

**Amt für Finanzen
Abt. Liegenschaften**

Richtlinien der Großen Kreisstadt Gaggenau für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung

Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung, das heißt zum vollen Wert nach § 92 Gemeindeordnung (GemO), handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 Grundgesetz (GG) sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), und der Niederlassungsfreiheit, Art. 49 (AEUV), zu beachten. Alleine das in Art 28 Abs. 2 GG garantierte Selbstverwaltungsrecht einer Kommune rechtfertigt nicht per se Ortsansässige zu bevorzugen. Die Kriterien sind zusätzlich an § 3 GG zu messen.

Das städtebauliche Ziel ist es, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur als attraktiven Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln. Ebenso stellt die Schaffung stabiler Quartiere zur Integration neu hinzukommender Bürger/innen durch einen bestimmten Anteil von potenziellen Käufern mit Ortsbezug, § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB), einen solchen Rechtfertigungsgrund dar.

Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatz-Vergaberichtlinien.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat daher in seiner öffentlichen Sitzung vom 17. November 2025 diese Richtlinien für die Vergabe von Wohnbauplätzen beschlossen.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

Diese Bauplatzvergabe-Richtlinien regeln das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime. In Abstimmung mit dem Gemeinderat kann im Einzelfall von diesen Richtlinien abgewichen werden.

Die Vergabe von Baugrundstücken in Gaggenau hat den Erhalt und die Förderung eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zum Ziel.

In Abstimmung mit dem Gemeinderat kann von dieser Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung abgewichen werden und andere Kriterien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung herangezogen werden.

§ 2

Vergabeverfahren

Nach der Festlegung der Bauplatzvergabe-Richtlinie und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von zu verkaufenden Baugrundstücken werden die Bauplätze im Amtsblatt der Gaggenauer Woche sowie auf der Homepage der Großen Kreisstadt Gaggenau öffentlich bekannt gemacht.

Die Ausschreibung muss folgende Angabe enthalten:

- Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke
- Die Bewerbungsfrist und die Frist zur Vorlage von Nachweisen
- Die Bezeichnung der elektronischen Plattform (Homepage), auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien und die allgemeinen gültigen Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.

Alle Bewerber können sich innerhalb der Bewerbungsfrist schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) neutral auf eine Bauplatzzuteilung im Baugebiet bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt.

Die erforderlichen Nachweise müssen innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der jeweiligen Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Punktebewertung nicht berücksichtigt werden. Kriterien, die nachweisbedürftig sind, werden nach den vorgelegten Nachweisen und nicht nach der Angabe in Bewerberfragebogen bewertet. Nachweise sind der Bewerbung in Kopie beizulegen, da eine Rücksendung durch die Stadt nicht erfolgt. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

§ 3

Bewerberfragebogen

Ein oder zwei volljährige Personen können Antragssteller sein. Bei zwei Antragsstellern müssen beide Vertragspartner/Käufer sein.

Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben, es sei denn, dass nach Berücksichtigung aller interessierten Bewerber noch Bauplätze zur Vergabe anstehen.

Als maßgeblicher Zeitpunkt/Stichtag für die gesamte Bewerbung gelten die Verhältnisse zum Beginn der jeweiligen Bewerbungsfrist. Der „Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien“ ist als Anlage beigefügt. (noch nicht erstellt)

§ 4

Ausschluss von Bauplatzzuteilungen

Bauplätze werden nicht zugeteilt an Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland sind, es sei denn der Eigentümer unterzeichnet für seine eigengenutzte Immobilie eine Absichtserklärung, dass er diese im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren veräußern wird.

Dieser Ausschluss greift nicht, wenn das vorhandene Wohneigentum von der Größe bzw. der Zimmeranzahl nicht ausreichend ist und nicht dem Familienstand entspricht. Als ausreichend werden

für 2 Personen 70 m² und für jede weitere Person 15 m² angesetzt. Unabhängig von der Wohnungsgröße muss für jede im Haushalt lebende Person ein Zimmer zur Verfügung stehen. Ungeborene Kinder, die von dem Bewerber mit Schwangerschaftsnachweis nachgewiesen werden, werden angerechnet.

Ebenso sind juristische Personen nicht antragsberechtigt. Des Weiteren sind Bauträger und Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen und Makler in Ausübung Ihrer Tätigkeit von der Vergabe ausgeschlossen.

Auch Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Auswahlverfahren und vom Zuschlag ausgeschlossen, es sei denn, der Bewerber weist nach, dass kein Vorsatz vorliegt.

§ 5

Auswahlkriterien und deren punktbasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten:

Nr.	Kriterium	Punkte
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Familienstand	
	Alleinstehend	0
	Verheiratete, eingetragene Partnerschaft nach LPartG, Alleinerziehende mit mindestens einem minderjährigen Kind und ledige Paare	20
		max. 20
1.2	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	0 – 5 Jahre pro Kind	20
	6 – 10 Jahre pro Kind	15
	11-18 Jahre pro Kind	10
		max. 80
	Zu 1.1 und 1.2 Eine ärztliche bescheinigte Schwangerschaft wird bei Vorlage eines entsprechenden Nachweises als Kind angerechnet.	
1.3	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (incl. mit einziehende Familienangehörige 1. Grades)	
	Grad der Behinderung 50 % und mehr oder Pflegegrad 2 oder 3	10
	Schwerbehinderung mit Merkzeichen aG, BI, GI, TBI oder H oder Pflegegrad 4 oder 5	20
		max. 30
	Als Nachweis sind erforderlich: Der Schwerbehindertenausweis für den Grad der Behinderung. Anerkannt werden nur unbefristete Schwerbehindertenausweise und befristete Ausweise, die auf mindestens 10 Jahren ausgestellt wurden. Mehrere kürzere Befristungen werden berücksichtigt, wenn die Gesamtdauer der Befristungen zeitlich zusammenhängend ebenso einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ergibt. Ein Bescheid der Pflegekasse über den Pflegegrad.	
1.4	Ehrenamt	
	Für eine aktuell ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers oder Mitbewerbers als:	

	• Mitglied einer gemeinnützigen Blaulichtorganisation (z.B. Feuerwehr, Rotes Kreuz...) • Mitglied in der Vorstandschaft oder Übungsleiter sowie Empfänger einer Ehrenamts- oder Übungsleiterpauschale in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein • Mitglied einer anerkannten Religionsgemeinschaft (z.B. Pfarrgemeinderat, Gemeindeteam oder Ältestenkreis) • Kommunales Ehrenamt (z.B. Gemeinderat, Ortschaftsrat) Erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Das Ehrenamt von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 5 + 2 Jahre = 7 Jahre x 3 Punkte = 21 P.)	max. 30
	Als Nachweis sind erforderlich: Eine offizielle, schriftliche Bestätigung des Vereins/Blaulichtorganisation/Religionsgemeinschaft/Kommune über die Art und Dauer ggfs. einer möglichen finanziellen Pauschale der ehrenamtlichen Tätigkeit, die von einer vertretungsberechtigten Person des Vereins/Blaulichtorganisation/Religionsgemeinschaft/Kommune (jedoch nicht vom Antragsteller) unterzeichnet sein muss. Mitglieder einer Vorstandschaft haben das Protokoll ihrer Wahl vorzulegen. Hinweis: Die Punkte für das Ehrenamt erhält jeder der die genannten Voraussetzungen erfüllt. Sofern ein Ehrenamt in Gaggenau ausgeübt wird, werden die Punkte aus Ziffer 2.2 zusätzlich angerechnet.	
	Soziale Kriterien	max. 160
2	Ortsbezugskriterien	
2.1	Wohnort und Erwerbstätigkeit der Bewerber in Gaggenau	
	Aktueller Wohnsitz: Ein Bewerber ist mit Hauptwohnsitz in Gaggenau beim Bürgerbüro gemeldet	25
	Beide Bewerber	50
	Ehemaliger Wohnsitz: Ein Bewerber stammt aus Gaggenau und ist mit Hauptwohnsitz in Gaggenau beim Bürgerbüro gemeldet gewesen	15
	Beide Bewerber	30
	Erwerbstätigkeit: Ein Bewerber übt diese in Gaggenau aus	25
	Beide Bewerber	50
	Nebengewerbe, vorausgesetzt das Gewerbe ist seit mind. 6 Monaten beim Gewerbeamt in Gaggenau angemeldet.	10
		max. 100
	Zur Erwerbstätigkeit zählen Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber in der Gemeinde. Berechnung: Ein Bewerber wohnt und arbeitet in Gaggenau = 50 Punkte Beide Bewerber wohnen in Gaggenau und arbeiten in Gaggenau = 50 P. + 50 P. = 100 Punkte. Beide Bewerber wohnen in Gaggenau und arbeiten auswärts = 50 P. Beide Bewerber arbeiten in Gaggenau und wohnen auswärts = 50 P. Beide Bewerber wohnen auswärts, ein Bewerber arbeitet in Gaggenau und stammt aus Gaggenau und hat ein Nebengewerbe = 25 P. + 15 P. + 10 P. = 50 Punkte.	
2.2	Ehrenamt in Gaggenau	
	Für eine aktuell ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers oder Mitbewerbers innerhalb der Gemeinde als:	

	• Mitglied einer gemeinnützigen Blaulichtorganisation (z.B. Feuerwehr, Rotes Kreuz...) • Mitglied in der Vorstandschaft oder Übungsleiter sowie Empfänger einer Ehrenamts- oder Übungsleiterpauschale in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein • Mitglied einer anerkannten Religionsgemeinschaft (z.B. Pfarrgemeinderat, Gemeindeteam oder Ältestenkreis) • Kommunales Ehrenamt (z.B. Gemeinderat, Ortschaftsrat) Erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 6 Punkte. Das Ehrenamt von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 4 + 2 Jahre = 6 Jahre x 6 Punkte = 36 P.)	max. 60
	Als Nachweis sind erforderlich: Eine offizielle, schriftliche Bestätigung des Vereins/Blaulichtorganisation/Religionsgemeinschaft/Kommune über die Art und Dauer ggfs. einer möglichen finanziellen Pauschale der ehrenamtlichen Tätigkeit, die von einer vertretungsberechtigten Person des Vereins/Blaulichtorganisation/Religionsgemeinschaft/Kommune (jedoch nicht vom Antragsteller) unterzeichnet sein muss. Mitglieder einer Vorstandschaft haben das Protokoll ihrer Wahl vorzulegen.	
	Ortsbezugskriterien	max. 160
3.	Auswahl bei Punktgleichheit	
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, werden die zum Zuge kommenden Bewerber im Losverfahren ermittelt.	

§ 6 Bewerbersauswahlprozess

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Vergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht.

Der Bewerber an erster Rangstelle erhält das Erstauswahlrecht. Der Bewerber an zweiter Rangstelle muss zwei Bauplätze mit seiner Wunschrangfolge angeben. Nur somit ist sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann, sollte seine erste Bauplatzwahl vergeben sein. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Angabe eines weiteren Bauplatzes seiner Priorität verbunden. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen.

Die Bewerber werden über die beabsichtigte Zuteilung des zutreffenden Bauplatzes schriftlich informiert. Innerhalb eines Monats muss der Bewerber seine verbindliche Zusage erteilen und ein privatrechtliches Reservierungsentgelt in Höhe von 1.000 Euro bei der Stadtkasse Gaggenau einbezahlen. Erst nach Einzahlung dieser Reservierungsgebühr wird die Stadtverwaltung den erforderlichen Beschluss des nach der Hauptsatzung zuständigen Organs einholen. Das Reservierungsentgelt wird in voller Höhe mit dem Kaufpreis verrechnet. Sollte der Bewerber seine Kaufzusage zurückziehen, wird dieser Betrag als Verwaltungsentgelt vereinnahmt. Eine Rückzahlung ist dann nicht möglich.

§ 7 Nachrückverfahren

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt eine weitere Ausschreibung.

§ 8 Selbstnutzung, Bauverpflichtung, Weiterveräußerungsverbot

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bauplatzbewerber kaufvertraglich verpflichtet,

- innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Kaufvertragsabschluss ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten;
- das errichtete Gebäude nach Bezugsfertigkeit mind. 5 Jahre selbst zu bewohnen und weder ganz noch teilweise zu veräußern.
(Ausnahme: Härtefälle wie Wegzug oder Scheidung),
- zu Gunsten der Stadt ein Rücktrittsrecht für den Fall einzuräumen, dass vor der Fertigstellung des Wohnhauses die Zwangsversteigerung des Grundstückes angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
- bei einem gewährten Sozialbonus, siehe nachfolgend § 9, das Grundstück binnen 10 Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht weiter zu veräußern.

Die vorgenannten Verpflichtungen werden durch entsprechende vertragliche Regelungen gesichert. Verletzt der Bewerber diese Verpflichtung, wobei es auf ein Verschulden nicht ankommt, so ist die Große Kreisstadt Gaggenau zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag berechtigt. Die hierbei entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bewerbers.

Der weitere Inhalt des Grundstückskaufvertrages richtet sich nach den für die Große Kreisstadt Gaggenau üblichen Musterkaufverträgen. Die Verwaltung behält sich vor, die Verträge an eine neue Sach- und Rechtslage anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag.

§ 9 Sozialbonus

Vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderates behält sich die Stadt Gaggenau vor, Erwerbern einen Sozialbonus zu gewähren. Hierfür hat der Bewerber nach Zuteilung eines Bauplatzes einen formlosen Antrag zu stellen. Eine Gewährung ist abhängig vom Einkommen und kann daher nur gegen Vorlage des Einkommensteuerbescheides des Bewerbers gewährt werden. Maßgebend sind die wirtschaftlichen Verhältnisse im Jahr vor dem Abschluss des Kaufvertrages.

§ 10 Zuteilungsanspruch

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder Gewährung eines Sozialbonus.

Die Stadt Gaggenau kann Zuteilungsberechtigte ablehnen, wenn wichtige Gründe vorliegen, wie z.B.

- bei nicht geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen der Bewerber;

- bei einer Verurteilung wegen schweren Straftatbeständen gemäß § 100a Abs. 2 Strafprozessordnung;
- bei einer Zugehörigkeit zu bzw. Mitgliedschaft in einer verfassungsfeindlichen Organisation oder Partei;
- bei einer Zugehörigkeit zu bzw. Mitgliedschaft in einer vom Verfassungsschutz beobachteten Organisation oder Partei.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 17. November 2025 in Kraft. Gleichzeitig treten alle entsprechenden oder widersprechenden Regelungen außer Kraft.

Gaggenau, 17.11.2025



Michael Pfeiffer
Oberbürgermeister