

Richtlinie der Gemeinde Seelbach

für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

für das Baugebiet „Oberes Feld III“ in Wittelbach

I. Vorbemerkung

Die Gemeinde Seelbach veräußert auf Grundlage des Bebauungsplans „Oberes Feld III“ Wohnbaugrundstücke. Das Baugebiet dient Wohnzwecken. Insgesamt stehen 15 kommunale Baugrundstücke zur Vergabe.

Der Kaufpreis beträgt zwischen 230 €/m² bzw. 245 €/m². Die Kaufpreise und die Flächen der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der Übersicht der verfügbaren Grundstücke (Anlage 1).

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt nach dem Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bewerbung (Windhundverfahren). Maßgeblich für die Reihenfolge ist allein der dokumentierte Eingangszeitpunkt der vollständigen Bewerbung bei der Gemeinde.

Die Veräußerung erfolgt sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bewerber¹. Die Grundstücke dürfen ausschließlich zur Eigennutzung erworben werden. Zur Sicherung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen Ziele sind von den Erwerbern die unter Ziffer V dargestellten vertraglichen Sicherungsinstrumente zu erfüllen.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes besteht nicht und kann auch aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.

II. Zugangsvoraussetzungen

Zur Bewerbung zugelassen werden Personen, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Bewerben können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- Der Verkauf erfolgt ausschließlich an natürliche Personen zur Eigennutzung.
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur einen Antrag stellen und nur einen Bauplatz erwerben. Der Erwerb durch ein Paar (Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft) ist möglich. Die getrennte

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personen-bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Bewerbung beider Partner ist unzulässig und führt zum Ausschluss beider Bewerbungen.

- Vom Verfahren ausgeschlossen sind Bewerber, die bereits Eigentümer eines von der Gemeinde Seelbach veräußerten Wohnbaugrundstücks im Gemeindegebiet sind oder ein solches innerhalb der letzten 15 Jahre vor Beginn des Bewerbungszeitraums erworben haben.
- Der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts über einen Mindestbetrag von 170.000 € beizufügen. Liegt zum Zeitpunkt des Antrags keine Finanzierungsbestätigung vor, gilt die Bewerbung als unvollständig und wird in der Reihenfolge des Eingangs nicht berücksichtigt, bis die vollständigen Unterlagen vorliegen.

III. Bewerbungsverfahren

1. Bekanntmachung und Unterlagen

Die Bekanntmachung über das Vergabeverfahren erfolgt im Amtsblatt und auf der Homepage.

Die Bauplatzvergaberichtlinie, die Übersicht der verfügbaren Grundstücke mit Kaufpreis und Fläche (Anlage 1), das Bewerbungsformular (Anlage 2) und die Datenschutzhinweise (Anlage 3) werden ab Beginn des Bewerbungszeitraums auf der Homepage der Gemeinde Seelbach sowie im Rathaus zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Die Bekanntmachung enthält:

- die Bezeichnung des Baugebiets und die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke sowie den Kaufpreis,
- die Form der Bewerbung,
- den Starttermin des Vergabeverfahrens,
- den Hinweis, wo die Vergabekriterien und Verkaufsbedingungen eingesehen werden können.

2. Form der Bewerbung

Die Bewerbung kann elektronisch per E-Mail an bua@seelbach-online.de oder schriftlich eingereicht werden. Bei elektronischer Einreichung ist die unterschriebene Fassung des Formulars als Scan beizufügen. Die schriftliche Einreichung ist nur während der Öffnungszeiten des Rathauses persönlich möglich. Maßgeblich ist in beiden Fällen der dokumentierte Eingangszeitpunkt bei der Gemeinde. Ein Einwurf in den Briefkasten außerhalb der Öffnungszeiten genügt für die Bestimmung des Eingangszeitpunkts nicht. Insoweit gilt der nächste Öffnungstag des Rathauses als Eingangszeitpunkt. Davon abweichend werden Bewerbungen, die bei der Gemeinde vor Eröffnung des Vergabeverfahrens am 16.09.2026 um 15:00 Uhr

eingehen, vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen. Der Eingang einer schriftlichen Bewerbung wird schriftlich, ansonsten per E-Mail bestätigt.

3. Eingangszeitpunkt und Dokumentation

Maßgeblich für die Reihenfolge im Windhundverfahren ist der Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bewerbung. Die Gemeinde dokumentiert für jede Bewerbung Datum und Uhrzeit des Eingangs.

Gehen mehrere vollständige Bewerbungen zeitgleich ein oder lässt sich die zeitliche Reihenfolge des Eingangs nicht mit der erforderlichen Sicherheit feststellen, gelten diese Bewerbungen als gleichzeitig eingegangen. Soweit diese Bewerbungen dasselbe Grundstück oder dieselbe Priorität betreffen, entscheidet das Los.

4. Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben

Eine Bewerbung ist vollständig, wenn das ausgefüllte Formular, der Identitätsnachweis und die Finanzierungsbestätigung vorliegen. Unvollständige Bewerbungen werden erst mit dem Eingang der vollständigen Unterlagen in der Reihenfolge berücksichtigt.

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben. Nachweislich falsche Angaben führen zum Ausschluss der Bewerbung und berechtigen die Gemeinde, einen bereits geschlossenen Kaufvertrag rückabzuwickeln.

IV. Vergabe- und Reservierungsverfahren

1. Reservierung nach Eingangsreihenfolge

Das Grundstück wird dem zeitlich ersten Bewerber mit vollständiger Bewerbung reserviert. Bewerber, die sich auf mehrere Bauplätze beworben haben, werden nach ihrer Priorisierung berücksichtigt (Ziffer IV.3).

Nach Eingang der vollständigen Unterlagen bleibt das Grundstück zwei Wochen reserviert. Innerhalb dieser Frist hat der Bewerber gegenüber der Gemeinde eine verbindliche Kaufabsicht zu erklären. Erklärt der Bewerber innerhalb der Frist keine verbindliche Kaufabsicht, entfällt die Reservierung und das Grundstück wird dem nächsten Bewerber in der Reihenfolge angeboten.

2. Abschluss des Kaufvertrags

Nach Zugang der verbindlichen Kaufabsicht bereitet die Verwaltung den notariellen Kaufvertrag vor. Der Kaufvertrag soll innerhalb von zwei Monaten nach Übersendung an den Bewerber abgeschlossen werden. Kommt der Vertrag nicht fristgerecht zustande oder scheitert er aus vom Bewerber zu vertretenden Gründen, entfällt die Reservierung und das Grundstück wird dem nächsten Bewerber in der Reihenfolge angeboten.

3. Mehrfachbewerbung und Priorisierung

Eine Bewerbung auf mehrere Bauplätze ist zulässig. In diesem Fall hat der Bewerber eine Rangfolge (Priorisierung) der gewünschten Grundstücke anzugeben.

Berücksichtigt wird die jeweils höchste Priorität, deren Grundstück nach der Eingangsreihenfolge noch verfügbar ist. Erworben werden kann auch bei Mehrfachbewerbung nur ein Grundstück.

4. Warteliste und Nachrücken

Weitere vollständige Bewerbungen werden je Grundstück in der zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs als Warteliste geführt. Entfällt eine Reservierung oder scheitert ein Vertragsabschluss, rückt der nächste Bewerber der Warteliste nach. Können nach Abwicklung der Warteliste Grundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine erneute Ausschreibung erfolgen.

V. Vertragsbedingungen und Sicherungsinstrumente

Mit Abschluss des Kaufvertrags unterwirft sich der Erwerber bestimmten Verpflichtungen zur Sicherung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen Ziele. Die Einzelheiten, insbesondere die konkreten Fristen und Rechtsfolgen, regelt der notarielle Kaufvertrag. Zu den Verpflichtungen gehören unter anderem:

1. Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb der im Kaufvertrag bestimmten Frist mit einem Wohngebäude zu bebauen.

2. Eigennutzungsverpflichtung

Der Erwerber hat die Hauptwohnung des Gebäudes nach Fertigstellung selbst zu beziehen und für die im Kaufvertrag bestimmte Dauer selbst zu nutzen.

3. Weiterveräußerungsbeschränkung

Der Erwerber darf das Grundstück innerhalb der im Kaufvertrag bestimmten Frist nicht ohne Zustimmung der Gemeinde weiterveräußern.

4. Sanktionen

Verstößt der Erwerber gegen die Bau- und Eigennutzungsverpflichtung sowie die Weiterveräußerungsbeschränkung oder hat er im Bewerbungsverfahren falsche Angaben gemacht, kann die Gemeinde die im Kaufvertrag vereinbarten Sanktionen geltend machen. Hierzu gehören ein Wiederkaufsrecht sowie eine Vertragsstrafe bzw. Nachzahlungsklausel.

Nähere Angaben zu beispielsweise den Fristen der Verpflichtungen können von Kaufinteressenten bei der Gemeinde angefordert werden.

5. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gez. Michael Moser, Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Übersicht der verfügbaren Grundstücke mit Flurstücknummer, Fläche und Kaufpreis
- Anlage 2: Bewerbungsformular (unter seelbach-online.de)
- Anlage 3: Datenschutzhinweise (unter seelbach-online.de)