



Vergaberichtlinie für Bauplätze im Baugebiet
„Am Weinberg“
der Gemeinde Emersacker

Die Gemeinde Emersacker vergibt die im Baugebiet „Am Weinberg“ ausgewiesenen gemeindlichen Baugrundstücke, sowie zwei weitere Bauplätze aus dem Baugebiet „Johannisfeld II“ nach den nachfolgenden Vergaberichtlinien.

Ziel der Gemeinde ist es, eine transparente, nachvollziehbare und diskriminierungsfreie Vergabe der Bauplätze sicherzustellen. Gleichzeitig sollen insbesondere Familien sowie Personen mit einer engen Verbundenheit zur Gemeinde bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt werden. Dadurch soll eine nachhaltige Ortsentwicklung sowie die Stärkung des sozialen Zusammenhalts in der Gemeinde gefördert werden.

Die Vergabe erfolgt im Rahmen einer pflichtgemäßen Ermessensentscheidung nach den nachstehenden Vergabekriterien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 3 Abs. 1 GG sowie Art. 118 Abs. 1 Bayerische Verfassung).

Die Grundstücke werden grundsätzlich zum vom Gemeinderat festgelegten Kaufpreis veräußert.

Informationen zum Baugebiet	
Kaufpreis (Grundstücke Einfamilienhaus)	230 €/m²
Erschließung	Voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2027 Hausanschlussschacht (2.975 Euro), Zisterne (8.330 Euro), Herstellungsbeiträge Wasserversorgung, private Grundstücksanschlüsse (z. B. Strom, Telekommunikation)
Zusätzlich zu bezahlen	
Bewerbungsfrist/Stichtag:	27.11.2026, 12 Uhr

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines gemeindlichen Baugrundstücks besteht nicht. Die endgültige Entscheidung über die Vergabe trifft der Gemeinderat der Gemeinde Emersacker.

In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat von den Bestimmungen dieser Vergaberichtlinie abweichen.

I. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen, die zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist sämtliche nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen.

1. Persönliche Voraussetzungen

- a) Der Antragsteller muss volljährig und unbeschränkt geschäftsfähig sein.
- b) Ehegatten, eingetragene Lebenspartner sowie Lebensgemeinschaften mit gemeinsamem Hauptwohnsitz gelten als ein gemeinsamer Antragsteller. Die Bewerbung ist gemeinsam einzureichen.
- c) Jeder Antragsteller bzw. jede Lebensgemeinschaft kann im jeweiligen Vergabeverfahren nur einen Antrag stellen und höchstens einen gemeindlichen Bauplatz erwerben.

2. Grundstückseigentum

Von der Teilnahme können Bewerber ausgeschlossen werden, die im Gemeindegebiet Emersacker bereits Eigentümer eines unbebauten, bebaubaren Grundstücks sind.

Die Gemeinde ist berechtigt, entsprechende Nachweise (z. B. Grundbuchauszug) anzufordern.

3. Bewerbungsfrist

Bewerbungen müssen vollständig bis zum 27.11.2026 um 12 Uhr bei der Gemeinde Emersacker eingegangen sein.

Für den fristgerechten Eingang ist

- bei postalischer Übersendung der Eingang bei der Gemeinde,
- bei elektronischer Einreichung der dokumentierte elektronische Eingang

maßgebend.

Unvollständige oder verspätet eingegangene Bewerbungen können vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden.

II. Vergabeverfahren

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt nach dem nachstehenden Punktesystem. Maßgeblich für die Bewertung sämtlicher Vergabekriterien sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Stichtag 27.11.2026, 12:00 Uhr. Änderungen der persönlichen Verhältnisse nach diesem Zeitpunkt bleiben bei der Punktevergabe unberücksichtigt.

Die Bewerber werden entsprechend ihrer erreichten Gesamtpunktzahl in eine Rangfolge eingeordnet. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält zuerst die Möglichkeit, einen verfügbaren Bauplatz auszuwählen. Anschließend erfolgt die Auswahl entsprechend der Reihenfolge der erreichten Punktzahlen.

Erreichen mehrere Bewerber die gleiche Gesamtpunktzahl, entscheidet das Los.

Der Gemeinderat kann einzelne Grundstücke, insbesondere Grundstücke für Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau, aber auch Grundstücke für Einfamilienhäuser aus dem allgemeinen Vergabeverfahren herausnehmen und gesondert vergeben.

Auch nach Abschluss des Bewertungsverfahrens besteht kein Anspruch auf die Zuteilung eines bestimmten Grundstücks oder auf den Erwerb eines gemeindlichen Bauplatzes.

III. Bewertungskriterien

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt nach dem nachstehenden Punktesystem. Maßgeblich sind die tatsächlichen Verhältnisse zum vom Gemeinderat festgelegten Stichtag.

1. Wohnsitz (max. 30 Punkte)

Kriterium	Bewertung	Max. Punkte	Nachweis
Hauptwohnsitz in der Gemeinde Emersacker	6 Punkte je vollendetem Jahr	30	Meldebescheinigung
Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Emersacker	2 Punkte je vollendetem Jahr	30	Meldebescheinigung
Hinweis	Eine gleichzeitige Bewertung nach beiden Kriterien erfolgt nicht.		

2. Familiäre Situation (max. 40 Punkte)

Kriterium	Bewertung	Max. Punkte	Nachweis
Verheiratet, Eingetragene Lebenspartnerschaft, Lebensgemeinschaft mit gemeinsamem Hauptwohnsitz, Alleinerziehend	10 Punkte	10	Personenstandsnachweis, Meldenachweis
Minderjährige Kinder, die im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.	5 Punkte je Kind	20	Kindergeldbescheid / Meldebescheinigung
Pflegebedürftige Person (ab Pflegegrad 2)	5 Punkte je Person	10	Nachweis Pflegegrad
Person mit GdB mindestens 50	5 Punkte je Person	10	Schwerbehindertenausweis / Bescheid

Hinweis: Pflegebedürftige oder schwerbehinderte Personen werden nur berücksichtigt, wenn sie ihren Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben und dort voraussichtlich auch künftig wohnen werden.

3. Berufliche Situation (max. 15 Punkte)

Kriterium	Bewertung	Max. Punkte	Nachweis
Sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz in Emersacker	1 Punkt je vollendetem Jahr	10	Arbeitgeberbescheinigung
Arbeitgeber mit Betriebsstätte in Emersacker	1 Punkt je Beschäftigten	5	Unternehmensnachweis

4. Ehrenamtliches Engagement (max. 5 Punkte)

Voraussetzung ist eine mindestens zweijährige ununterbrochene Ausübung der Tätigkeit zum Stichtag.

Kriterium	Punkte	Nachweis
Inhaber einer gültigen Bayerischen Ehrenamtskarte	5	Ehrenamtskarte
Leitungs- oder Vorstandsfunktion in einem Verein oder einer gemeinnützigen Organisation	5	Bestätigung
Trainer, Übungsleiter, Jugendleiter, Gruppenleiter, Schriftführer, Beisitzer oder vergleichbare Funktion	4	Bestätigung
Aktive Mitgliedschaft in einer Hilfsorganisation (z. B. Feuerwehr, Rettungsdienst, THW)	4	Bestätigung

Die Höchstpunktzahl für ehrenamtliches Engagement beträgt 5 Punkte.

Gesamtbewertung

Bewertungskriterium	Max. Punkte
Wohnsitz	30
Familiäre Situation	40
Berufliche Situation	15
Ehrenamtliches Engagement	5
Gesamtpunktzahl	90

Bei gleicher Punktezahl von mehreren Bewerbern entscheidet das Los!

IV. Vertragliche Regelungen

1. Der Erwerber verpflichtet sich, das erworbene Grundstück innerhalb von sechs Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem Wohngebäude zu bebauen. Das Bauvorhaben gilt als erfüllt, wenn innerhalb von acht Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages die Bezugsfertigkeit erreicht ist. Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde Emersacker auf Verlangen nachzuweisen.

2. Wird die Bauverpflichtung schuldhaft nicht eingehalten, ist die Gemeinde Emersacker berechtigt,

- die Rückübertragung des Grundstücks zu verlangen oder
- nach ihrer Wahl eine vertraglich vereinbarte Nachzahlung in Höhe von 20 % des Grundstückskaufpreises zu fordern.

Die Ausübung dieser Rechte richtet sich nach den Regelungen des notariellen Kaufvertrages.

3. Zur Sicherung der Bauverpflichtung wird zugunsten der Gemeinde Emersacker ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vereinbart. Die Einzelheiten werden im notariellen Kaufvertrag geregelt. Übt die Gemeinde das Wiederkaufsrecht aus, erfolgt der Rückerwerb grundsätzlich zum ursprünglichen Kaufpreis. Ein Anspruch auf Erstattung von Erwerbsnebenkosten, Finanzierungskosten oder sonstigen Aufwendungen besteht nicht. Die Kosten der Rückabwicklung trägt der Erwerber.

4. Zur Sicherung der Bauverpflichtung sowie des Wiederkaufsrechts werden die erforderlichen Rechte im Grundbuch eingetragen. Die Gemeinde Emersacker erklärt den erforderlichen Rangrücktritt gegenüber Grundpfandrechten, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.

5. Der Gemeinderat kann in begründeten Einzelfällen, insbesondere bei Vorliegen außergewöhnlicher persönlicher oder wirtschaftlicher Umstände, Ausnahmen von der Bauverpflichtung zulassen oder Fristen angemessen verlängern. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

V. Sonstiges

1. Mit der Abgabe der Bewerbung erkennen die Antragsteller diese Vergaberichtlinie sowie die im Rahmen des Vergabeverfahrens geltenden Bedingungen ausdrücklich an. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines gemeindlichen Baugrundstücks besteht nicht.

2. Die Antragsteller sind verpflichtet, sämtliche Angaben vollständig und wahrheitsgemäß zu machen. Die Gemeinde Emersacker ist berechtigt, die gemachten Angaben jederzeit durch geeignete Nachweise zu überprüfen. Unrichtige oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen. Werden vorsätzlich falsche Angaben erst nach der Vergabe bekannt, kann die Gemeinde insbesondere

- die Vergabeentscheidung zurücknehmen,
- vom Kaufvertrag zurücktreten, soweit dies rechtlich zulässig ist,
- oder vertraglich vereinbarte Ansprüche geltend machen.

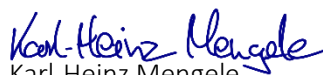
3. Die erforderlichen Nachweise sind von den Antragstellern auf eigene Kosten vorzulegen.

Hierzu gehören insbesondere: Meldebescheinigungen, Personenstandsnachweise, Nachweise über Kinder (z. B. Kindergeldbescheid), Nachweise über Schwerbehinderung oder Pflegegrad, Arbeitgeberbescheinigungen, Bestätigungen über ehrenamtliche Tätigkeiten, sowie weitere von der Gemeinde angeforderte Nachweise.

4. Die personenbezogenen Daten der Antragsteller werden ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Vergabeverfahrens verarbeitet. Die Verarbeitung erfolgt auf Grundlage der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie des Bayerischen Datenschutzgesetzes. Die ausführlichen Datenschutzhinweise gemäß Art. 13 DSGVO sind Bestandteil der Bewerbungsunterlagen.

Diese Vergaberichtlinie für das Baugebiet „Am Weinberg“ tritt am 23.10.2026 in Kraft.

Emersacker, den 23.10.2026


Karl-Heinz Mengele
Erster Bürgermeister