

## **Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken**

### **Bebautes Grundstück Bründlbachweg 2, 83224 Grassau (Mietenkam)**

**Stand 06.10.2026**

Der Markt Grassau vergibt im Ortsteil Mietenkam entsprechend den folgenden Richtlinien das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Einheimischengrundstück Bründlbachweg 2.

Das Grundstück hat eine Fläche von 654 qm, die Wohnfläche beträgt 217 qm. Die baulichen Anlagen wurden 2017 errichtet und befinden sich nach Aussage eines Gutachtens der DEKRA Automobil GmbH, Abteilung Wertermittlung Immobilien aus dem Jahr 2025 dementsprechend in einem sehr guten Zustand. Die Ausstattungsmerkmale stammen überwiegend aus dem Baujahr, teilweise sind diese noch neuer. Das Grundstück liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Mietenkam in einer ruhigen Eigenheimsiedlung. Eine Bushaltestelle und ein Dorfladen sind fußläufig vom Bewertungsobjekt erreichbar, ebenso Grün- und Erholungsflächen.

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 1.120.000 €. Der Käufer hat sämtliche Grunderwerbskosten zu tragen.

Die wesentlichen Inhalte des vorgenannten Gutachtens können im Rathaus von Interessenten eingesehen werden. Zudem ist es möglich, die Immobilie nach vorheriger Terminabsprache zu besichtigen (Technisches Bauamt, Herr Bernd Fleindl, Tel. 08641/4008-29, [bauamt@grassau.de](mailto:bauamt@grassau.de)).

#### **I. Antragsberechtigter Personenkreis (Bewerbungszugangsvoraussetzungen):**

1. Antragsberechtigt sind nur voll geschäftsfähige volljährige natürliche Personen. Ehepaare und eingetragene eheähnliche Lebensgemeinschaften gelten als ein Antragsteller.
2. Für die vergünstigte Überlassung der Immobilie im Rahmen des Einheimischenmodells ist antragsberechtigt, wer die festgesetzte Einkommensgrenze nicht überschreitet.

Handelt es sich bei dem Antragsteller um eine Einzelperson wird eine Einkommensgrenze von 70.000 € zugrunde gelegt. Handelt es sich bei dem Antragsteller um ein Ehepaar oder eine eingetragene eheähnliche Lebensgemeinschaft, wird die doppelte Einkommensgrenze zugrunde gelegt.

Die Einkommensgrenze erhöht sich ggfs. um einen Freibetrag in Höhe von 9.756 € je unterhaltspflichtigem Kind.

Ausschlaggebend ist das Durchschnittseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 EStG der letzten drei Jahre vor Antragstellung. Der Nachweis des Einkommens ist durch Vorlage der letzten drei Einkommensteuerbescheide zu erbringen.

3. Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert der im Ansiedlungsmodell veräußerten Grundstücksfläche nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen der künftig im Gebäude wohnhaften Personen abgestellt wird.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile, Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände und Schmuck. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu bewerten. Der Antragsteller muss über die vorhandenen Vermögensgegenstände wahrheitsgemäß Auskunft erteilen und deren Richtigkeit versichern.

Die Vermögensobergrenze für die Vergabe der Immobilie wird auf 523.000,-- € festgelegt.

4. Grundsätzlich dürfen Bewerber noch keine Wohnimmobilie oder ein Baugrundstück besitzen und innerhalb fünf Jahren keines erhalten. Ausnahmen sind bei Wohnungseigentum zulässig, wenn eine Änderung der Wohnverhältnisse aufgrund der Familienverhältnisse begründbar ist und der Bewerber seine Immobilie bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts an Personen veräußert, die in Grassau ihren Hauptwohnsitz haben oder begründen (soweit sich die zu veräußernde Immobilie im Gemeindegebiet Grassau befindet). Der Wert der zu veräußernden Immobilie wird dem Vermögen zugerechnet.
5. Die Finanzierbarkeit des Kaufes ist bis spätestens zur Beurkundung des Kaufvertrages nachzuweisen. Hierzu ist eine entsprechende Finanzierungsbestätigung des Kreditinstitutes oder Versicherungsgesellschaft vorzulegen.

## **II. Punktesystem – Vergabeentscheidung**

Die Vergabe der Immobilie erfolgt vom Marktgemeinderat grundsätzlich nach einem Punktesystem.

Bei Punktgleichheit entscheidet zuerst die Anzahl der minderjährigen im Haushalt lebenden Kinder, dann die Höhe des Einkommens, wobei das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen den Vorzug erhält.

Der Markt Grassau behält sich vor, in begründeten atypischen Ausnahmefällen, die den Sinn und Zweck dieser Vergaberichtlinien widersprechen, abweichend von diesen Vergaberichtlinien zu entscheiden.

### **1. Ortsbezugsriterien (maximal sind dabei 150 Punkte zu erreichen)**

#### **1.1. Ortsansässigkeit – Hauptwohnsitz in Grassau/Rottau (auch frühere Zeiträume)**

Für jedes Jahr, in dem der Antragssteller im Gemeindegebiet mit Hauptwohnsitz gemeldet ist oder war, werden 25 Punkte vergeben. Sollte sich ein Ehepaar oder eine eingetragene Lebensgemeinschaft bewerben, so ist die Person mit der höheren Punktezahl maßgebend. Dabei sind maximal 125 Punkte zu erreichen.

#### **1.2. Ehrenamt**

Für ehrenamtliche Tätigkeiten des Antragsstellers können maximal 25 Punkte erreicht werden. Als ehrenamtliche Tätigkeit gelten sämtliche Tätigkeiten der Vorstandsmitglieder und Übungsleiter regionaler Vereine, die Tätigkeiten bei den örtlichen Feuerwehren, Rettungsdiensten und anderen Hilfsorganisationen sowie damit vergleichbare Ehrenämter. Für jedes Jahr einer derzeit ausgeübten ehrenamtlichen Tätigkeit werden 5 Punkte gewährt.

### **2. Sozialkriterien (maximal sind dabei 150 Punkte zu erreichen)**

#### **2.1. Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben:**

|                                                        |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres<br>Kind | 40 Punkte je |
| Kinder bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres<br>Kind | 30 Punkte je |
| Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres<br>Kind | 10 Punkte je |

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind berücksichtigt.

## 2.2. Grad der Behinderung bzw. Pflege

Behinderung oder Pflegegrad des Antragsstellers oder eines zum Haushalt zugehörigen Familienmitgliedes:

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Grad der Behinderung von 50 bis 80 v.H.  | 10 Punkte |
| Grad der Behinderung von 90 bis 100 v.H. | 20 Punkte |
| Pflegegrad 1                             | 10 Punkte |
| Pflegegrad 2                             | 15 Punkte |
| Pflegegrad 3                             | 20 Punkte |
| Pflegegrad 4                             | 25 Punkte |
| Pflegegrad 5                             | 30 Punkte |

Die Vergabe der Punkte erfolgt entweder für den Grad der Behinderung oder für den Pflegegrad, wobei die höhere Punktezahl gewertet wird. Die Behinderung ist durch Vorlage des Schwerbehindertenausweises und der Pflegegrad durch Vorlage des Pflegegeldbescheides der Pflegeversicherung nachzuweisen.

## 2.3. Haushaltseinkommen:

Unterschreitung der in Ziffer I.2 dieser Richtlinie genannten Obergrenze

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| um mindestens 10.000,-- €           | 5 Punkte  |
| um mindestens 15.000,-- €           | 10 Punkte |
| um mindestens 20.000,-- €           | 15 Punkte |
| um mindestens 25.000,-- € oder mehr | 20 Punkte |

## 2.4. Vermögen

Unterschreitung der in Ziffer I.3 dieser Richtlinie genannten Obergrenze

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| um mindestens 20.000,-- €           | 5 Punkte  |
| um mindestens 30.000,-- €           | 10 Punkte |
| um mindestens 40.000,-- €           | 15 Punkte |
| um mindestens 50.000,-- € oder mehr | 20 Punkte |

## III. Verkaufsbedingungen

1. Das Kaufangebot ist innerhalb von sechs Wochen nach Bekanntgabe der Zuteilung schriftlich anzunehmen. Der Kauf ist innerhalb von zwei Monaten nach Annahme notariell zu beurkunden. Nach Fristablauf kann der Markt Grassau die Immobilie anderweitig vergeben.
2. Bei nichtverheirateten Antragsstellern (z.B. bei eheähnlichen Gemeinschaften) müssen beide Antragssteller den Grunderwerb notariell beurkunden.
3. Zur Sicherstellung des mit diesem Einheimischen- und Familienmodell verfolgten Zweckes ist der Erwerber verpflichtet, mit dem Markt Grassau einen notariellen Vertrag zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) in der Marktgemeinde Grassau zu schließen. Der Erwerber hat in den bisherigen Einheimischenbindungsvertrag des Voreigentümers einzutreten. Die Bindungsfrist endet am 30.11.2031.
4. Beim Kauf der Immobilie verpflichtet sich der Markt Grassau, mit der vorgenannten Vormerkung hinter solchen Grundpfandrechten zurückzutreten, welche dem Erwerb und der Bebauung des Grundbesitzes dienen und sich im Rahmen einer üblichen Finanzierung halten (maximale Beleihungsgrenze 80 v.H.).

5. Die Immobilie ist vom Erwerber selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich möglich, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.
  6. Beim Kauf stehen dem Markt Grassau neben den im Einheimischenbindungsvertrages genannten An- und Vorkaufsrechten bei Verstößen gegen die Eigennutzung weitere Wiederkaufsrechte zu, wenn der Käufer gegenüber dem Markt Grassau in seinem Antrag auf Vergabe des Grundstücks falsche Angaben gemacht oder entscheidungsrelevante Tatsachen verschwiegen hat. Dem Markt Grassau dürfen in diesen Fällen keinerlei Kosten hinsichtlich der Rückabwicklung des Kaufvertrages entstehen.
  7. Die Bewerber müssen mit dem Antrag erklären, dass die Angabe sämtlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß erfolgte.
-