



Vergaberichtlinien und –Kriterien für die Vergabe von Wohnbauplätzen

beschlossen in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 28. Juli 2025

Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung (d.h. zum vollen Wert, § 92 GemO) handelt die Gemeinde beim Kaufvertragsabschluss privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 GG sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 49 zu beachten. In Ausübung des, ihres in Art. 28 Abs 2 GG grundgesetzlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes, darf eine Kommune städtebaulichen Zielen entsprechende und damit sachliche Gründe i. S. V. Art. 3 Abs. 1 GG aufweisende Vorzugsleistungen für Ortsansässigkeit nicht zur Bedingung machen. D.h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren.

Rechtfertigen lässt sich eine solche Bevorzugung Einheimischer nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses. Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürger durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) einen solchen Rechtfertigungsgrund dar. (Ulmer Vergabemodell)

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien.

Zur besseren Lesbarkeit von Personenbezeichnungen und personenbezogenen Wörtern wird die männliche Form genutzt. Diese Begriffe gelten für alle Geschlechter.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergabe-Richtlinien regeln das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Vergabe von Baugrundstücken in der Gemeinde Rheinmünster das Ziel, den Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu sichern.

§ 2

Vergabeverfahren

1. Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com, (oder in einem vergleichbaren Vergabeportal) auf der Homepage und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Rheinmünster ausgeschrieben.

Die Ausschreibung muss folgende Angaben enthalten:

- Die Bezeichnung des Baugebiets und Anzahl der zu vergebenen Baugrundstücke.
 - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
 - Die Bezeichnung der elektronischen Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können.
2. Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich die Interessenten in der Regel auf eine Interessentenliste www.baupilot.com/rheinmuenster eintragen. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.
 3. Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form mit dem von der Gemeinde ausgearbeiteten Formular möglich und kann bei der Kommune eingereicht oder an die Kommune per Einschreiben geschickt werden. Nähere Informationen hierzu sowie o.g. Formulare erhalten Sie beim Bauamt unter 07227 9555-30 und/oder bauamt@rheinmuenster.de. Der Eingang wird in Textform bestätigt.

Die Gemeinde weist ausdrücklich darauf hin, dass nur Bewerbungen über www.baupilot.com oder über das vorgesehene Formular der Gemeinde berücksichtigt werden.

4. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/ Kriterium/ Rubrik nicht bewertet werden. Rubriken, die nachweisbedürftig sind, werden nach den vorgelegten Nachweisen und nicht nach der Abgabe im Fragebogen bewertet.
5. Die Bewerber willigen mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat, der Ortschaftsrat, die Ortsvorsteher, das beauftragte IT- Unternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und die zuständigen Fach- und Rechtsaufsichtsbehörden über die Daten der Bewerbungen Kenntnis erlangen (Datenschutzgrundverordnung).

§ 3

Bewerberprofil und Fragebogen

Der Verkauf von Baugrundstücken erfolgt zum Zwecke der Eigennutzung durch die Bewerber. Es können sich zum Zeitpunkt der Antragstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben.

Antragsteller können eine oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein.

Bei mehreren Antragstellern müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs sein sowie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

Bei zwei oder mehreren Antragstellern wird bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung erzielt.

Jede Person darf – auch zusammen mit anderen (mehreren) Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Ebenso sind Bauträger und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen oder vermitteln, insbesondere Makler und dergleichen in ihrer beruflichen oder gewerblichen Funktion von der Vergabe ausgeschlossen. Ausgenommen ist die Vergabe von Baugrundstücken für Mehrfamilienwohnhäusern, für die eine Konzeptvergabe vorgesehen ist.

Die Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung eines Kreditgebers (Bank, Versicherung, etc.) über die Gesamtinvestition für Grunderwerb und Baumaßnahmen ist zwingend bis zum Ende der Bewerbungsfrist erforderlich.

Die Antragsteller müssen die auf der Homepage unter www.rheinmuenster.de hinterlegte Selbsterklärung bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorlegen.

Als maßgeblicher Zeitpunkt/Stichtag für die gesamte Bewerbung gelten die Verhältnisse zum Ende der Bewerberfrist.

Der „Bewerbungsbogen mit Vergabekriterien“ ist als Anlage beigelegt.

§ 4

Bewerberauswahlprozess

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Verwaltung eine Bewerberliste. Hierbei ermittelt die Verwaltung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Hierbei werden unvollständige oder fehlende Angaben in den Bewerbungsunterlagen anhand der vorgelegten Nachweise an den entsprechenden Stellen seitens der Verwaltung korrigiert. Für nicht belegte Angaben erfolgt keine Punktwertung.

Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Hier wird der gesamte Vergabeprozess durchgeführt.

Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über BAUPILOT wird von BAUPILOT per Mail bestätigt. Der Eingang einer schriftlichen (analogen) Bewerbung wird von der Kommune per Schreiben bestätigt.

Die elektronischen und analogen Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesichtet. Die Richtlinien entsprechenden Bewerbungen werden von der Kommune angenommen und nochmals per Mail / Schreiben bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Nach Ablauf des Bewerbungszeitraums wertet die Verwaltung die angenommenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Entsprechend der Auswertung der Bewerbung wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahlen, je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Zuteilungsphase

Die Zuordnung der Bauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Vor dem zweiten Teil des Verfahrens werden alle in Frage kommenden Bewerbungen inhaltlich geprüft. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahl der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht sie das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens der Bewerber innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert und gleichzeitig von der Gemeinde dazu aufgefordert, eine Finanzierungsbestätigung i. H. v. 160.000,00 € vorzulegen. Diese Finanzierungsbestätigung ist innerhalb einer Frist von 3 Wochen, gerechnet ab dem Erhalt der Zusage über die vorläufige Zuteilung durch die Bewerber vorzulegen. Die Gemeinde empfiehlt bereits während der laufenden Bewerbungsfrist mit dem/den jeweiligen Kreditinstitut/en in Kontakt zu treten, Verhandlungen zu führen und die Finanzierungsbestätigung frühzeitig einzuholen, um im späteren Verfahren nicht in zeitliche Not zu geraten. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen und die notwendige Finanzierungsbestätigung innerhalb der Frist vorgelegt haben, erhalten eine Reservierungszusage von der Gemeinde. Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von 2 Wochen ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

§ 5 Nachrückverfahren

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle zunächst nicht berücksichtigten Bewerber in eine Nachrückerliste (Ersatzbewerberliste) aufgenommen.

Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden in gleicher Anzahl der frei gewordenen Grundstücke die ranghöchsten Nachrücker der Nachrückerliste berücksichtigt.

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.

§ 6 Sonstige Voraussetzungen

1.1 Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Rheinmünster in Abt. II des Grundbuchs

Der Käufer räumt der Gemeinde Rheinmünster das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer:

- a. Das Grundstück nicht innerhalb der nächsten drei Jahre ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages mit einem Wohnhaus, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bezugsfertig bebaut. (Bauverpflichtung)
- b. Das Grundstück und das hierauf errichtete Wohngebäude innerhalb der nächsten drei Jahre ab Bezugsfertigkeit vollständig (d.h. Teilvermietung des Gebäudes ist zulässig) an andere Personen als Abkömmlinge oder Eltern der Grundstückseigentümer entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlässt. (Eigennutzungsgebot)
- c. Sich innerhalb der nächsten drei Jahre ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages dazu verpflichtet, das Eigentum (die Veräußerung von Miteigentum ist ebenfalls unzulässig) einer anderen Person als Ehegatten oder Abkömmling zu übertragen oder ein Angebot dazu abgibt oder eine solche Übertragung vornimmt. (Weiterveräußerungsangebot)
- d. Innerhalb der nächsten drei Jahre ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages Insolvenzantrag über sein Vermögen stellt oder ein Termin zur Zwangsversteigerung des Grundstücks – sei es auch zwecks Aufhebung der Gemeinschaft – durchgeführt wird.

1.2 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann die Gemeinde zur Erfüllung der Verpflichtung aus § 92 GemO und wegen Nichterreichung der gemeindlichen Aufgabenerfüllung die Zahlung der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Marktwert des Grundstücks (ohne Aufbauten) zum Zeitpunkt der Nichterfüllung verlangen.

§ 7

Informationspflichten und Richtigkeit der Angaben

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise.

Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Auswahlverfahren und vom Zuschlag ausgeschlossen, es sei denn, der/die Bewerber weist/weisen nach, dass kein Vorsatz vorliegt.

§ 8

Allgemeine Informationen

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

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Gemeinde Rheinmünster, Lindenbrunnenstraße 1, 77836 Rheinmünster, Bauamt,
Telefon: 07227 9555-30, Mail: bauplatz@rheinmuenster.de

Bei technischen Fragen & 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 die Kommune.

§ 9

Zuteilungsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.08.2025 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien vom 05.10.1999 außer Kraft.

Rheinmünster, den 01.07.2025

Thomas Lachnicht
Bürgermeister