

Richtlinien zur Vergabe städtischer Baugrundstücke zu Wohnzwecken



In der Fassung vom: 03.11.2025

Bekannt gemacht am: -

Inkrafttreten letzte Änderung:

Der Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt kann städtische Grundstücke zum Zwecke der Wohnbebauung nur nach Maßgabe der nachstehenden Richtlinien veräußern.

I. Präambel

Die Einhardstadt Seligenstadt verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Durch die vorrangige Förderung junger Familien mit Kindern soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde gesichert und die Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes – unter Beachtung der von der EuGH-Rechtsprechung (Az. C-197/11 und C-203/11) vorgegebenen Grenzen und Rahmenbedingungen – berücksichtigt werden. Wie zuletzt das VG Sigmaringen (Beschluss vom 21.01.2021, Az. 7 K 3840/20) bestätigt hat, sind die in den EU-Leitlinien („Leitlinienkompromiss“) niedergelegten Kriterien auch bei Vergabeentscheidungen für gemeindeeigene Grundstücke zum vollen Wert heranzuziehen und die Auswahlkriterien der Bauplatzvergaberichtlinien müssen mit den Vorgaben der EU-Leitlinien in Einklang stehen.

Ein städtebauliches Ziel dieser Kriterien liegt insofern darin, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln; ebenso ist das Ziel, über diese Kriterien stabile Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Dies hat das Verwaltungsgericht Sigmaringen in dem Beschluss vom 21.01.2021 (7 K 3840/20) ausdrücklich für zulässig erachtet. Die Stadt berücksichtigt daher wertend – unter Berücksichtigung der Vorgaben der EU-Kautelen – den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt sollen in der Einhardstadt Seligenstadt weiterhin gestärkt und gewährleistet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über selbiges verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot an Bauplätzen der Einhardstadt Seligenstadt voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Stadt dafür entschieden, noch nicht vorhandenes Grundeigentum von Bewerbern positiv zu berücksichtigen. Die Stadt unterscheidet somit danach, ob jemand bereits über für Wohnzwecke nutzbares Eigentum verfügt oder nicht. Ist der Bewerber bereits im Genuss von Wohn- bzw. Grundeigentum, ist ihm auch zumutbar, bei einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb zurückgestellt zu werden. Daher sind nur Personen antragsberechtigt, die nicht bereits Wohneigentum besitzen bzw. Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Wohnbaugrundstücks sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann; sowie eines Wohnhauses, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit minderjährigen Kindern im Hinblick auf die von der Stadt bereitgestellte und kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur, bestehend aus Kleinkindbetreuung, Kindergarten und Schule. Gerade auch junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Einhardstadt Seligenstadt bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bewertet.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt 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 hervor. Eine intakte, soziale wie demografisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGH, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergabekriterien der Einhardstadt Seligenstadt setzen die EU-Kautelen (Leitlinien) um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt, die eine Fortschreibung der bisherigen Vergabekriterien darstellen.

II. Allgemeiner Grundsatz

Die geplante Vergabe von im Eigentum der Stadt stehenden Wohnbauplätzen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinien nicht begründet. Die Einhardstadt Seligenstadt verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. (Ehe-)Paare oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz gelten als ein Bewerber und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. In begründeten Ausnahmefällen ist auch ein Alleinerwerb durch einen der beiden Partner möglich, worüber die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen, insbesondere unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entscheidet.

§ 1 - Allgemeines

Im Nachfolgenden werden Bauplatzbewerber oder -erwerber der Einfachheit halber - ohne Ansehen von Anzahl und Geschlecht - „der Bewerber“ oder „der Erwerber“ genannt.

1. Städtische Baugrundstücke dürfen grundsätzlich nur an solche volljährigen Bewerber veräußert werden, die nicht bereits Wohneigentum besitzen bzw. Eigentümer oder Erbbauberechtigte oder Berechtigte eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines unbebauten Wohnbaugrundstücks sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden kann; sowie eines Wohnhauses, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder durch Geltendmachung von Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Ausnahmen, sind nur möglich, wenn:

- a) nicht genügend Bewerber, die dieses Erfordernis erfüllen, sich um ein Baugrundstück beworben haben und die Stadt Interesse an einem alsbaldigen Verkauf hat,
- b) wenn ein Bewerber sich beruflich oder gewerblich in Seligenstadt niederlassen will und daran ein öffentliches Interesse besteht. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 dieser Richtlinien gleichermaßen.

2. Kann ein Bewerber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen sein bebautes Grundeigentum nicht zu Wohnzwecken nutzen, so kann er mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung von dieser Voraussetzung befreit werden.

Gleiches gilt, wenn der Bewerber sein Grund- oder sonstiges Wohneigentum zur Finanzierung seines Bauvorhabens oder im Rahmen einer Auseinandersetzung mit Miteigentümern veräußert.

Der Erwerber hat in Zweifelsfällen darzulegen, dass er zur Finanzierung des Bauvorhabens aus laufenden Einkünften und/oder eigenem Vermögen im Stande ist.

3. Zur Veräußerung der Baugrundstücke hat die Stadt die zu veräußernden Grundstücke in ortsüblicher Weise (Homepage und Amtsblatt) unter Angabe einer Bewerbungsfrist öffentlich auszuschreiben. Möglicherweise bereits registrierte Interessenten werden vorab über die Ausschreibung informiert.

Neben einer Darstellung mit Lageplan und Bebauungsplan werden die Vergabebedingungen nach dieser Richtlinie sowie die jeweiligen Erwerbskonditionen beschrieben und ein Bewerbungsformular zur schriftlichen oder Online-Bewerbung zur Verfügung gestellt.

4. Die Vergabe erfolgt aufgrund dieser Ausschreibung.
5. Sofern nach der Vergabe gemäß den Richtlinien nicht alle Baugrundstücke verkauft sind, werden die verbliebenen Bauplätze frei am Markt veräußert.
6. Falsche Angaben bei der Bewerbung führen zum Ausschluss aus dem Verfahren und zur Rückabwicklung bereits getätigter Rechtsgeschäfte auf Kosten des Erwerbers.

§ 2 - Veräußerungsangebot, Rechtsanspruch

1. Der Magistrat bietet grundsätzlich allen nach diesen Richtlinien in Frage kommenden Bewerbern den Ankauf der Grundstücke an.
2. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

III. Vergabekriterien

1. Die Vergabe der städtischen Grundstücke erfolgt nach durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.11.2025 in öffentlicher Sitzung beratenen und beschlossenen Kriterien. Die Bewerberreihenfolge wird nach einem Punktesystem ermittelt.
2. Gemäß Beschluss sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:
 1. der Familienstand,
 2. die im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder, sowie die im Haushalt lebenden volljährigen, noch in der Ausbildung befindlichen Kinder, bis maximal 25 Jahre,
 3. Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen,
 4. die Ortsansässigkeit und deren Zeitdauer,
 5. die Erwerbstätigkeit in Seligenstadt und deren Zeitdauer,
 6. Wartezeit seit der Bewerbung

Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

§ 3 - Familienstand des Bewerbers

- | | |
|--|-----------|
| 1. Verheiratet / eingetragene Partnerschaft nach LPartG / Lebensgemeinschaft | 10 Punkte |
| 2. Alleinstehend / nicht verheiratete oder verpartnerte Paare | 5 Punkte |

Bewerben sich Paare nach Ziffer 1 und 2 um ein Grundstück, werden diese für die Ermittlung der Punktezahl als ein Bewerber berücksichtigt.

Die in der Bewertung eingehende Maximalpunktzahl ist auf 10 Punkte gedeckelt.

§ 4 - Anzahl der Kinder

Anzahl der im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder.

- | | |
|-------------------|-----------|
| 1 Kind | 10 Punkte |
| 2 Kinder | 15 Punkte |
| 3 Kinder und mehr | 20 Punkte |

Anzahl der im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden volljährigen Kinder bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres, die sich in Ausbildung befinden und für die der Bewerber unterhaltspflichtig ist.

- | | |
|---------|----------|
| Je Kind | 5 Punkte |
|---------|----------|

Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

Maßgeblich ist jeweils das Alter zum Datum der Veröffentlichung der Ausschreibung.

Die in die Bewertung eingehende Maximalpunktzahl ist auf 20 Punkte gedeckelt.

§ 5 - Behinderung oder Pflegegrad

Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen.

Grad der Behinderung min. 50% oder Pflegegrad 1 oder 2	5 Punkte
Grad der Behinderung min. 80% oder Pflegegrad 3, 4 oder 5	10 Punkte

Nachweis erforderlich (Behindertenausweis oder Bescheinigung der Pflegeversicherung).
Maßgeblich ist der Stand zum Datum der Veröffentlichung der Ausschreibung.

Die in die Bewertung eingehende Maximalpunktzahl ist auf 15 Punkte gedeckelt.

§ 6 - Ortsansässigkeit

Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Stadt Seligenstadt.

Pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor dem Datum der Veröffentlichung der Ausschreibung: 3 Punkte

Ehegatten/Lebenspartner/Lebensgemeinschaften:
Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren wird kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)

Die in die Bewertung eingehende Maximalpunktzahl ist insgesamt auf 25 Punkte gedeckelt.

§ 7 - Erwerbstätigkeit in Seligenstadt

Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit des Bewerbers in der Stadt Seligenstadt.

Ausübung einer Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellter, Beamter, Gewerbetreibender, Freiberufler, Selbständiger oder Arbeitgeber in Seligenstadt je volles Kalenderjahr der Erwerbstätigkeit vor dem Datum der Veröffentlichung der Ausschreibung: 3 Punkte

Ehegatten/Lebenspartner/Lebensgemeinschaften werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)

Es besteht eine Nachweispflicht der Angaben.

Die in die Bewertung eingehende Maximalpunktzahl ist auf 15 Punkte gedeckelt.

§ 8 - Punktesystem

Die Vergabe erfolgt nach der Reihenfolge, die sich gemäß der Addition der nach §§ 3 bis 7 ermittelten Punkte ergibt.

Maximal erreichbare (gedeckelte) Punkte:	
Soziale Kriterien (Familienstand, Kinder, Pflege):	45 Punkte
Ortsbezugsriterien (Wohnsitz, Arbeit):	40 Punkte
Erreichbare Maximalpunktzahl:	85 Punkte

§ 9 - Verfahren bei gleicher Punktzahl

Erreichen mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, erfolgt die Listung in der Bewerberreihenfolge nach Addition der erreichten Punktzahl gem. §§ 3 bis 5. Lässt sich danach ein eindeutiger Listenplatz nicht zuordnen, wird das Datum der erstmaligen Registrierung als Bauplatzinteressent zugrunde gelegt.

IV. Kaufpreis und Kaufvertrag

§ 10 - Grundstückskaufpreis

Der Kaufpreis für die Baugrundstücke wird je Baugebiet gesondert festgesetzt.

§ 11 – Kaufvertrag

In die abzuschließenden Kaufverträge, die für alle Käufer gleichermaßen gelten und bindend sind, werden folgende Verpflichtungen aufgenommen:

1. Bauverpflichtung
Das Bauvorhaben muss binnen drei Jahren ab Fertigstellung des Vorstufenausbaus der Erschließungsanlagen oder – falls dieser bereits abgeschlossen ist – nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages begonnen und spätestens nach fünf Jahren bezugsfertig hergestellt sein.

Ist diese Frist aus Gründen, die der Erwerber nicht zu vertreten hat, nicht oder nur erschwert einzuhalten, kann der Magistrat auf Antrag eine angemessene Fristverlängerung gewähren. Diese darf ohne Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung ein Jahr nicht überschreiten. Eine weitere Fristverlängerung ist ohne Rücksicht auf die Dauer nur mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung möglich.
2. Eigennutzung
Der Käufer verpflichtet sich, die Hauptwohnung des auf dem Kaufgegenstand zu errichtenden Wohngebäudes zur Eigennutzung für mindestens 5 Jahre selbst zu beziehen.
3. Weiterveräußerungsverbot
Das erworbene Grundstück darf innerhalb dieses Zeitraums von 5 Jahren nach Vertragsabschluss nicht ohne Zustimmung der Stadt veräußert werden.

Regelungen zur Durchsetzung, Sicherung oder Sanktionierung der vorgenannten Verpflichtungen enthält der Kaufvertrag (z.B. auch Rückkaufsrechte).

V. Vergabegrundsätze

§ 12 - Tausch städtischer Grundstücke

Bauplätze im Baugebiet können ohne Rücksicht auf die Voraussetzungen der §§ 1 – 8 gegen Grundstücke außerhalb des Baugebietes ggf. mit Wertausgleich getauscht werden, wenn ein öffentliches Interesse am Erwerb des einzutauschenden Grundstücks besteht (z.B. Errichtung einer Kindertagesstätte).

§ 13 - Vergabeverfahren

Für das Baugebiet „Südwestlich des Westrings“, für das diese Richtlinie erstmals zur Anwendung kommt, soll folgendes Verfahren gelten, das für weitere mögliche Baugebiete abgewandelt werden kann:

Mit Erhebung der persönlichen Daten über den Bewerberfragebogen teilt der Bewerber seine Wunschbauplätze mit. Dabei hat er die Möglichkeit, fünf Alternativbauplätze in der Reihenfolge seiner Priorität zu benennen. Falls sein Wunschbauplatz erster Priorität bereits an einen in der Reihenfolge vor ihm rangierenden Bewerber vergeben wurde, kann der nächste freie Bauplatz seiner Prioritätenliste bei der Vergabe Berücksichtigung finden. Es werden je Bauplatz Wartelisten geführt, so dass ein Wechsel möglich ist, falls Bewerber zurücktreten sollten. Hierbei wird ebenfalls die Bewerberreihenfolge berücksichtigt.

Die Bauplatzwünsche finden anhand der ermittelten Bewerberreihenfolge Berücksichtigung und werden für einen Zeitraum von 6 Wochen zur Reservierung bestätigt. Der Bewerber hat die Annahme der Reservierung spätestens eine Woche nach Erhalt der Reservierungsunterlagen zu bestätigen. Sollte in diesem Zeitraum keine Bestätigung eingehen, verfällt die Reservierung und der Bauplatz wird dem nächsten Bewerber der Warteliste angeboten. Nach Annahme der Reservierung ist innerhalb einer Frist von 6 Wochen eine Finanzierungszusage eines inländischen Kreditinstituts vorzulegen.

Nach Ablauf der Reservierungsfrist hat der Bewerber eine verbindliche Erklärung zum Grundstückserwerb oder zum Rücktritt von der Reservierung abzugeben. Eine Verlängerung der Reservierung in begründeten Einzelfällen ist möglich.

Eine Käuferklärung löst die Übersendung des notariellen Vertragsentwurfs aus. Die dafür entstandenen Kosten sind vom Erwerber zu tragen, falls er nach Erhalt des Vertragsentwurfs doch noch von seiner Kaufabsicht zurücktreten sollte.

Der Grundstücksverkauf bedarf vor der Beurkundung eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt.

VI. Schlussbestimmungen

§ 14 - Ausnahmen

Diese Richtlinien gelten nicht,

1. wenn und soweit die Stadt zur Veräußerung des Grundstücks vertraglich oder gesetzlich verpflichtet ist,
2. bei Veräußerungen im Rahmen von Bodenordnungsverfahren,
3. wenn die Veräußerung zur Behebung einer sozialen Notlage des Bewerbers erfolgt oder im öffentlichen Interesse liegt und die Stadtverordnetenversammlung zustimmt.

§ 15 - Vergabe an Bauträger

Eine Vergabe städtischer Baugrundstücke mit einer zulässigen Bebauung von mehr als 2 Wohneinheiten findet in gesonderten Verfahren statt (z. B. Konzeptvergabe, Bieterverfahren).

§ 16 - Sonstige gesetzliche Bestimmungen

Von diesen Richtlinien werden sonstige gesetzliche Bestimmungen, insbesondere die Vorschriften der Hessischen Gemeindeordnung und die Festlegung in der Hauptsatzung, nicht berührt.

Seligenstadt, den 12.01.2026



Oliver Steidl
Erster Stadtrat der
Einhardstadt Seligenstadt