form des Zusammenlebens.

Kriterien und punktebasierte Gewichtung

Nr.	Kriterien																
1.	Soziale Kriterien max. Gesamtpunkte: 200																
1.1	Familienverhältnisse <u>je</u> haushaltsangehöriges, kindergeldberechtigtes Kind - bis einschließlich 18. Lebensjahr: 20 Punkte plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18 (Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind) + x Punkte - ab dem 19. Lebensjahr (bis zu max. 5 Kindern): 10 Punkte Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet. ⁴																
	Maximalpunkte Familienverhältnisse: 100																
1.2	Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds ⁵ <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>Behinderungsgrad mind. 50 % oder Pflegegrad 1 oder 2</td><td style="text-align: right;">15 Punkte</td></tr> <tr> <td>Behinderungsgrad mind. 80 % oder Pflegegrad 3</td><td style="text-align: right;">20 Punkte</td></tr> <tr> <td>Behinderungsgrad von 100 % oder Pflegegrad 4 oder 5</td><td style="text-align: right;">25 Punkte</td></tr> </table>	Behinderungsgrad mind. 50 % oder Pflegegrad 1 oder 2	15 Punkte	Behinderungsgrad mind. 80 % oder Pflegegrad 3	20 Punkte	Behinderungsgrad von 100 % oder Pflegegrad 4 oder 5	25 Punkte										
Behinderungsgrad mind. 50 % oder Pflegegrad 1 oder 2	15 Punkte																
Behinderungsgrad mind. 80 % oder Pflegegrad 3	20 Punkte																
Behinderungsgrad von 100 % oder Pflegegrad 4 oder 5	25 Punkte																
	Maximalpunkte Behinderung oder Pflege: 50																
1.3	Einkommen⁶ <u>Paare und Familien⁷</u> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>bis 80.000 Euro</td><td style="text-align: right;">50 Punkte</td></tr> <tr> <td>bis 90.000 Euro</td><td style="text-align: right;">35 Punkte</td></tr> <tr> <td>bis 100.000 Euro</td><td style="text-align: right;">20 Punkte</td></tr> <tr> <td>bis 112.000 Euro (Obergrenze)</td><td style="text-align: right;">2 Punkte</td></tr> </table> <u>Alleinstehend⁸</u> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>bis 40.000 Euro</td><td style="text-align: right;">50 Punkte</td></tr> <tr> <td>bis 45.000 Euro</td><td style="text-align: right;">35 Punkte</td></tr> <tr> <td>bis 50.000 Euro</td><td style="text-align: right;">20 Punkte</td></tr> <tr> <td>bis 56.000 Euro (Obergrenze)</td><td style="text-align: right;">2 Punkte</td></tr> </table>	bis 80.000 Euro	50 Punkte	bis 90.000 Euro	35 Punkte	bis 100.000 Euro	20 Punkte	bis 112.000 Euro (Obergrenze)	2 Punkte	bis 40.000 Euro	50 Punkte	bis 45.000 Euro	35 Punkte	bis 50.000 Euro	20 Punkte	bis 56.000 Euro (Obergrenze)	2 Punkte
bis 80.000 Euro	50 Punkte																
bis 90.000 Euro	35 Punkte																
bis 100.000 Euro	20 Punkte																
bis 112.000 Euro (Obergrenze)	2 Punkte																
bis 40.000 Euro	50 Punkte																
bis 45.000 Euro	35 Punkte																
bis 50.000 Euro	20 Punkte																
bis 56.000 Euro (Obergrenze)	2 Punkte																
	Maximalpunkte Einkommen: 50																

⁴ Im Fragebogen mit „unter 1 Jahr“ einzugeben.

⁵ Als Nachweise gelten: Schwerbehindertenausweis bzw. -bescheid oder Anerkennung der Pflegekasse.

⁶ Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 EStG.

⁷ Zwischenwerte werden bis zur Einkommensobergrenze interpoliert, d.h., eine Überschreitung der Einkommensstufen wird mit 3 Punkten je zusätzliche 1.000 € (bei Alleinstehenden) bzw. 2.000 € (bei Paaren) in Abzug gebracht (Beispiel: Einkommen von Paaren zwischen 80.001-82.000 € = 47 Punkte, zwischen 82.001-84.000 € = 44 Punkte usw.). Bei Überschreitung der Obergrenze findet keine einkommensbezogene Punktevergabe mehr statt

⁸ Zwischenwerte werden bis zur Einkommensobergrenze interpoliert, d.h., eine Überschreitung der Einkommensstufen wird mit 3 Punkten je zusätzliche 1.000 € in Abzug gebracht (Beispiele: Einkommen zwischen 40.001-41.000 € = 47 Punkte, 41.001-42.000 € = 44 Punkte, usw.). Bei Überschreitung der Obergrenze findet keine einkommensbezogene Punktevergabe mehr statt.

2.	Ortsbezugs Kriterien	max. Gesamtpunkte: 200
	Die Punktevergabe erfolgt entweder für den Hauptwohnsitz (2.1) oder für die Haupterwerbstätigkeit (2.2), wobei die höhere Punktzahl angerechnet wird. Eine kumulative Anrechnung findet nicht statt.	
2.1	Ortsansässigkeit	
	<u>Hauptwohnsitz</u> in Grabenstätt (lt. Einwohnermeldedaten ⁹ - auch frühere Zeiträume):	
	- für den Antragssteller	je volles Jahr 40 Punkte
	- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr 40 Punkte
	Bei einem Paar wird nur die Person mit der höheren Wohnsitzpunktezahl berücksichtigt.	
	Maximalpunkte Ortsansässigkeit: 200	
2.2	Haupterwerbstätigkeit in der Gemeinde¹⁰	
	- für den Antragssteller	je volles Jahr 40 Punkte
	- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr 40 Punkte (maximal 200 Punkte)
	Bei einem Paar wird nur die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.	
	Maximalpunkte Haupterwerbstätigkeit: 200	

VI. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde Grabenstätt behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung;

Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Grabenstätt zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Abweichend

⁹ Der/die Antragsteller erklären sich mit der Einsichtnahme in das gemeindliche Melderegister zum Ableich der Meldedaten einverstanden. Weitere Nachweise müssen in diesem Fall nicht beigebracht zu werden.

¹⁰ Der Arbeitsplatz bzw. die selbstständige oder freiberufliche Tätigkeit wird für volle, ununterbrochene Jahre innerhalb der zurückliegenden 5 Jahre angerechnet (zurückgerechnet ab dem Bewerbungstichtag). Eine Tätigkeit im Minijob reicht nicht aus. Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmers bzw. des Arbeitgebers bzw. der selbstständigen/freiberuflichen Tätigkeit muss in der Gemeinde Grabenstätt liegen. Als Nachweis dienen: Bestätigung des Arbeitgebers über Dauer des Bestehens sowie Art und Umfang des Arbeitsverhältnisses, bei Selbstständigen bspw. Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung, Zulassung, sonstige gültige Nachweise.

hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäuseranlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Nutzung;

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Der nicht eigengenutzte Wohnraum darf 1/3 der Hauptwohnfläche nicht überschreiten. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht;

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten, den mitantragstellenden Partner oder Kinder veräußert werden soll,
- entgegen Buchstabe b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

d) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen;

Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis.

Wird das Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte kann die Gemeinde vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen.

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerberwerb durch die Gemeinde (Alternative A – Sachverhalte nach Buchst. c);

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

f) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (Alternative B – Sachverhalte nach Buchst. c);

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschießen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich prozentuale Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß

Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich 1/15 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragsstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

g) Dingliche Sicherung;

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen.

Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

h) Annahme des Baugrundstücks;

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Grabenstätt“ in allen Teilen verbindlich an.

VII. Schlussbestimmungen

a) Verfahren;

Die Geschäftsleitung wird mit der Durchführung des Auswertungsverfahrens nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Der Gemeinderat der Gemeinde Grabenstätt entscheidet anhand des Punkteergebnisses über die Vergabe der Grundstücke.

b) Rechtsausschluss;

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht. Fehlende Mitwirkung oder ungläubhafte Angaben eines Antragstellers haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

c) Inkrafttreten;

Diese Richtlinie wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 12.01.2026 (Beschluss-Nr. GR/21 beschlossen. Sie ist ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Die bisherige Richtlinie in der Fassung vom 07.12.2020 wird dadurch ersetzt.

Grabenstätt, den 12. Januar 2026

gez. Gerhard Wirnshofer
Erster Bürgermeister