



## **Richtlinie über die Vergabe von Baugrundstücken für die Baugebiete**

### **„St. Nikolaus IV“ in Pfatter und „Am Osterfeld“ in Geisling**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

#### **Präambel**

Die Gemeinde Pfatter verfolgt mit dem Vergabesystem das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Gemeindebürger zu stärken und zu festigen. Eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde soll ermöglicht werden, 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 Vergabesystem angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Pfatter bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben soll auch der Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung gefördert werden.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfatter hat deshalb beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots der örtlichen Bevölkerung, verfügbares Bauland auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Für das Vergabeverfahren wird das Online-System BAUPILOT verwendet.

#### **I. Bewerbungsverfahren**

##### **1. Bewerbungsberechtigung**

Bewerbungsberechtigt sind Einzelpersonen (Alleinerziehende, Alleinstehende) und Paare (Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften).

Paare gelten als ein Bewerber und erwerben jeweils 50 % der Eigentumsverhältnisse.

Die Bewerber müssen volljährig und uneingeschränkt geschäftsfähig sein.

Von einer Bewerbung ausgeschlossen sind Personen,

- a) die im Gemeindegebiet Pfatter über bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum (Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Miteigentumsanteil, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein vergleichbares Recht) verfügen.

Diese Ausschlussregelung gilt nicht für Wohnflächen, die für die Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend sind.

Ein Eigentumswohnraum gilt dann als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden sind. Ein Eigenheim ist ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden sind. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 15 m<sup>2</sup> zu erhöhen bzw. zu vermindern.

oder

- b) die bereits in den letzten 15 Jahren in einem Baugebiet ein vergünstigtes gemeindliches Grundstück erworben haben.

## **2. Bewerbung, Bewerbungsfrist und Ausschlussgründe**

Die Bewerbungen für ein Baugrundstück sind online innerhalb des von der Gemeinde Pfatter bekanntgegebenen Bewerbungszeitraums einzureichen.

Der Bewerber hat das auf der Online-Plattform BAUPILOT hinterlegte Bewerbungsformular zu verwenden und dieses vollständig ausgefüllt (inkl. geforderter Nachweise) innerhalb des Bewerbungszeitraums freizugeben. Als Nachweis der Fristenwahrung gilt das Datum des Eingangs bei der Gemeinde Pfatter.

Die Bekanntgabe des Bewerbungszeitraums erfolgt mit dem Tag des Versands einer Benachrichtigungsmail an alle vorgemerkten Interessenten sowie durch taggleiche Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Pfatter.

Die Gemeinde Pfatter kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Abgabe der Bewerbung, jedoch noch vor Ablauf des Bewerbungszeitraums Umstände (z. B. persönliche Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung der Bewerbung haben, so ist der Bewerber verpflichtet, seine Bewerbung bis zum Bewerbungsfristende entsprechend abzuändern.

Der Bewerber kann seine Bewerbung jederzeit zurücknehmen.

Der Bewerber muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen werden und entsprechende Nachweise dazu beibringen.

Eine Bewerbung ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Bewerber die Geltung der Vergabekriterien nicht anerkennt, die Bewerbung unvollständig ist oder verspätet eingeht, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden, der Bewerber vorsätzlich unrichtige Angaben macht oder für das Vergabeverfahren erhebliche Tatsachen verschweigt.

## **II. Vergabezuteilung**

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl anhand des nachfolgenden Punktesystems sichert den gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmbaren Verwaltungsvollzug.

Die Reihenfolge der potenziell berechtigten Bewerbungen ergibt sich aus der jeweiligen Gesamtpunktzahl, die jede Bewerbung nach der in Ziffer II. Nr. 2 abgebildeten Punktetabelle erreicht hat. Die Bewerbung mit der höheren Gesamtpunktzahl hat dabei den Vorrang vor der nächstniedrigen Punktzahl. Der maßgebliche Stichtag für die Berechnung der Vergabepunkte ist das Ende des Bewerbungszeitraums gem. Ziffer I. Nr. 2.

Nach abschließender Reihung der Bewerber erfolgt die Zuteilung des konkreten Baugrundstücks unter Einbeziehung ihrer Wünsche. Begonnen wird mit dem ersten Rang.

Im Baugebiet „St. Nikolaus IV“ in Pfatter werden 10 Grundstücke und im Baugebiet „Am Osterfeld“ in Geisling werden 5 Grundstücke vergeben.

Der Gemeinderat behält sich vor, weitere Grundstücke zu vergeben, sofern auf Platz 11 im Baugebiet in Pfatter bzw. auf Platz 6 im Baugebiet in Geisling weitere Gemeindebürger stehen.

Sollte ein Baugrundstück nach der Zuteilung zurückgegeben werden, wird dieses mit dem rangnächsten Bewerber nachbesetzt.

Jeder Bewerber gem. Ziffer I. kann nur ein Grundstück erwerben.  
Ein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

### **1. Ermittlung der Vergabepunkte, Nachweise**

Von den maximal zu erreichenden 450 Gesamtpunkten verteilen sich die Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung mit

- 225 Punkte auf soziale Kriterien
- 225 Punkte auf Kriterien mit Ortsbezug

Die Vergabepunkte beim Einkommen reichen von 0 Punkten bis zu maximal 30 Punkten. Vom Einkommen in Abzug gebracht wird ein Freibetrag gem. § 32 Abs. 6 EStG in Höhe von 9.756 € für jedes unterhaltspflichtige Kind der Bewerber. Es gilt das durchschnittliche Einkommen gem. § 2 Abs. 3 EStG (Gesamtbetrag aller Einkünfte) der Kalenderjahre 2023, 2024 und 2025 aller künftig im Haushalt lebenden Personen. Eventuelle, im Rahmen der Einkommensberechnung gem. § 2 Abs. 3 EStG anrechenbare negative Einkünfte bleiben hier jedoch unberücksichtigt.

Der Nachweis ist durch Vorlage der entsprechenden Einkommenssteuerbescheide zu erbringen. Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden sind die Einkünfte in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmen-/Überschussrechnung einschließlich der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachzuweisen.

Die Punktevergabe für die Anzahl der minderjährigen Kinder erfolgt nach dem Alter und reicht von 30 Punkten bis 50 Punkten. Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft (ab der 13. Schwangerschaftswoche) wird anerkannt und bepunktet. Insgesamt können maximal 140 Punkte erzielt werden. Bewertet werden minderjährige Kinder, die mit im Haushalt des Bewerbers leben.

Als Nachweis sind entsprechende Geburtsurkunden bzw. eine ärztliche Bestätigung einer vorliegenden Schwangerschaft zu erbringen.

Die Punkte für das Kriterium Pflegebedürftigkeit erhalten die Bewerber, wenn eine Pflegebedürftigkeit mit Einstufung in den Pflegegrad 2 oder höher vorliegt und nachgewiesen wird. Dies gilt nur, sofern eine Pflegebedürftigkeit des Bewerbers bzw. eines Mitglieds des Haushaltes vorliegt. Maximal können 20 Punkte erzielt werden. Nachzuweisen ist die Pflegebedürftigkeit anhand einer Bestätigung der Pflegekasse. Das Gleiche gilt für das Kriterium Behinderung. Hier erhalten Bewerber ab einem Behinderungsgrad über 50 % maximal 20 Punkte. Die Behinderung muss bei dem Bewerber bzw. bei einem Mitglied des Haushaltes vorliegen. Als Nachweis ist der Schwerbehindertenausweis einzureichen.

Hinsichtlich des Familienstands werden Alleinerziehende und Ehepaare bzw. eingetragene Lebenspartner mit jeweils 35 Punkten bewertet, sofern diese in einem gemeinsamen Haushalt leben.

Als Nachweis ist eine Eheurkunde bzw. bei Alleinerziehenden eine aktuelle Meldebescheinigung zu erbringen.

Die Punktevergabe für die aufgeführten Kriterien mit Ortsbezug bzw. der Ortsgebundenheit erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes bzw. seit der Ausübung einer besonderen ehrenamtlichen Tätigkeit in der Gemeinde Pfatter (vgl. im Detail die unter Ziffer II. Nr. 2 aufgeführte Tabelle mit Kriterien). Bei der Vergabe der Punkte werden diese nur einmal nach der am höchsten erreichten Punktzahl vergeben (bei Ehepaaren, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften). Nachzuweisen sind diese Kriterien anhand einer Meldebescheinigung bzw. einer Bestätigung des jeweiligen Vereins / der jeweiligen Organisation.

## 2. Punktetabelle nach Kriterien

| Soziale Kriterien                                                                            | max. 225 Punkte |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>I. Einkommen</b>                                                                          |                 |
| Hinweis: ausschlaggebend ist das Gesamteinkommen aller künftig im Haushalt lebenden Personen |                 |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                        |                                                                      |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <b>bei Einzelpersonen</b><br><br>bis 40.000 €<br><br>bis 50.000 €<br><br>bis 60.000 €<br><br>über 60.000 €<br><br><b>bei Ehepaaren, eingetragenen<br/>Lebenspartnerschaften und nichtehelichen<br/>Lebensgemeinschaften</b><br><br>bis 80.000 €<br><br>bis 100.000 €<br><br>bis 120.000 €<br><br>über 120.000 € | 30 Punkte<br><br>20 Punkte<br><br>10 Punkte<br><br>0 Punkte<br><br><br><br>30 Punkte<br><br>20 Punkte<br><br>10 Punkte<br><br>0 Punkte | max. 30 Punkte<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>max. 30 Punkte |
| <b>II. Kinder</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                        |                                                                      |
|                                                      | jedes Kind von 0 bis 6 Jahre<br><br>jedes Kind von 7 bis 12 Jahre<br><br>jedes Kind von 13 bis 18 Jahre                                                                                                                                                                                                         | 50 Punkte<br><br>40 Punkte<br><br>30 Punkte                                                                                            | max. 140 Punkte                                                      |
| <b>III. Pflegebedürftigkeit / Behinderung</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                        |                                                                      |
|                                                      | Pflegegrad 2 oder 3 / Behinderungsgrad über 50 %<br><br>Pflegegrad 4 oder 5 / Behinderungsgrad über 80 %                                                                                                                                                                                                        | 15 Punkte<br><br>20 Punkte                                                                                                             | max. 20 Punkte                                                       |
| <b>IV. Familienstand</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                        |                                                                      |
|                                                      | Ehe oder eingetragene Lebenspartnerschaft<br><br>Alleinerziehend                                                                                                                                                                                                                                                | 35 Punkte<br><br>35 Punkte                                                                                                             | max. 35 Punkte                                                       |
| <b>Ortsbezugskriterien</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>max. 225 Punkte</b>                                                                                                                 |                                                                      |
| Hinweis: die volle Punktzahl erhält man bei 5 Jahren |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                        |                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                   |          |           |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-----------------|
| Berücksichtigt werden nur ununterbrochene Ganzjahreszeiträume, eine Summierung der Zeiten von zwei Bewerbern (Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften) ist nicht möglich |          |           |                 |
| <b>I. Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pfatter</b><br><br>Berücksichtigt werden auch frühere Wohnzeiten, sofern diese nicht länger als 15 Jahre zurückliegen.                                                        |          |           |                 |
|                                                                                                                                                                                                                   | pro Jahr | 30 Punkte | max. 150 Punkte |
| <b>II. Erwerbstätigkeit in der Gemeinde Pfatter</b><br><br>Berücksichtigt wird nur eine hauptberufliche Tätigkeit.                                                                                                |          |           |                 |
|                                                                                                                                                                                                                   | pro Jahr | 5 Punkte  | max. 25 Punkte  |
| <b>III. Besonderes Ehrenamt in der Gemeinde Pfatter</b><br><br>Mitglied in der Vorstandschaft, Aktive der FFW / des BRK, Vereinsmitglieder mit „Sonderaufgabe“                                                    |          |           |                 |
|                                                                                                                                                                                                                   | pro Jahr | 10 Punkte | max. 50 Punkte  |

### 3. Vergabe bei Punktegleichheit

Bei Bewerbungen mit Punktegleichheit entscheidet die höhere Zahl an errechneten Kinderpunkten über den Rang. Sofern hier Gleichstand besteht, entscheidet das Losverfahren.

## III. Vergabekriterien, Verkaufspreis, Finanzierung

### 1. Vergabekriterien und Verkaufspreis

Die Vergabekriterien sowie der Verkaufspreis wurden vom Gemeinderat festgelegt. Der Verkaufspreis (Grundstück inkl. Erschließungsbeitrag) beträgt im Baugebiet „St. Nikolaus IV“ in Pfatter 230,- € pro m<sup>2</sup> und im Baugebiet „Am Osterfeld“ in Geisling 210,- € pro m<sup>2</sup>.

### 2. Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Die Gemeinde Pfatter hat das Recht, vom Käufer die Vorlage entsprechender Finanzierungsunterlagen zu verlangen.

#### **IV. Ergänzende Verkaufsbedingungen**

Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Bedingungen vereinbart:

##### **1. Bauverpflichtung**

Das Vertragsgrundstück ist innerhalb einer Frist von drei Jahren ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages mit einem Wohnungsrohbau nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

##### **2. Eigennutzung**

Die Eigennutzung wird gemeinsam mit der Bauverpflichtung mit einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde Pfatter an dem Vertragsgrundstück im Grundbuch gesichert.

- a) Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb der Mindestzeit von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes ist nur in begründeten Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Pfatter möglich. Ausgenommen hiervon ist die Vermietung einer sog. Einliegerwohnung, wenn diese nicht mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche übersteigt.
- b) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Pfatter, das Grundstück, auch in Teilen, nicht innerhalb von zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit an andere Personen als Ehegatten, eingetragene Lebenspartner oder an einen Käufer, der in gerader Linie verwandt, verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad verwandt, verschwägert ist, zu veräußern. Die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Einräumung einer Stellung für einen Dritten, die diesem ermöglicht, wie ein Eigentümer über den Grundbesitz zu verfügen, steht dem vorgenannten gleich.

#### **V. Vertragsverletzungen / Sicherungen**

##### **1. Vertragsverletzungen**

Verletzungen von (vor-)vertraglichen Verpflichtungen durch den Käufer liegen vor, wenn der Käufer

- a) gegen die Bauverpflichtung und Eigennutzung gem. Ziffer IV. Nr. 1 und/oder Ziffer IV. Nr. 2 verstößt,
- b) vor Vertragsabschluss der Gemeinde Pfatter gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren, oder
- c) Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde Pfatter das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre.

## **2. Wiederkaufsrecht**

Die Gemeinde Pfatter behält sich bei Vertragsverletzungen im Sinne von Ziffer V. Nr. 1 das Recht zur Rückübertragung des verkauften Grundstücks nach §§ 456 ff. BGB für zehn Jahre vor.

Der Wiederkaufspreis entspricht

- a) dem im Kaufvertrag vereinbarten Gesamtkaufpreis für das Grundstück ohne Zinsen
- b) zzgl. den vom Käufer bezahlten Kosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. Anschluss- und Erschließungskosten sowie Vorausleistungen.

Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der Wert insoweit zu ersetzen, als hierdurch der Grundstückswert objektiv und nachhaltig erhöht ist. Höchstens jedoch werden die nachgewiesenen Verwendungen i. S. von § 459 BGB ersetzt. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Rückkaufpreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so ist der durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Regensburg (§ 192 BauGB) festzustellende Verkehrswert maßgebend. Das Gutachten ist auf Kosten des Käufers zu erstellen.

Die mit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verbunden Kosten und Steuern hat der Käufer zu tragen.

Die endgültige Formulierung des Wiederkaufsrechtes wird im notariellen Kaufvertrag enthalten sein.

## **3. Bodenwertaufzahlung**

Die Gemeinde Pfatter ist berechtigt, bei Vertragsverletzungen gem. Ziffer V. Nr. 1 anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes eine Bodenwertaufzahlung zu verlangen. Die Höhe dieser Aufzahlung entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis für das Grundstück und dem Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung. Der Aufzahlungsbetrag reduziert sich pro Jahr in dem das Grundstück selbst genutzt wurde um 1/10.

Die endgültige Formulierung der Bodenwertaufzahlung wird im notariellen Kaufvertrag enthalten sein.

## **VI. Definitionen**

### **- Bewerber, Käufer**

Bewerber sind die Personen, die ein Grundstück erwerben möchten.

Käufer sind die Personen, die das Grundstück im Rechtssinn erwerben.

- **Paare**

Paare sind Ehepaare, Lebenspartner nach dem LPartG oder nichteheliche Lebensgemeinschaften.

- **Kind / Familie**

Ein Kind ist, soweit in diesen Vergabekriterien nicht anders geregelt, jedes unterhaltsberechtignte, leibliche oder adoptierte Kind der Bewerber, welches am gleichen Hauptwohnsitz gemeldet ist und auch das künftige Gebäude bewohnen wird.

Familie ist ein Paar mit einem oder mehreren Kindern.

- **Alleinstehender / Alleinerziehender**

Als Alleinstehender wird eine erwachsene Person bezeichnet, die ohne feste soziale Bindung eines Partners sowie ohne minderjährige Kinder im Haushalt lebt.

Alleinerziehender ist eine Person, die ohne Hilfe einer anderen erwachsenen Person mindestens ein Kind unter 18 Jahren großzieht.

Pfatter, den 13.08.2026

  
Johann Biederer,  
1. Bürgermeister

