

**Gemeinde Palling**  
**Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken zu Marktpreisen**  
**(Bieterverfahren)**  
**Basierend auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.03.2025**

Gegenstand der Vergabe

**1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Palling vergibt Wohnbaugrundstücke. Die Vergabe soll ohne Sozialermäßigung und zum Marktpreis erfolgen, um auch besser verdienenden Familien oder Familien mit bereits angespartem Vermögen den Zugang zu Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen.

Der Preis pro Quadratmeter richtet sich dabei nach dem vom Gemeinderat festgelegten Bodenwertes. Grundlage für diese Festlegung ist dabei der Bodenrichtwert sowie ein angemessener Aufschlag für die Wertsteigerung, die seit der letzten öffentlichen Bekanntmachung des Bodenrichtwertes eingetreten ist.

**1.2 Zu vergebende Grundstücke**

Vergeben werden sollen folgende Grundstücke:

**Im Ortsteil Palling (Wohngebiet Kreisaltenheim):**

Bezeichnung der Parzelle	Flur-Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Festgesetzter Bodenwert pro m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragspflichtig)	Gesamt in Euro (= Mindestgebot):
4a	582/14	352 m <sup>2</sup>	360 €	126.720
4b	582/15	405 m <sup>2</sup>	360 €	145.800
6b	582/18	415 m <sup>2</sup>	400 €	166.000
5b	582/17	411 m <sup>2</sup>	400 €	164.400

**Im Ortsteil Oberweißenkirchen (Bebauungsplangebiet Oberweißenkirchen Nord):**

Bezeichnung der Parzelle	Flur-Nr.	Fläche in m <sup>2</sup> ca.	Festgesetzter Bodenwert pro m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragspflichtig)	Gesamt in Euro (= Mindestgebot):
Parzelle 1/OWK	Noch nicht zugeteilt	869 m <sup>2</sup>	320 €	278.080
Parzelle 2/OWK	Noch nicht zugeteilt	462 m <sup>2</sup>	320 €	147.840

### **Erschließungskosten:**

Der festgesetzte Bodenwert beinhaltet die Erschließungskosten noch nicht. Die Erschließungskosten sind vom Erwerber des Grundes zu tragen, so als wäre er zum Zeitpunkt der Erschließung bereits Erschließungsbeitragspflichtig gewesen.

Als Richtwert für die Erschließungskosten können herangezogen werden:

- ➔ Für das Wohngebiet Kreisaltenheim Palling: ca. 20 € pro m<sup>2</sup>
- ➔ Für das Bebauungsplangebiet Oberweißenkirchen Nord: ca. 110 € pro m<sup>2</sup>

Diese Angaben sind unverbindliche Richtwerte (Schätzungen). Diese Schätzungen basieren auf den vorläufig bereits angefallenen Erschließungskosten, sowie der noch erwarteten Erschließungskosten und Schlussrechnungen. Für die konkrete Abrechnung gelten die Regelungen, die in der notariellen Kaufurkunde ausgewiesen werden.

Das Kaufangebot ist dementsprechend ebenfalls ohne die noch anfallenden Erschließungskosten abzugeben.

### **1.3 Teilnahmebedingungen**

An der Vergabe teilnehmen können grundsätzlich nur natürliche Personen. Die Teilnahme von juristischen Personen ist ausgeschlossen.

Teilnehmen können natürliche Personen, sofern Sie ein Jahreseinkommen von mindestens 20.000 Euro (brutto) nachweisen können. Bei zwei Antragstellern wird das Einkommen addiert. Es gilt der Gesamtbetrag der Einkünfte des letzten Kalenderjahres.

Sowohl hinsichtlich des Einkommens als auch des vorhandenen Vermögens gelten keine Höchstgrenzen.

Sofern kein Bruttojahreseinkommen nachgewiesen werden kann, ist es ausreichend, wenn die Finanzierung des Grunderwerbs auf andere Weise nachgewiesen wird. Dies kann z.B. durch ein entsprechendes Schreiben der Bank oder den Nachweis der vorhandenen Vermögenswerte o.ä. erfolgen. Die letztliche Entscheidung darüber, ob der Nachweis der Finanzierbarkeit gelungen ist, obliegt der Gemeinde.

Zwei natürliche Personen können gemeinsam an der Vergabe teilnehmen. Es ist nicht erforderlich, dass sie verheiratet sind oder sich in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft befinden. Der Antrag muss dann von beiden Personen rechtswirksam unterzeichnet sein.

Vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages hat der zum Zuge kommende Bieter die Finanzierbarkeit des Grundstückes durch ein entsprechendes Schreiben einer Bank nachzuweisen. Unterbleibt dieser Nachweis, wird der Kaufvertrag nicht abgeschlossen.

Es ist möglich, für mehrere Grundstücke Gebote abzugeben und diese zu erwerben.

## **Bewerbungsbedingungen, Inhalt des Antrages**

### **1. Antragsbedingungen**

Der Antrag muss vollständig ausgefüllt und rechtskräftig unterschrieben sein. Der Antrag muss verschlossen und mit dem dazugehörigen Versandaufkleber in Papierform bei der Gemeinde eingehen.

### **2. Angebotsfrist**

Die Gemeinde trifft Vorkehrungen, dass der Inhalt der Anträge vor dem Eröffnungstermin niemand bekannt wird. Um ein versehentliches Öffnen zu vermeiden, sind die entsprechenden Versandaufkleber zu verwenden.

Für die Öffnung aller eingehenden Angebote wird ein Termin bestimmt. Bis zu diesem Zeitpunkt eingehende Anträge werden aufgenommen. Nach diesem Termin eingehende Anträge werden als nicht abgegeben gewertet und von der Wertung ausgeschlossen.

### **3. Antragsunterlagen**

Zur Abgabe des Antrages sind ausnahmslos die von der Gemeinde auf der Internetseite [www.palling.de](http://www.palling.de) bereitgestellten Antragsunterlagen zu verwenden. Diese bestehen aus:

- ➔ Versandaufkleber mit Hinweis „Nicht vor Eröffnungstermin öffnen“
- ➔ Angebotsschreiben „Gebotsabgabe“ mit Anlage „Angabe zu den sozialen Wertungskriterien“

Anträge, die andere Antragsunterlagen verwenden als die vorgegebenen, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Gleiches gilt, wenn die Antragsunterlagen verändert wurden.

### **4. Gebotsabgabe, Gebotshöhe, Mindestgebot**

Der Antrag muss das Mindestgebot enthalten. Als Mindestgebot gilt der festgelegte Bodenrichtwert für die gesamte Fläche. Dieser ergibt sich aus der Tabelle unter Nr. 1.2.

Anträge, die das Mindestgebot unterschreiten gelten als nicht abgegeben und werden von der Wertung ausgeschlossen.

Höhere Gebote als das Mindestgebot sind zulässig.

Alle Gebote werden entsprechend der anliegenden Wertungsmatrix bewertet und in eine Wertungsreihenfolge gebracht.

Jedes Angebot ist zwingend zu unterschreiben (bei zwei Antragstellern, von beiden).

### **5. Soziale Wertungskriterien**

Im Antrag sind weiterhin alle Angaben zu machen, die für die Wertung der sozialen Kriterien erforderlich sind. Diese Angaben müssen wahrheitsgetreu sein. Die Gemeinde kann im Nachgang Nachweise anfordern, sofern die Gemeinde diese nicht selbst überprüfen kann.

Sofern zwei Personen Antragsteller sind, werden die sozialen Kriterien beider Personen addiert und fließen als ein Ergebnis in die Wertung ein.

## **6. Wertung der Anträge**

Die eingehenden Anträge werden entsprechend der nachfolgenden Matrix gewertet. Darauf aufbauend ergibt sich eine Reihenfolge. Der Bieter mit den höchsten Punkten erhält die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben.

## **7. Vertragsschluss**

Weder die Gebotsabgabe noch die Übersendung des Vertragsentwurfes stellen schon den Vertragsschluss dar. Der Vertrag wird erst durch die notarielle Beurkundung geschlossen.

Der Bieter, der den Zuschlag auf ein Grundstück erhalten soll (in der Regel der Bieter mit der höchsten erzielten Punktzahl) erhält alsbald möglich den Vertragsentwurf mit einem Notartermin übersandt.

Wird dieser Termin vom Bieter nicht wahrgenommen, gilt der Zuschlag als abgelehnt.

## **8. Ausgeschlossene Angebote**

Nach Abschluss der Vergabe kann die Gemeinde die Anbieter, deren Angebote von der Vergabe ausgeschlossen worden sind, zu Nachverhandlungen kontaktieren. Dies gilt nur für den Fall, dass im Vergabeverfahren nicht alle Grundstücke vergeben werden konnten und gilt auch nur für die Grundstücke, die nicht vergeben werden konnten. Die Möglichkeit von Nachverhandlungen ist ausgeschlossen, wenn die Gemeinde ein weiteres Vergabeverfahren für die nicht vergebenen Grundstücke eröffnet.

## Wertungskatalog

Jedes Angebot kann maximal 100 Punkte erreichen. Dies gilt auch, wenn zwei Bieter ein Angebot abgeben. In diesem Fall werden die Punkte beider Anbieter summiert, bis die Höchstpunktzahl erreicht ist.

Höchstes Gebot:	60 Punkte
Abzug für jedes nachfolgende, niedrigere Gebot:	jeweils 5 Punkte weniger je Platzierung

Zwei gleich hohe Gebote werden mit der gleichen Punktzahl gewertet.

### Soziale Kriterien:

#### **Ortsansässigkeit:**

Für jedes volle Jahr der Ortsansässigkeit in Palling für den/die Antragsteller

1 Punkt
(Maximal insgesamt 15 Punkte)

#### **Hauptberuf in Palling:**

Für jedes volle Jahr der Berufstätigkeit in Palling für den/die Antragsteller:

1 Punkt
(Maximal insgesamt 10 Punkte)

#### **Zahl der Kinder:**

Für jedes Kind, für das der/die Antragsteller Unterhaltspflicht sind und das mit dem/den Antragstellern in einem Haushalt wohnt:

5 Punkte
(Maximal 15 Punkte)

Bei Punktgleichheit entscheidet das höhere Angebot. Besteht auch dann noch Punktgleichheit, entscheidet die höhere Anzahl an Kindern. Besteht auch dort Punktgleichheit, entscheidet das Los.

## Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält es sich vor, die jeweiligen Verträge in begründeten Einzelfällen anzupassen, wenn dies zur Erreichung der übergeordneten Zielen oder aus anderen wichtigen Gründen notwendig ist.

Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall geschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

1. Bauverpflichtung:

Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Palling zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig zu bebauen. Die Bebauung hat nach den Bestimmungen des Bebauungsplans zu erfolgen. Abweichend hiervon kann, insbesondere bei der Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäusern die Bebauung zeitgleich mit anderen Bauherren verlangt werden.

2. Nutzung:

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von mindestens 15 Jahren einer Wohnnutzung zuzuführen. Diese Wohnnutzung muss nicht durch den Antragsteller erfolgen, auch eine Vermietung ist zulässig. Maßgeblich für den Beginn der Frist ist das Datum der Nutzungsaufnahme, das nach Art. 78 Abs. 2 BayBO der Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt worden ist. Eine gewerbliche Nutzung ist nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde und nur im Rahmen des baurechtlich Zulässigen möglich.

3. Erschließungskosten:

Der Kaufvertrag wird eine Regelung enthalten, dass der Erwerber des Baugrundstückes die Erschließungskosten für das Grundstück so zu übernehmen hat, als wäre er zum Zeitpunkt der Erschließung bereits beitragspflichtig gewesen. Hierfür maßgeblich ist die jeweils vom Notar gewählte Formulierung.

4. Wiederkaufsrecht:

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den vom Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab dem Datum der Nutzungsaufnahme, 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 oder Kinder veräußert werden soll,
- entgegen Ziffer 2 keine Wohnnutzung erfolgt
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsschluss waren oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Grundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Nummer 1 verstößt.

Maßgeblich für den Beginn der Frist ist das Datum der Nutzungsaufnahme, das nach Art. 78 Abs. 2 BayBO der Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt worden ist.

5. Im Falle des Wiederkaufs erfolgt dieser zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbesserende Verwendungen, insbesondere bereits errichtete Gebäude werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten für die Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachters hat der Grundstückseigentümer zu tragen.
6. Das Wiederkaufsrecht wird dinglich gesichert. Die Gemeinde wird mit dem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.
7. Der Kaufvertrag gilt erst zum Zeitpunkt der Genehmigung des notariell beurkundeten Kaufvertrages durch den Gemeinderat als geschlossen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann sowohl die Gemeinde als auch der Bieter jederzeit vom Kauf zurücktreten.

Sollten der Gegenseite evtl. Aufwendungen entstanden sein, die in Erwartung des Vertragsschlusses getätigt worden sind, sind diese abzugelten.

### **Schlussbestimmungen**

Der Gemeinderat behält es sich vor, in begründeten Einzelfällen von den vorhergehenden Richtlinien abzuweichen, wenn dies zur Einhaltung von rechtlichen Vorschriften erforderlich ist oder eine Grundstücksvergabe an den einzelnen Bewerber dem Sinn und Zweck dieser Richtlinien (s. Präambel) widerspräche. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes besteht nicht.