



## **Richtlinien für die Vergabe der gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet Pfrentsch II**

**(Fl.Nr. 669/50, 669/56 und 669/68 Gemarkung Pfrentsch)**

**(Stand: 23.04.2026)**

### **Vorbemerkungen**

Der Markt Waidhaus erlässt eine Richtlinie für die Vergabe der gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet Pfrentsch II (Fl.Nr. 669/50, 669/56 und 669/68 Gemarkung Pfrentsch) für den Neubau von Wohneigentum.

Diese Richtlinie regelt eine transparente und diskriminierungsfreie Vergabe von Baugrundstücken durch den Markt Waidhaus. Sie berücksichtigt den Leitlinien-Kompromiss zwischen der EU-Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung aus dem Jahr 2017.

Der Markt Waidhaus verfolgt mit dieser Richtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger in der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne diese Richtlinie wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben, da v.a. im Umfeld die Grundstückspreise steigen.

Die Richtlinie dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind darauf angewiesen, um auch zukünftig im Markt Waidhaus bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will diese Richtlinie auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Die Vergabe richtet sich in erster Linie nach sozio-ökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung und Pflege naher Verwandter sowie Ortsansässigkeit.

In dieser Richtlinie wird aus Vereinfachungsgründen immer die männliche Form (z.B. der Bewerber) verwendet. Dies ist keine Diskriminierung der weiblichen Form, die sinngemäß analog angesprochen wird.

Der Marktgemeinderat Waidhaus hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 04.05.2026 zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots die Vergabekriterien für den Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke im Baugebiet Pfrentsch II (Fl.Nr. 669/50, 669/56 und 669/68 Gemarkung Pfrentsch) beschlossen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend den nachstehenden Vorgaben (Richtlinien).

Maßgeblich für die Vergabe sind die tatsächlichen Verhältnisse des Bewerbers zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt zum Verkehrswert (nicht vergünstigt).  
Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke wird vom Marktgemeinderat festgelegt.

### **1. Antragsberechtigung**

- 1.1. Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben.  
Juristische Personen sind grundsätzlich nicht antragsberechtigt.

- 1.2. Bewertet wird, wer in das Grundbuch eingetragen werden soll (Eigentümer). Sollen mehrere Personen in das Grundbuch eingetragen werden, zählt die Person mit der höheren Punktezahl.
- 1.3. Hat ein Bewerber oder ein ebenfalls als im Grundbuch eingetragener weiterer Eigentümer beim Abschluss des Kaufvertrages bereits eigenes zu Wohnzwecken bebaubares Grundstück bzw. fertiges Wohneigentum, oder ein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht in der Marktgemeinde Waidhaus wird ein Punktabzug von 10 Punkten je Wohneinheit vorgenommen.
- 1.4. Der Bewerber verpflichtet sich gegenüber dem Markt Waidhaus auf der Vertragsfläche ein Wohnhaus entsprechend den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und den Vorgaben des entsprechenden Bebauungsplans innerhalb von 5 Jahren, gerechnet ab der notariellen Beurkundung, bezugsfertig zu erstellen. Weitere Einzelheiten dazu (z.B. Vertragsstrafe, Wiederkaufsrecht zugunsten des Marktes Waidhaus) werden im notariellen Vertrag geregelt.
- 1.5. Der Bewerber verpflichtet sich, das erbaute Wohnhaus für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ohne Punktabzug ist während dieser Zeit nur für eine evtl. im Haus vorhandene weitere Wohnung zulässig. Soll das gesamte Wohnobjekt vermietet werden, wird ein Punktabzug von 10 Punkten je Wohneinheit vorgenommen.
- 1.6. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.
- 1.7. Für den Fall der Zuwiderhandlung ohne Zustimmung des Marktgemeinderates wird für die Punkte 1.5 und 1.6 im notariellen Kaufvertrag eine Aufzahlungspflicht vereinbart

## 2. **Ablauf des Bewerbungsverfahrens**

- 2.1. Die Richtlinie wird ortsüblich bekannt gemacht und auf der Homepage des Marktes Waidhaus veröffentlicht ([www.waidhaus.de](http://www.waidhaus.de)).
- 2.2. Alle bisher festgehaltenen Interessenten werden vom Markt Waidhaus schriftlich oder per Email benachrichtigt und müssen bis zum 31.05.2026 das Interesse an einem der genannten Baugrundstück nochmals bekräftigen und haben dazu die Bewerbungsunterlagen vollständig beim Markt Waidhaus einzureichen.
- 2.3. Noch nicht registrierte Interessenten können bis zum 31.05.2026 die vollständigen Bewerbungsunterlagen beim Markt Waidhaus einreichen.

## 3. **Vergabekriterien**

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt aufgrund dieser Richtlinie. Dabei sind für die „sozialen Kriterien“ maximal 220 Punkte zu erreichen. Für das Kriterium „Ortsbezug“ können maximal 110 Punkte erreicht werden.

Die Maximal zu erreichende Gesamtpunktzahl beträgt 330 Punkte.

### 3.1. **Soziale Kriterien**

#### 3.1.1. **Familiäre Situation**

Abhängig von der familiären Situation werden folgende Punkte vergeben:

Alleinstehend (Single):

0 Punkte

Verheiratet / Eheähnliche Gemeinschaft /  
Eingetragene Lebenspartnerschaft: 50 Punkte

Alleinerziehend (mit Sorgerecht, auch gemeinsames Sorgerecht)  
Der Erstwohnsitz von Kind und Antragsteller muss zum Stichtag  
identisch sein 50 Punkte

Die maximale Punktzahl wird auf 50 Punkte festgesetzt.

### 3.1.2. **Kindersituation**

Für jedes im Haushalt des Bewerbers lebende Kind werden  
abhängig vom Lebensalter folgende Punkte vergeben:

bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres 40 Punkte

bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres 20 Punkte

Für nachgewiesene Schwangerschaften  
(Nachweis durch ärztliches Attest oder Mutterpass) 40 Punkte

Die Höchstpunktzahl wird auf 90 Punkte festgelegt.

### 3.1.3. **Alter des Bewerbers**

Zur Punktebewertung herangezogen wird die Zahl der vollen Lebensjahre des  
Bewerbers. Bei paarweiser Antragstellung wird das Durchschnittsalter beider  
Bewerber zugrunde gelegt, wenn dieser alle sonstigen Bewerbungskriterien  
erfüllt.

18 bis 35 Jahre 50 Punkte

35 bis 45 Jahre 30 Punkte

45 bis 55 Jahre 10 Punkte

Maximale Punktzahl: 50 Punkte.

### 3.1.4. **Pflegebedürftigkeit oder Körperbehinderung**

Behinderung oder Pflegegrad des Bewerbers oder des Partners und/oder eines  
zum Hausstand gehörenden Kindes)

Behinderung ab 50 % 10 Punkte

Behinderung ab 80 % 20 Punkte

Behinderung ab 90 % 30 Punkte

Eine Bescheinigung der Pflegeversicherung bzw. ein  
Schwerbehindertenausweis sind vorzulegen. Die Höchstpunktzahl wird auf 30  
Punkte festgelegt.

Die maximale Gesamtpunktzahl der „sozialen Kriterien“ wird somit auf 220 Punkte  
festgelegt.

### 3.2. Ortsbezugskriterien

#### 3.2.1. Wohnsituation im Markt Waidhaus

Bewerber und / oder Mitbewerber, die bereits beim Markt Waidhaus mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet sind oder gemeldet waren, erhalten – abgestuft nach Dauer des Wohnverhältnisses – bis zu 90 Punkte.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Punkteverteilung:

Hauptwohnsitz bis zu einem Jahr	0 Punkte
Hauptwohnsitz mindestens ein Jahr	10 Punkte
Hauptwohnsitz mindestens zwei Jahre	20 Punkte
Hauptwohnsitz mindestens 3 Jahre	30 Punkte
Hauptwohnsitz mindestens 4 Jahre	60 Punkte
Hauptwohnsitz mindestens 5 Jahre	90 Punkte

#### 3.2.2. Arbeitssituation im Markt Waidhaus

Bewerber und / oder Mitbewerber, die bisher keinen Wohnsitz in Waidhaus haben oder mit Nebenwohnung gemeldet sind, aber hauptberuflich Arbeitnehmer in Waidhaus sind, erhalten – abgestuft nach der Dauer des hauptberuflichen Arbeitsverhältnisses - je volles, ununterbrochenes Kalenderjahr der Tätigkeit 5 Punkte.  
Die max. Punktezahl wird auf 90 Punkte festgelegt.

#### 3.2.3. Ehrenamtliches Engagement (Tätigkeiten mit Sonderaufgaben)

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Marktgemeinde

- 3.2.3.1. als Mitglied mit aktivem Dienst in einer Hilfsorganisation (z.B. Freiwilligen Feuerwehr, Helfer vor Ort, Badeaufsicht im Freibad)
- 3.2.3.2. Sonderaufgabe in einem im örtlichen Vereinsregister eingetragenen Verein
- 3.2.3.3. mit Sonderaufgabe in einer sozialkaritativen Einrichtung
- 3.2.3.4. mit Sonderaufgabe in einem Gremium, welches der Kirchengemeinde oder dem Schulsprengel zuzuordnen ist (z.B. Pfarrgemeinderat, Elternbeirat)

erhält der Bewerber oder Mitbewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr (innerhalb der vergangenen 5 Jahre) der Tätigkeit 4 Punkte.

Eine Sonderaufgabe ist Vorsitzender, stellvertretender Vorsitzender, Gruppenleiter, Abteilungsleiter, Schriftführer, Kassier, Leiter Jugendgruppe.

Somit ist die Gesamtpunktzahl „Ortsbezug“ auf maximal 110 Punkte festgelegt.

#### 4. **Grundstücksvergabe**

Nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens wird auf der Basis des zuvor beschriebenen Vergabesystems und den zugeteilten Punkten ein Ranking erstellt.

Ein Rechtsanspruch auf den Verkauf eines Bauplatzes besteht nicht. Alle Bewerber erhalten nach der Vergabeentscheidung durch den Marktgemeinderat eine entsprechende Zusage oder Absage.

##### 4.1. **Zuteilung der Bauplätze**

Die Zuteilung erfolgt dann, indem die Bewerber mit den höchsten Punkten zuerst die Bauplatzauswahl treffen können. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Die Notarverträge sind innerhalb von 2 Monaten nach Zuteilung zu unterschreiben. Damit erkennt der Erwerber die gültigen Bedingungen aus diesen Richtlinien in allen Teilen verbindlich an.

Das Baugrundstück bleibt für 4 Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich.

Nicht innerhalb dieser Frist verkaufte Bauplätze werden umgehend den „Nachrückern“ der Rankingliste zur Zuteilung angeboten.

#### 5. **Folgen bei unrichtigen Angaben**

Stellt sich im Nachhinein heraus, dass dem Bewerber aufgrund falscher Angaben ein Baugrundstück zugeteilt wurde und die notarielle Beurkundung bereits erfolgt ist, ist eine Vertragsstrafe zu bezahlen. Außerdem behält sich der Markt Waidhaus für diesen Fall vor, ein Wiederkaufsrecht auszuüben. Weitere Einzelheiten hierzu werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.

#### 6. **Ausnahmen**

Der Marktgemeinderat Waidhaus kann in begründeten Sonderfällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

#### 7. **Angaben der Daten**

Der Bewerber erklärt durch seine Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angaben sämtlicher Daten nach besten Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß erfolgt sind

#### 8. **Datenschutz**

Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben vom Markt Waidhaus zum Zweck der Durchführung des Vergabeverfahrens erhoben und unter Beachtung der jeweils geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet und genutzt werden.

#### 9. **Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Waidhaus, 08.05.2026

MARKT W Aidhaus

Markus Bauriedl  
Erster Bürgermeister



