



## Richtlinie zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Altmannstein im „Freien Modell“

### (Vergaberichtlinie „Frei“ für Baugrundstücke)

Der Marktgemeinderat Altmannstein als zuständiges Gremium des Marktes Altmannstein erlässt die nachfolgenden Vergaberichtlinien für die Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke im **Baugebiet „Bei der Burg - Erweiterung“ Altmannstein** im Rahmen des „**Freien Modells**“.

Der Markt Altmannstein vergibt **3 Bauparzellen** im „Freien Modell“ zu den nachstehenden Richtlinien. Es handelt sich um die **Fl.-Nrn. 742/1, 742/2 und 742/5 der Gemarkung Altmannstein**. Die angeführten Formulierungen/Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter (w/m/d). 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.

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

Der Markt Altmannstein 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 nachstehende Richtlinie hat den Charakter einer ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift. Sie führt zur Selbstbindung des Marktes Altmannstein 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

1. Der Markt Altmannstein legt für die Veräußerung eines Baugrundstückes im Baugebiet „Bei der Burg - Erweiterung“ in Altmannstein im „Freien Modell“ einen **Kaufpreis von 95,00 €/m² zzgl. 165,00 €/m² Erschließungskosten** fest. Der Markt Altmannstein behält sich vor, den Verkehrspreis zu jeder Zeit den jeweils aktuellen Verhältnissen (Art. 75 GO) anzupassen.
2. Der Preis im „Freien Modell“ beinhaltet keine Erschließungs-, Herstellungs-, sonstige Beiträge sowie keine Kostenerstattungen für Hausanschlüsse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG). Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Erschließung durch andere Versorgungsträger wie z.B. Telekom oder Stromversorgung.
3. Der Markt Altmannstein 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, eingetragene Lebensgemeinschaften und sonstige Paare gelten als ein Antragssteller, auch wenn nur eine Person als Erwerber auftritt.
3. Antragssteller und die zum Zeitpunkt der Antragsstellung im Haushalt lebenden Personen
  - dürfen über keinen bebauten oder zur Bebauung geeigneten Grundbesitz, keine Eigentumswohnung,
  - ein Miteigentumsrecht oder ein vergleichbares Recht verfügen.
4. Unberücksichtigt bleiben:
  - Eigentumswohnungen mit weniger als 75 m².
  - Immobilienbesitz, der mit 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 Altmannstein kann nicht abgeleitet werden. Das Recht für die Vergabe eines Bauplatzes obliegt ausschließlich dem Marktgemeinderat Altmannstein.



## Abschnitt C

### Vergabegrundsätze

1. Der Markt Altmannstein macht die Vergaberichtlinien rechtzeitig ortsüblich bekannt. Die Veröffentlichung auf der Homepage, den Amtstafeln, der Tagespresse und der Bürger-App des Marktes Altmannstein ist vorzunehmen.
2. Der Markt Altmannstein setzt eine Bewerbungsfrist von 8 Wochen. Alle Bewerber haben die Möglichkeit, den Bewerbungsbogen innerhalb der Bewerbungsfrist abzugeben. Die Verwaltung setzt hierzu einen genauen Tag mit Uhrzeit fest. 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 beim Markt Altmannstein.
4. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge des in Abschnitt D dargestellten Punktesystems.
5. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Bauplatzes kann nicht abgeleitet werden.
6. Bewerber mit der höheren Punktzahl können ein Baugrundstück vor einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl auswählen.
7. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Bei einem gemeinsamen Termin im Rathaus des Marktes Altmannstein haben die Bewerber selbst durch Ziehung eines Loses zu entscheiden.
8. Treten nach Abgabe der Bewerbung Änderungen ein, die Auswirkungen auf die Vergabe haben, sind diese unverzüglich anzuzeigen.
9. Änderungen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages sind vergabeunschädlich.



## Abschnitt D Punktevergabe

### 1. Familiäre Situation

Je Kind das im Haushalt der Antragssteller lebt können folgende Punktwerte erreicht werden.

Kriterium	Punktzahl
Kinder bis zu 5 Jahren	8 Punkte
Kinder von 6 bis 12 Jahren	5 Punkte
Kinder von 13 bis 18 Jahren	3 Punkte
Kindergeldberechtigte Kinder	1 Punkte

Es können max. **20 Punkte** für Kinder erreicht werden.

### 2. Pflegebedürftige Personen im Haushalt

Je pflegebedürftige Person die im Haushalt der Antragssteller lebt können folgende Punktwerte erreicht werden.

Pflegegrad 2 oder 3	5 Punkte
Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte

Es können max. **10 Punkte** für pflegebedürftige Personen erreicht werden.

### 3. Schwerbehinderte Personen im Haushalt

Je schwerbehinderte Person die im Haushalt der Antragssteller lebt können folgende Punktwerte erreicht werden.

Körperbehinderung 50 – 79 %	2 Punkte
Körperbehinderung 80 – 100 %	5 Punkte

Körperbehindertes Kind

Körperbehinderung 50 – 69 %	8 Punkte
Körperbehinderung 70 – 100 %	10 Punkte

Es können max. **10 Punkte** für schwerbehinderte Personen erreicht werden.

### 4. Familienstand

Kriterium	Punktzahl
Alleinstehend	5 Punkte
Paar	5 Punkte
Haushalt mit minderjährigen Kindern	10 Punkte

Es können max. **10 Punkte** für den Familienstand erreicht werden.



## 5. Wohnsitz in der Gemeinde

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

Kriterium	Punktzahl
Wohnsitz Antragsteller pro Jahr	4 Punkte
Wohnsitz Partner pro Jahr	4 Punkte

Es zählen nur volle Jahre. Bei Paaren die das Grundstück gemeinsam erwerben wollen, ist es ausreichend, wenn ein Teil die Voraussetzungen erfüllt. Für Antragsteller, die früher ihren Wohnsitz in einem Ortsteil im Gemeindegebiet hatten, gelten die obenstehenden Vorgaben analog.

Es können max. **20 Punkte** für den Wohnsitz in der Gemeinde erreicht werden.

## 6. Wohnsitz im Ort des Baugebietes

Antragssteller, die bis zum Bewertungsstichtag mit dem Hauptwohnsitz i.S. des Meldegesetzes im Ort des Baugebietes gemeldet sind, erhalten die nachfolgenden Punktwerte

Kriterium	Punktzahl
Wohnsitz Antragsteller pro Jahr	2 Punkte
Wohnsitz Partner pro Jahr	2 Punkte

Es zählen nur volle Jahre. Bei Paaren die das Grundstück gemeinsam erwerben wollen, ist es ausreichend, wenn ein Teil die Voraussetzungen erfüllt. Für Antragsteller, die früher ihren Wohnsitz in Altmannstein hatten, gelten die obenstehenden Vorgaben analog.

Es können max. **10 Punkte** für den Wohnsitz im Ort des Baugebietes erreicht werden.

## 7. Ehrenamt

Derzeit aktive ehrenamtliche und gemeinnützige Arbeit für die örtliche Gemeinschaft über das normal übliche Maß hinaus in der Gemeinde Altmannstein. Das Ehrenamt muss mindestens schon seit einem Jahr ausgeübt werden. Mehrere Ehrenämter werden angerechnet.

Kriterium	Punktzahl
Vereinsvorsitzende(r) / FW Kommandant/en	6 Punkte
Funktion: Vorstandschaft, Jugendbetreuung	5 Punkte
Aktives Mitglied bei Feuerwehr, BRK, HVO, oder sonstigen ehrenamtlichen, sozialen Diensten	3 Punkte

Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall welches Ehrenamt oder welche gemeinnützige Arbeit „über das normale Maß hinaus“ geht und anrechenbar ist.

Es können max. **10 Punkte** für die Ehrenämter erreicht werden.

# Markt Altmannstein



## 8. Arbeitsplatz im Markt Altmannstein

Derzeit aktive sozialversicherungspflichtige Erwerbstätigkeit im Markt Altmannstein.  
Mindestens 20 Std / Woche

**Kriterium**  
Pro Jahr

**Punktzahl**  
2 Punkte

Es können max. **10 Punkte** für einen Arbeitsplatz im Markt Altmannstein erreicht werden.



## Abschnitt E Vertragsbedingungen

### 1. **Bebauungsplan**

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

### 2. **Bauverpflichtung**

Auf dem Grundstück ist binnen 5 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. Eine Nutzung des Gebäudes oder der Hauptwohnung durch andere ist in dieser Zeit untersagt. Dem Erwerber sind die Folgen eines Verstoßes bekannt (vgl. Nr. E 8 bis E 10). In Einzelfällen kann der Markt Altmannstein per Beschluss von dieser Handhabung abweichen.

### 4. **Einliegerwohnung**

Der Errichtung einer Einliegerwohnung stimmt der Markt Altmannstein 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. 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 Altmannstein**

Bei einem Verstoß des Erwerbers mit oder ohne Verschulden gegen die Vorgaben zu Bauzwang, Eigennutzung, Vermietung und Übergabe kann der Markt Altmannstein ein Wiederkaufsrecht geltend machen. Das Wiederkaufsrecht des Marktes Altmannstein 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 Altmannstein der gezahlte Grundstückspreis sowie die bisher gezahlten Beiträge nach dem BauGB und KAG erstattet. Der Verkehrswert bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Wiederkaufsrechts wird erstattet. Besteht Uneinigkeit über den Wert, wird der Gutachterausschuss des Landkreises Eichstätt mit der Wertermittlung beauftragt. Alle Kosten die anlässlich der Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallen, gehen zu Lasten der jetzigen Erwerber. Der Markt Altmannstein kann das Wiederkaufsrecht nur 2 Jahre nach dessen Kenntnisnahme ausüben. Die Frist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem Kenntnis erlangt wurde. Ausgenommen von dieser Frist ist eine Aufzahlung nach der Nummer E 10.

## 9. **Aufzahlungsverpflichtung**

Statt das Wiederkaufsrecht auszuüben, steht es dem Markt Altmannstein frei, eine Aufzahlung zu verlangen. Die Aufzahlung bemisst sich aus der Differenz zwischen Kaufpreis und des geltenden Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts. Ergeben sich negative Beträge, werden diese nicht zurückgezahlt.

## 10. **Weitere Vereinbarungen**

Die Antragssteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Baugrundstücke im Markt Altmannstein durch Ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen ausdrücklich an. Rechtsansprüche gegen den Markt Altmannstein, insbesondere auf Zuteilung eines Baugrundstückes, sind ausgeschlossen.

Die Frist für die Annahme des Angebotes des Marktes Altmannstein beträgt 2 Wochen nach Datum der Mitteilung durch den Markt Altmannstein. 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 führen.

## 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 Altmannstein auf Verlangen im Rang zurück.

## 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.

Altmannstein, den 11.12.2025

Norbert Hummel

1. Bürgermeister