



Richtlinie zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Nassenfels im „Freien Modell“ (Vergaberichtlinie „Frei“ für Baugrundstücke)

Der Marktrat Nassenfels als zuständiges Gremium des Marktes Nassenfels erlässt die nachfolgenden Vergaberichtlinien für die Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke in den **Baugebieten "Hallfeld" in Nassenfels und in „Hundwegäcker II“ in Meilenhofen** im Rahmen des **„Freien Modells“**.

Der Markt Nassenfels vergibt Bauplätze im „Freien Modell“ zu den nachstehenden Richtlinien.

Die angeführten Formulierungen/Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter (w/m/d).

Der Markt Nassenfels verfolgt mit dem „Freien Modell“ das Ziel, Antragstellern unabhängig von der Einkommenssituation ein Baugrundstück zu Verfügung zu stellen. Neben Personen, die schon länger ihren Lebensmittelpunkt im Markt Nassenfels haben, soll auch Antragsstellern außerhalb der Gemeindegrenzen die Möglichkeit gegeben werden, einen Bauplatz zu erwerben.

Der Markt Nassenfels möchte mit dem Verkauf von Bauplätzen im „Freien Modell“ die Bindung stärken und die vorhandene Infrastruktur in der Gemeinde aufrechterhalten und einem gesunden Wachstum unterwerfen.

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abgestellt, sofern die Richtlinien nichts anderes vorsehen. Ein Partner ist berechtigt einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die nachstehende Richtlinie hat den Charakter einer ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift. Sie führt zur Selbstbindung des Marktes Nassenfels und dessen Verwaltung. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt in pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Regelungen des Art. 3 Grundgesetz und Art. 118 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung.

Abschnitt A - Preisfestsetzung und Kontingente, Verkaufspreis „Freies Modell“

1. Der Markt Nassenfels legt für die Veräußerung eines Baugrundstückes in den Baugebieten "Hallfeld" in Nassenfels und „Hundwegäcker II“ in Meilenhofen im „Freien Modell“ folgende Kaufpreise fest:
 - für den Ortsteil Nassenfels 360,00 €/m² (erschlossen),
 - für den Ortsteil Meilenhofen 340,00 €/m² (erschlossen),Der Markt Nassenfels behält sich vor, den jeweiligen Kaufpreis zu jeder Zeit den jeweils aktuellen Verhältnissen (Art. 75 GO) anzupassen.
2. Der Preis im „Freien Modell“ beinhaltet in Nassenfels und Meilenhofen Erschließungs- bzw. Herstellungskosten, sonstige Beiträge sowie Kostenerstattungen für Hausanschlüsse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG).



Markt Nassenfels

Enthaltene Erschließungskosten:

Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen; Herstellungsbeitrag für die öffentliche Entwässerungseinrichtung für die Grundstücksfläche und 25 % der Grundstücksfläche als fiktive Geschossfläche; Grundstücksanschluss für die Entwässerungsanlage einschließlich Revisionsschacht und Retentionszisterne; Grundstücksanschluss für die Wasserversorgung bis zu 1 m auf Privatgrund; Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgung für die Grundstücksfläche und 25 % der Grundstücksfläche als fiktive Geschossfläche.

Jeweils nicht enthalten sind in Nassenfels und Meilenhofen die Kosten für Erschließung durch andere Versorgungsträger wie z.B. Telekom oder Stromversorgung.

3. Der Markt Nassenfels ist nicht verpflichtet, alle zur Verfügung stehenden Baugrundstücke auf einmal oder innerhalb eines begrenzten Zeitraumes zu veräußern.

Abschnitt B Antragsberechtigung, Vergabebeschränkung, Ausschluss

1. Antragsberechtigt ist eine volljährige und voll geschäftsfähige Person.
2. Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften gelten als ein Antragssteller, auch wenn nur eine Person als Erwerber auftritt.
3. Antragssteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig im Haushalt lebenden Personen **dürfen zum Zeitpunkt der Bewerbung keinen bebauten oder zur Bebauung geeigneten Grundbesitz**, keine Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder ein vergleichbares anderes Recht (z.B. Erbbaurechte) besitzen (Ausnahme s. B 4).
4. Unberücksichtigt bleiben:
 - Eigentumswohnungen mit weniger als 30 m² pro Person im Haushalt,
 - Immobilienbesitz, der mit vollständig einem Nießbrauchrecht zu Gunsten Dritter auf Lebenszeit belastet ist.
5. Jeder Antragssteller kann nur einen Bauplatz erwerben.
6. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Bauplatzes vom Markt Nassenfels kann nicht abgeleitet werden. Das Recht für die Vergabe eines Bauplatzes liegt ausschließlich beim Marktrat Nassenfels.

Abschnitt C - Vergabegrundsätze

1. Der Markt Nassenfels macht die Vergaberichtlinien rechtzeitig ortsüblich bekannt. Die Veröffentlichung auf der Web-Seite des Marktes Nassenfels ist vorzunehmen.



Markt Nassenfels

2. Der Markt Nassenfels setzt eine Bewerbungsfrist. Alle Bewerber haben die Möglichkeit, den Bewerbungsbogen innerhalb der Bewerbungsfrist abzugeben. Der Bewerbungsbogen kann online oder im Rathaus bezogen werden. Ein postalischer Versand an Bewerber ist nicht vorgesehen.
3. Anträge, die nach Ende der Bewerbungsfrist eingehen, finden keine Berücksichtigung. Es zählt das Datum des Eingangs bei der VG Nassenfels.
4. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge des in Abschnitt D dargestellten Punktesystems.
5. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Bauplatzes vom Markt Nassenfels kann nicht abgeleitet werden. Das Recht für die Vergabe eines Bauplatzes liegt ausschließlich beim Marktrat Nassenfels.
6. Bewerber mit der höheren Punktzahl können ein Baugrundstück vor einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl auswählen.
7. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.
8. Sind die im Bewerbungsbogen angegebenen Bauplätze bereits vergeben, hat der Antragssteller 10 Tage Zeit sich für einen alternativen Bauplatz zu entscheiden. Verstreicht diese Frist ohne Nennung einer Alternative, fällt der Antrag aus der Wertung.
9. Treten nach Abgabe der Bewerbung Änderungen ein, die Auswirkungen auf die Vergabe haben, sind diese unverzüglich anzuzeigen.
10. Änderungen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages sind vergabeunschädlich.

Abschnitt D - Punktevergabe

Insgesamt können **100 Punkte** erreicht werden.

1. Ortsbezogenheit - maximal 50 Punkte

Antragssteller, die bis zum Bewertungsstichtag mit dem Hauptwohnsitz i.S. des Meldegesetzes in Nassenfels gemeldet sind, erhalten die nachfolgenden Punktwerte:

Mindestzeiten	Punktzahl
5 Jahre oder mehr	50
4 Jahre	40
3 Jahre	30
2 Jahre	20
1 Jahr	10

Es zählen nur volle Jahre zum Bewertungsstichtag.

Bei Paaren, die das Grundstück gemeinsam erwerben wollen, ist es ausreichend, wenn ein Teil die Voraussetzungen erfüllt.

Für Antragssteller, die in den letzten 15 Jahre ihren Wohnsitz in Nassenfels hatten, gelten die obenstehenden Vorgaben analog.



Markt Nassenfels

2. Familiäre Situation - maximal 50 Punkte

Antragssteller, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen, erhalten die zugeordnete Punktzahl:

Kriterium	Punktzahl
<u>Familienstand:</u>	
Alleinstehend bzw. Paar	5
Haushalt mit minderjährigen Kindern	10

➔ Hier können max. 10 Punkte erreicht werden.

Kinder:

je Kind das zum Bewerbungstichtag in der Familie der Antragsstellers lebt:

- Kinder unter 10 Jahren	15
- Kinder von 10 bis 14 Jahren	10
- Kinder von 15 bis 18 Jahren	5
- Kindergeldberechtigte Kinder über 18 Jahre	2

➔ Hier können max. 30 Punkte erreicht werden.

Besondere soziale Umstände:

Pflegebedürftige Person ab Pflegegrad 3 im Haushalt	5
Schwerbehinderte Person im Haushalt (= Behinderungsgrad mindestens 50 %)	5

➔ Hier können max. 10 Punkte erreicht werden. Treffen beide Umstände auf eine Person zu, so werden auch beide Punktwerte angesetzt.

Abschnitt E - Vertragsbedingungen

1. **Bebauungsplan**

Die Antragssteller haben Kenntnis von den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans. Der Markt Nassenfels ist nicht verpflichtet, abweichenden Bauplänen durch die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Genehmigung durch das Landratsamt Eichstätt zu verhelfen.

2. **Bauzwang**

Auf dem Grundstück ist binnen 7 Jahren ein zu Wohnzwecken nutzbares Gebäude zu errichten und zu beziehen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung der Kaufurkunde.

3. **Eigennutzung**

Das Wohngebäude ist 5 Jahre ab Bezugsfertigkeit überwiegend selbst (zeitlich und räumlich) mit Erstwohnsitz zu nutzen. Es gelten die melderechtlichen Vorschriften.

Während der Zeit der Eigennutzung darf das Grundstück und das Gebäude nicht verkauft werden. Dem Erwerber sind die Folgen eines Verstoßes bekannt (vgl. Nr. E 7 bis E 9).



Markt Nassenfels

In Einzelfällen kann der Markt Nassenfels per Beschluss von dieser Handhabung abweichen.

4. **Einliegerwohnung**

Der Errichtung einer Einliegerwohnung stimmt der Markt Nassenfels zu. Die Größe der Einliegerwohnung darf 30 % der gesamten Wohnfläche nicht übersteigen.

5. **Doppelhaus**

Für die Errichtung eines Doppelhauses sind die Teilung des Baugrundstückes und zwei eigenständige Antragssteller erforderlich.

Es gelten die gleichen Regelungen für die Eigennutzung.

6. **Übertragung auf andere Personen**

Der Übertrag des Grundstückes auf andere Personen während der Bindungsfrist ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Übertragung auf Personen, die bereits im Kaufvertrag als Erwerber eines Teileigentums aufgeführt sind.

Die Übertragung bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Im Falle der Zustimmung zur Übertragung sind die Verpflichtungen, Bestimmungen und Fristen des Kaufvertrages unverändert zu übernehmen. Die festgelegten Fristen laufen weiter.

7. **Wiederkaufsrecht des Marktes Nassenfels**

Bei einem Verstoß des Erwerbers mit oder ohne Verschulden gegen die Vorgaben zu Bauzwang, Eigennutzung, Vermietung und Übergabe kann der Markt Nassenfels ein Wiederkaufsrecht geltend machen.

Das Wiederkaufsrecht des Marktes Nassenfels wird durch eine Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch dinglich gesichert.

Beim Wiederkauf wird ein etwaiger Geldwertverfall nicht ausgeglichen.

8. **Ausübung Wiederkaufsrecht**

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, werden vom Markt Nassenfels der gezahlte Grundstückspreis sowie die bisher gezahlten Beiträge nach dem BauGB und KAG erstattet.

Der Verkehrswert bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes wird erstattet. Besteht Uneinigkeit über den Wert, wird der Gutachterausschuss des Landkreises Eichstätt mit der Wertermittlung beauftragt.

Alle Kosten, die anlässlich der Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallen, gehen zu Lasten der jetzigen Erwerber.

Der Markt Nassenfels kann das Wiederkaufsrecht nur 2 Jahre nach dessen Kenntnisnahme ausüben. Die Frist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem Kenntnis erlangt wurde.

9. **Aufzahlungsverpflichtung**

Statt das Wiederkaufsrecht auszuüben, steht es dem Markt Nassenfels frei, eine Anzahlung zu verlangen.

Die Anzahlung bemisst sich aus der Differenz zwischen Kaufpreis und des geltenden Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes.

Ergeben sich negative Beträge, werden diese nicht zurückgezahlt.



Markt Nassenfels

10. Weitere Vereinbarungen

Die Antragssteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Baugrundstücke im Markt Nassenfels durch Ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen ausdrücklich an.

Rechtsansprüche gegen den Markt Nassenfels, insbesondere auf Zuteilung eines Baugrundstückes, sind ausgeschlossen.

Die Frist für die Annahme des Angebotes des Marktes Nassenfels beträgt 2 Wochen nach Datum der Mitteilung durch den Markt Nassenfels. Zieht ein Antragsteller seine Bewerbung zurück, scheidet er aus und kann keine Wiedereinsetzung verlangen. An seiner Stelle rückt der punktbeste nicht erfolgreiche Bewerber nach.

Die Antragssteller erklären, dass die Angabe aller Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche und unvollständige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG.

11. Rangrücktritt

Für Grundpfandrechte zur Sicherung der Finanzierung des Grundstückskauf, des Gebäudebaus einschl. der Nebengebäude sowie der Beiträge für die Erschließung nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalen Abgabengesetz Bayern, tritt der Markt Nassenfels auf Verlangen im Rang zurück.

Die Höchstgrenze beträgt für:

- Einfamilienhäuser: 750.000,00 €
- Doppelhaushälften: 750.000,00 €

Weitere Rangrücktritte bedürfen der Genehmigung des Marktes Nassenfels.

12. Weitere Kosten

Alle Kosten des Grundstücksverkehrs trägt der Erwerber.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die Kosten für die Erschließung mit Strom, Telefon etc. nicht im Kaufpreis enthalten sind und den jeweiligen Unternehmen direkt erhoben werden. Ebenso nicht enthalten sind die Kosten für die Einmessung des errichteten Gebäudes.

Nassenfels, den 06.08.2026

gez.

Marco Spreng

1. Bürgermeister