Richtlinien der Marktgemeinde Essenbach zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im Baugebiet „Mirskofen Süd - Teil III“

vom 10.05.2022, geändert am 22.09.2026

Präambel

Die Marktgemeinde Essenbach vergibt in dem Baugebiet „Mirskofen Süd – Teil III“ gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke preisvergünstigt an weniger begüterte Bewerber, die aufgrund der sehr hohen Grundstückspreise in der Region kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können. Durch die nachfolgenden Vergaberichtlinien sollen insbesondere Familien mit minderjährigen Kindern gefördert werden, wobei eine mehrjährige Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes und einer ehrenamtlichen Tätigkeit im Gemeindegebiet, besondere Berücksichtigung finden. Bewerberhaushalte mit schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Angehörigen sollen aufgrund deren Schutzbedürftigkeit ebenfalls besonderes berücksichtigt werden.

Mit dem Wohnbaulandmodell soll ein Wegzug des vorgenannten Personenkreises verhindert und damit eine sozial ausgewogene stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Eine intakte, sozial sowie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist Voraussetzung für den Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Diese Werte werden gerade in einer alternden und schrumpfenden Gesellschaft immer wichtiger. Auf Freiwilligkeit basierende örtliche Sozialstrukturen, wie insbesondere die gegenseitige Hilfe unter Familienangehörigen oder Nachbarn, aber auch das Engagement in Vereinen oder der Feuerwehr, sind gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mehr denn je von Bedeutung. Der Markt Essenbach hat daher in Ausgestaltung seiner Selbstverwaltung für den örtlichen und sozialen Zusammenhalt Sorge zu tragen. Hierzu gehört, das Zusammenleben der örtlich gewachsenen Gemeinschaft als sozial stabilisierender Anker zu schützen und zu stärken.

Die örtlich gewachsene Gemeinschaft als sozial stabilisierender Anker wird in der Marktgemeinde Essenbach vor allem in den sechs Altgemeinden (Altheim, Essenbach, Mettenbach, Mirskofen, Oberwattenbach und Ohu) gelebt. Jede dieser Altgemeinden verfügt über eine reichhaltige Geschichte (siehe „Markt Essenbach, Bürgerinformation“, 2005; „Gemeinde Ohu-Ahrain“, 1983; „Mettenbach – Geschichte eines Bauerndorfes, 1991; „Mirskofen – Beiträge zur Ortsgeschichte und Häuserchronik, 2011; „´sDOI – Beiträge zur Ortsgeschichte und Häuserchronik, 2014). Insbesondere im Vereinsleben wird die starke Ortsgebundenheit sichtbar. Es gibt knapp 80 Vereine in der Marktgemeinde, bei denen sich viele Vereine neben dem Vereinszweck über ihre örtliche Herkunft definieren. So gibt es beispielsweise in jeder Altgemeinde Sport- und/oder Schützenvereine sowie zahlreiche kirchliche Gruppierungen. Als gemeindliche Einrichtungen gibt es zum Beispiel elf Feuerwehren und acht Kinderbetreuungseinrichtungen.

Aufgrund dieser Strukturen in den Altgemeinden, die ein starkes bürgerschaftliches Engagement zutage bringen, ist die Gemeinde seit Jahrzehnten bestrebt, diese Strukturen beizubehalten. Das zeigt sich auch in der bisherigen Vergabepraxis (zuletzt Oberahrain, Mettenbach, Essenbach und Mirskofen).

Um der Zielsetzung dieser Richtlinie, Bewerbern, die aufgrund der hohen Grundstückspreise in der Region kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, gerecht zu werden, muss auch das Alter der Bewerber in den Blick genommen werden. Denn, wenn deren Eltern vermögend sind, ist nicht auszuschließen, dass es den jungen Personen

über das Elternvermögen ermöglicht wird, an günstiges Bauland zu kommen. Ein derartiger Lebenssachverhalt wird dem Regelungszweck dieser Richtlinie nicht gerecht. Als junge Personen/Bewerber im Sinne dieser Richtlinie gelten, in Anlehnung an die Bestimmungen der Familienversicherung in der gesetzlichen Krankenversicherung (§ 10 Absatz 2 Nummer 3 des Fünften Buches Sozialgesetzbuch – SGB V –) Personen, die das 23. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Vor dem Hintergrund, dass nach dem Kinder- und Jugendhilfegesetz (SGB VIII) volljährige Jugendliche zwischen 18 und 27 Jahren als Personen/Heranwachsende bezeichnet werden, wird der Mittelwert, von bis zur Vollendung des 23. Lebensjahres (des §10 Absatz 2 Nummer 3 SGB V) dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe der gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke stellt die Marktgemeinde Essenbach die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

1.2 Personen, die bereits in der Vergangenheit von der Gemeinde ein Baugrundstück als Eigentümer oder im Erbbaurecht erhalten haben, sind nicht antragsberechtigt. Der Grunderwerb des Ehegatten, Lebenspartners (LPartG) sowie des Partners einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft wird der Person des Antragstellers zugerechnet. Als nichteheliche Lebensgemeinschaften werden Wohn-. und Wirtschaftsgemeinschaften (§18 Abs. 1 WoFG) unter nicht verwandten Personen angesehen, die seit länger als einem Jahr fortbestehen.

1.3 Nicht antragsberechtigt sind Personen, die

A. Eigentümer eines zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücks innerhalb der Marktgemeinde Essenbach sind. Grundstücke des Ehegatten, Lebenspartners, des Partners einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft sowie der Kinder werden dem Antragsteller zugerechnet.
B. Eigentümer eines zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücks außerhalb der Marktgemeinde Essenbach sind, es sei denn, das Einkommen unterschreitet das durchschnittliche Jahreseinkommen gemäß Ziffer 2.2.1 und das Vermögen unterschreitet den durchschnittlichen Verkehrswert eines Baugrundstückes gemäß Ziffer 2.2.2.
C. über ein Einkommen in Höhe des doppelten durchschnittlichen Jahreseinkommens gemäß Ziffer 2.2.1 verfügen.
D. über ein Vermögen im Sinne der Erläuterung zu Ziffer 2.2.2 verfügen, welches 836.000 € (entspricht dem Verkaufspreis der Gemeinde zzgl. Durchschnittskosten eines Wohnhausneubaues gem. DIN 276) übersteigt. Ein Gewerbegrundstück oder landwirtschaftliches Grundstück ohne Wohnbebauung werden nicht als bebaubares Grundstück gewertet.

E. das 23. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, es sei denn,
- ein Kind gemäß Ziffer 2.2.3 ist im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet oder
- das Vermögen der Elternteile des alleinlebenden Bewerbers unterschreitet die Vermögensgrenze nach Ziffer 1.3.D oder bei einer gemeinsamen Bewerbung das zusammengezählte Vermögen aller Elternteile des Antragstellers sowie des Ehegatten, Lebenspartners, des Partners einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft unterschreitet insgesamt das Doppelte der Vermögensgrenze nach Ziffer 1.3.D (zum Nachweis sind Eigenerklärungen im Sinne der Ziffer 2.2.2 von den Elternteilen erforderlich).

Erläuterung: Ein Gewerbegrundstück oder landwirtschaftliches Grundstück ohne Wohnbebauung werden nicht als bebaubares Grundstück gewertet.

1.4 Der Bewerbung ist eine Bestätigung einer in der EU zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Bank vorzulegen, aus der sich ergibt, dass die Bank nach erfolgter Prüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse eine Finanzierung der voraussichtlichen Grunderwerbs- und der voraussichtlichen Baukosten in Aussicht stellt.

2. Rangfolge innerhalb des Antragsberechtigten Personenkreises

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigen Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebende Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach. Für die Punktevergabe ist jeweils auf den Antragsteller abzustellen, sofern nachfolgend nichts Anderes geregelt ist. Ehegatten, Lebenspartnern, Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft steht es frei, darüber zu befinden, wer den Antrag stellt.

Antragsteller mit höherer Punktezahl dürfen sich vor Antragstellern mit niedriger Punktezahl eine Bauparzelle aussuchen. Zieht ein Antragsteller vor notarieller Beurkundung seine Bewerbung zurück, ist das Grundstück zunächst den vorrangigen, dann den nachrangigen Bewerbern in der Reihenfolge der Punktezahl anzubieten, soweit diese ebenfalls noch keine notarielle Verbriefung vorgenommen haben.

2.2 Nachfolgende Auswahlkriterien sind maßgeblich

SOZIALKRITERIEN

2.2.1 Unterschreitung des durchschnittlichen Jahreseinkommens

Alleinlebende Antragsteller; bei Unterschreitung des durchschnittlichen Jahreseinkommens (Markt Essenbach; § 2 Abs. 4 EStG) von 54.325 €

10 Punkte

Antragsteller mit Ehegatten, Lebenspartnern oder Partnern einer eheähnlichen Gemeinschaft; bei Unterschreitung des gemeinsamen durchschnittlichen Jahreseinkommens (Markt Essenbach; § 2 Abs. 4 EStG) von 108.650 €

10 Punkte

Zum durchschnittlichen Jahreseinkommen ist ein Freibetrag in Höhe von 9.756 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

Es können **maximal 10 Punkte** erzielt werden.

2.2.2 Vermögen unterschreitet Verkehrswert eines durchschnittlichen Baugrundstücks

(Verkehrswert = qm eines durchschnittlichen Baugrundstücks X 520 Euro)

Bei Unterschreitung des Verkehrswertes je 10.000 Euro: **2 Punkte**
Es können **maximal 10 Punkte** erzielt werden.

Erläuterung:
Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners/Partners einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Verbindlichkeiten dürfen abgezogen werden. Zum Nachweis genügt eine Eigenerklärung des Antragsstellers, seines Ehegatten oder Lebenspartners/Partners einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Die Gemeinde darf Nachweise wie z. B. Gutachten, Kaufverträge etc. verlangen, sofern Anhaltspunkte bestehen, dass die Angaben unzutreffend sind.

2.2.3 Kind(er)

Je kindergeldberechtigtem Kind (hierzu zählen auch Pflegekinder), das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist;

- bis zum vollendeten 18. Lebensjahr **10 Punkte**

Es können **maximal 20 Punkte** erzielt werden.

2.2.4 Pflegebedürftige oder Personen mit Schwerbehinderung im Haushalt

Je eines im Haushalt lebenden Angehörigen (nur Antragsteller, Ehepartner, eingetragener Lebenspartner und Kinder/Eltern; keine weiteren Personen!)

- Kategorie 1: mindestens GdB 80 **5 Punkte**
- Kategorie 2: Pflegegrad 4 oder 5 **5 Punkte**

Kumulierung beider Kategorien in einer Person nicht möglich!
Aufaddierung einer Kategorie bei mehreren Personen nicht möglich!
Es können **maximal 10 Punkte** erzielt werden.

2.2.5 Aktive Einsatzkraft

Antragsteller übt bei der Feuerwehr oder in einer vergleichbaren Hilfsorganisation (z.B. Rotes Kreuz, Johanniter, Malteser, THW) seit mindestens einem Jahr ein Ehrenamt als aktive Einsatzkraft aus

5 Punkte

ORTSBEZUGSKRITERIEN

2.2.6 Wohnsitz

Hauptwohnsitz des Antragstellers je vollen, nicht unterbrochenen Jahres in der Marktgemeinde Essenbach, wobei nur auf den Zeitraum ab dem 01.01.2015 abgestellt wird

10 Punkte je vollem Jahr, insgesamt jedoch **maximal 30 Punkte**

Es können **maximal 30 Punkte** erzielt werden.

2.2.7 Vereinsmitgliedschaft

Maßgeblich ist die Mitgliedschaft des Antragstellers in einem Verein mit mindestens 50 Mitgliedern oder eine Mitgliedschaft bei der Freiwilligen Feuerwehr. Bei eingetragen Vereinen wird unwiderlegbar vermutet, dass Sitz der Sitz ist, der im Vereinsregister eingetragen ist. Bei nicht eingetragenen Vereinen ist Sitz der Sitz, wo die Mehrheit ihrer Mitglieder wohnt.

Vereine in der Marktgemeinde Essenbach	
mind. 1 Jahr Mitgliedschaft:	**4 Punkte**
mind. 2 Jahre Mitgliedschaft:	**8 Punkte**
mind. 3 Jahre Mitgliedschaft:	**12 Punkte**
mind. 4 Jahre Mitgliedschaft:	**16 Punkte**
mind. 5 Jahre Mitgliedschaft:	**20 Punkte**

Es können **maximal 20 Punkte** erzielt werden.

2.3 Punktegleichstand

Bei Punktegleichheit von mehreren Bewerbern erfolgt die Zuteilung nach entsprechender Reihenfolge:

1. Dauer des Hauptwohnsitzes in der Marktgemeinde Essenbach. Dabei ist der prozentuale Anteil entscheidend, den man in seinem Leben in der Marktgemeinde Essenbach mit Hauptwohnsitz gemeldet war.
2. Anzahl der Kinder
3. Losentscheid

3. Bewertungszeitpunkt

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind spätestens vier Wochen nach Ausschreibungsbeginn bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Die Gemeinde kann nach Pflichtgemäßen Ermessen die Frist für die Nachreichung der vorzulegenden Nachweise um bis zu einen Monat verlängern. Hierzu gehört auch die „Eigenerklärung über das Vermögen“. In Bewertungsfällen im Sinne von Ziffer 2.2.1 sind die Einkommensnachweise aus dem Jahr-2024 zugrunde zu legen.

Maßgeblich für die Bewerberauswahl ist die Sach- und Rechtslage am Tag des Ausschreibungsbeginns.

4. Sonstige Bestimmungen

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens bis zur notariellen Beurkundung zurückziehen.

4.3 Bei Falschangaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung behält sich die Marktgemeinde Essenbach vor, Strafanzeige zu erstatten.

5. Grundstücksvergabe

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Essenbach berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nicht-öffentlicher Sitzung.
Zunächst wird den begünstigten Bewerbern und den ersten zehn Nachrückern die Rangziffer mitgeteilt, den übrigen Bewerbern wird ein Ablehnungsschreiben zugesandt. Anschließend erfolgt ein Vergabegespräch mit Auswahl einer Bauparzelle. Nach Abschluss der notariellen Beurkundungen, erhalten die nicht zum Zuge gekommenen Nachrücker ebenfalls ein Ablehnungsschreiben.

6. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Marktgemeinde Essenbach wurden vom Marktgemeinderat erstmalig in der Sitzung am 10.05.2022 beschlossen. Die Änderungen wurden in der Sitzung vom 22.09.2026 beschlossen und treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Essenbach, 08.10.2026
Markt Essenbach

Daniel Braun
Erster Bürgermeister