

Richtlinien

der Stadt Marktoberdorf

für die Vergabe städtischer Wohnbauplätze

Präambel

Die hohe Standortqualität und die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken hat in den vergangenen Jahren in der Stadt Marktoberdorf zu einem starken Anstieg der Grundstückspreise geführt. Damit ist weniger einkommens- und vermögensstarken Personen der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, der Erwerb angemessenen Wohnraums auf dem freien Immobilienmarkt nicht oder nur mehr schwerlich möglich.

Die Stadt Marktoberdorf ist im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten bestrebt, auch diesem Personenkreis den Erwerb von preisvergünstigten Grundstücken zur Errichtung eines den eigenen Wohnraumbedarf deckenden Wohngebäudes zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit minderjährigen Kindern gefördert werden, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer hauptberuflichen Tätigkeit sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form von Pflegebedürftigkeit zusätzlich Berücksichtigung finden.

Mit dem Wohnbaulandmodell soll auch eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Dies gelingt nur, wenn die örtliche Bevölkerung nicht aufgrund von Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen muss, sondern in ihrer Heimat bezahlbaren Wohnraum für den Eigenbedarf erwerben kann. Nur so kann auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf Dauer eine generationenübergreifende Gemeinschaft erhalten bleiben.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken stellt die Stadt Marktoberdorf die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Grundstücksvergabe erfolgt gemäß dieser Vergaberichtlinien, wenn der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf eine Wohnbaugrundstücksvergabe nach diesen Vergaberichtlinien beschlossen hat, wobei jeder Antragsteller bzw. jedes antragstellende Paar nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann.

Bei den Vergaberichtlinien handelt es sich um ermessenlenkende Verwaltungsvorschriften. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstückes ergibt sich aus diesen Vergaberichtlinien nicht.

Diese Vergaberichtlinien kommen ausschließlich für Wohnbaugrundstücke zur Anwendung, welche durch den Stadtrat explizit zur Vergabe nach diesem Modell bestimmt wurden.

I. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur volljährige und geschäftsfähige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1 Satz 1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.
3. Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Stadt Marktoberdorf käuflich oder in Form eines Erbbaurechts erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Stadt Marktoberdorf käuflich oder in Form eines Erbbaurechts erworben haben.
4. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gebiet der Stadt Marktoberdorf liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Stadtgebiets entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gebiet der Stadt Marktoberdorf liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Stadtgebiets entfernt ist.

Ausnahmen werden zugelassen, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 50) und/oder pflegebedürftig (mindestens Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten technisch machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

5. Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn

- die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigte(r) von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke im Gebiet der Stadt Marktoberdorf liegen oder nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Stadtgebiets entfernt sind,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke von den Eltern/dem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt werden/wird, und
- mindestens eine dieser elterlichen Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück), die nachweislich zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 4 entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegatten oder des Lebenspartners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

6. Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf die für das jeweilige Kalenderjahr vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr festgelegte Einkommensobergrenze nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG das Doppelte der für das jeweilige Kalenderjahr vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr festgelegten Einkommensobergrenze nicht übersteigen. Die aktuelle und zuletzt veröffentlichte Einkommensobergrenze beträgt 64.000,00 EUR/128.000,00 EUR (Stand: 08.2025). Abzustellen ist auf das im Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung erzielte Jahreseinkommen. Die Stadt Marktoberdorf behält sich vor, auf das zweite Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung abzustellen, sollte zu erwarten sein, dass für das Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung noch keine Einkommensnachweise verfügbar sind.

Das Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater oder von der Lohnsteuerhilfe testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters oder der Lohnsteuerhilfe) zu belegen. Ausdrücklich

wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage von Gehaltsabrechnungen, Lohnsteuerbescheinigungen o. ä. nicht genügt, da diesen das Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht entnommen werden kann.

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG. Die Höhe der doppelten Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Im Jahr 2025 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 9.600,00 € (= 6.672,00 € + 2.928,00 €).

7. Das Vermögen darf den Wert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abgestellt wird auf den Verkehrswert (inklusive Erschließungskosten) und nicht auf den hinter dem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis.

Die Vermögensobergrenze ist für alle Antragsteller einheitlich. Es wird also nicht danach unterschieden, ob es sich um einen oder um mehrere Antragsteller handelt.

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Bankkontoauszüge, Depotauszüge, Versicherungspolice, Grundbuchauszüge, Bestätigungen des Steuerberaters, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

8. Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Stadt Marktoberdorf eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs (Kaufpreis samt Kaufnebenkosten) und des Bauvorhabens (voraussichtliche Kosten für das Wohngebäude, für Nebengebäude und für die Außenanlagen) in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer zum Geschäftsbetrieb in Deutschland zugelassenen Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

1. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Reihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigungsfähigen Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.
2. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:
 - 2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer I. 6:

Unterschreitung der maßgeblichen Einkommensobergrenze
um mehr als 20%:

18 Punkte

2.2 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem und minderjährigem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt:

20 Punkte,
insgesamt jedoch maximal 60 Punkte

2.3 Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers, nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegatten oder Lebenspartners des Antragstellers und/oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit eines Kinders des Antragstellers und/oder des Ehegatten oder Lebenspartners des Antragstellers, sofern das Kind im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt:

Pflegegrad 1:	6 Punkte
Pflegegrad 2:	7 Punkte
Pflegegrad 3:	8 Punkte
Pflegegrad 4:	9 Punkte
Pflegegrad 5:	10 Punkte

je pflegebedürftiger Person,
insgesamt jedoch maximal 10 Punkte

Insgesamt werden nach Ziffer 2.3 maximal 10 Punkte in Ansatz gebracht.

2.4 Ortsansässigkeit:

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Stadt Marktoberdorf innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt). Bei kürzeren Zeiträumen im Einzelfall sind die Punkte entsprechend anteilig zu vergeben. Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes innerhalb der letzten 5 Jahre.

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	12 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	24 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	36 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	48 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	60 Punkte

2.5 Hauptberufliche Tätigkeit:

Dauer der hauptberuflichen Tätigkeit des Antragstellers mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 20 Stunden in der Stadt Marktoberdorf zum Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezah1 berücksichtigt):

fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: 16 Punkte

Bei mehreren ansatzfähigen hauptberuflichen Tätigkeiten eines Antragstellers werden nicht mehr als 16 Punkte vergeben.

Punkte nach Ziffer 2.4 und Ziffer 2.5 werden nicht addiert. Erhält der Antragsteller sowohl nach Ziffer 2.4 als auch nach Ziffer 2.5 Punkte, wird deshalb nur die Punktezah1 nach Ziffer 2.4 in Ansatz gebracht bzw. nach Ziffer 2.5 – vorausgesetzt – diese sind höher.

2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Die Punkte für ehrenamtliches Engagement werden für freiwillige Tätigkeiten bei Feuerwehren, Rettungsdiensten und Hilfsorganisationen, in Marktoberdorf tätigen Übungsleitern sowie für ehrenamtliche Arbeit in Vorstandschaften gemeinnütziger und zugleich unpolitischer Vereine vergeben. Der Verein oder die Gruppierung muss ihren Sitz in Marktoberdorf haben, die Tätigkeit muss seit mindestens drei Jahren zum Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III bestehen. Es wird je Antragsteller nur ein Verein berücksichtigt. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezah1 berücksichtigt.

drei volle, nicht unterbrochene Jahre: 3 Punkte

vier volle, nicht unterbrochene Jahre: 6 Punkte

fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: 9 Punkte

Sämtliche der aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung zu belegen.

3. Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstand für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, wird dem Engagement bei dem Feuerwehrdienst und danach bei dem Rettungsdienst der Vorrang gegeben. Führt dies nicht zur Entscheidung, haben Bewerber mit Hauptwohnsitz im Stadtgebiet Marktoberdorf Vorrang vor Bewerbern mit Hauptwohnsitz in anderen Gemeinden. Führt dies nicht zu Entscheidung, haben Antragsteller mit Hauptwohnsitz innerhalb der Gemarkung, in der das zu vergebende Wohnbaugrundstück liegt, Vorrang vor Bewerbern mit Hauptwohnsitz in anderer Gemarkung des Stadtgebietes. Führt auch dieses Kriterium nicht zur Entscheidung, entscheidet die größere Zahl der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.2, hilfsweise das niedrigere Durchschnittsalter der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.2, wiederum hilfsweise die größere Zahl der pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.3 und schließlich hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer I.6. sollte auch das Einkommen

im Sinne von Ziffer I.6 bei 2 oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

III. Bewertungszeitpunkt

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern I. und II. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Stadt Marktoberdorf für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

IV. Ablauf des Vergabeverfahrens

1. Hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf eine Wohnbaugrundstücksvergabe nach diesen Vergaberichtlinien beschlossen, schreibt die Stadtverwaltung diese Wohnbaugrundstücksvergabe mit einer Bewerbungsfrist von mindestens sechs Wochen aus (Tageszeitung, Homepage, Aushang).
2. Interessenten können sich nur mittels des auf der Homepage der Stadt Marktoberdorf zum Download bereitgestellten Antragsformulars für die Zuteilung eines Wohnbaugrundstückes bewerben. Die Anträge sind dann schriftlich bei der Stadt Marktoberdorf, Liegenschaftsverwaltung, Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktoberdorf, oder elektronisch an liegenschaftsverwaltung@marktoberdorf.de einzureichen. Dem Antragsformular sind alle zur Prüfung der Antragsberechtigung sowie für die Punktevergabe notwendigen Unterlagen beizufügen. Nach Eingang des Antrags erhält jeder Antragsteller von der Stadt Marktoberdorf eine schriftliche oder elektronische Eingangsbestätigung.
3. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingegangene Anträge werden bei der Vergabeentscheidung nicht berücksichtigt. Dies gilt grundsätzlich auch für zwar fristgerecht eingegangene, aber unvollständige Anträge. Die innerhalb der Bewerbungsfrist eingegangenen Anträge werden von der Stadtverwaltung auf Vollständigkeit und Erfüllung der Antragsberechtigungs Voraussetzungen nach Ziffer I. dieser Vergaberichtlinien geprüft. Die Stadt Marktoberdorf behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren.
4. Hinsichtlich der nach vorstehender Ziffer 3 zu berücksichtigenden Anträge ermittelt die Stadtverwaltung die jeweils erreichte Punktezahl gemäß den Vorgaben in Ziffer II. dieser Vergaberichtlinien und erstellt eine Rangliste entsprechend der jeweils erreichten Punktezahl. Diese Rangliste legt die Stadtverwaltung dem Stadtrat bzw. dem zuständigen Ausschuss zur Vergabeentscheidung vor.
5. Der Stadtrat bzw. der zuständige Ausschuss berät und entscheidet über die Vergabe der Wohnbaugrundstücke an die antragsberechtigten Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung unter zwingender Beachtung der Vorgaben dieser Vergaberichtlinien. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

6. Jeder Antragsteller kann seinen Antrag auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstückes bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages jederzeit zurücknehmen.
7. Ein Anspruch gegen die Stadt Marktoberdorf auf Beschaffung, Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

V. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Begünstigten verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

1. Die Stadt Marktoberdorf erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend für den Kaufvertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis die Stadt Marktoberdorf das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte; oder
 - 1.2 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 18 Monaten ab Kaufvertragsabschluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmigungsunterlagen für sein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bauvorhaben unter Ausnutzung von mindestens 80 % - achtzig vom Hundert - der baurechtlich maximal zulässigen Geschossfläche eingereicht; oder
 - 1.3 der Käufer hat einen den in vorstehender Ziffer 1.2 aufgeführten Vorgaben genügenden Bauantrag zwar fristgerecht eingereicht, diesen aber wieder zurückgenommen; oder
 - 1.4 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Fundamente mit Bodenplatte vollständig hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerdecke vollständig errichtet ist; oder
 - 1.5 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Bauvorhaben fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Wohngebäude samt Außenfassaden vollständig hergestellt sein muss und die Außenanlagen angelegt sein müssen; oder
 - 1.6 der Käufer hat nicht spätestens 36 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
 - 1.7 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren (* abhängig des vom Gremium festgelegten Kaufpreises; nicht weniger

als 10 Jahre) ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder

- 1.8 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist (z. B. Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:
- die Übertragung des Miteigentumsanteils an einen Dritten oder an den anderen Miteigentümer;
 - die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhänderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
 - die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Benutzungsdienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
 - die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden;
 - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;
- oder
- 1.9 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner und die Abkömmlinge ist zulässig, sofern das Grundstück von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird; oder
- 1.10 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw. die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen; oder
- 1.11 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder

1.12 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben.

2. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Stadt Marktoberdorf erworben hat. Ist das Grundstück bei Ausübung des Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise bebaut, so ist neben dem Preis für Grund und Boden samt Erschließung der Wert der vom Käufer oder dessen Rechtsnachfolger im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise hergestellten Gebäude, soweit diese den Wert des Grundstücks noch erhöhen, zu bezahlen.

Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises, so ist dieser von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - das Landratsamt Ostallgäu auf Ansuchen eines Beteiligten ernannt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

3. Wenn die Stadt Marktoberdorf zur Wiederkaufsrechtsausübung berechtigt ist, kann sie nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts vom Käufer die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis, wobei im Kaufpreis enthaltene Erschließungskosten abzuziehen sind, und dem reinen Bodenwert des Grundstücks (ohne Erschließungskosten) zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts.

Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages, so ist der Ablösungsbetrag von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - das Landratsamt Ostallgäu auf Ansuchen eines Beteiligten ernannt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

Zur Sicherung des bedingten Zahlungsanspruches der Stadt Marktoberdorf bestellt der Käufer zu deren Gunsten an dem Grundstück eine Zwangssicherungshypothek in angemessener Höhe.

Mit Bezahlung des Ablösungsbetrages erlischt das Wiederkaufsrecht der Stadt Marktoberdorf. Die Stadt Marktoberdorf wird in diesem Fall die Löschung der zu ihren Gunsten an dem Grundstück eingetragenen Auflassungsvormerkung und Zwangssicherungshypothek unverzüglich auf Kosten des Käufers bewilligen.

Mit Bezahlung des Ablösebetrages erlöschen ferner die sich aus vorstehender Ziffer 1 ergebenden und vom Käufer noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich.

4. Die Stadt Marktoberdorf behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

VI. Sonstiges

1. Mit Unterzeichnung des Antragsformulars erkennt/erkennen der/die Antragsteller diese Richtlinien für die Vergabe städtischer Wohnbauplätze inhaltlich an.
2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Antragsformulars, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder - nach der Vergabeentscheidung - zu einer Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes führen. Zudem können falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen den Tatbestand des Subventionsbetruges erfüllen.

VII. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf in seiner öffentlichen Sitzung am 22.09.2025 beschlossen und zuletzt geändert am 26.01.2026; sie treten am 27.01.2026 in Kraft. Eine redaktionelle Änderung hinsichtlich der Bindungsfrist erfolgte aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 27.07.2026.

Marktoberdorf, 06.08.2026



Michael Eichinger
Erster Bürgermeister