

# **„Freies Modell“ der Gemeinde Großmehring**

Der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring hat in seiner Sitzung am 21.10.2025 nachfolgende Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Freien Modell für die Vergabe von Grundstücken in Großmehring beschlossen:

## **Richtlinien der Gemeinde Großmehring**

### **bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken im „Freien Modell“**

#### Vorwort

Die Gemeinde Großmehring vergibt Wohnbaugrundstücke im „Freien Modell“ gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Sie behält sich darüber hinaus vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Gemeinde Großmehring verfolgt mit dem „Freien Modell“ das Ziel, jungen Familien und jungen Leuten, unabhängig von der Vermögens- und Einkommenssituation, Bauland zur Verfügung zu stellen und auch Neubürger zu gewinnen. Das Modell 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 für junge Familien ist es in der Region 10 sehr schwer, Bauland, aufgrund des sehr begrenzten Angebotes, Bauland zu erwerben. Soziale Kriterien zu Familie, Pflege und Behinderung werden deshalb im Vergabeverfahren positiv bewertet.

Junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind häufig auf das Vergabemodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Großmehring bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Die Gemeinde Großmehring möchte daher mit diesem Modell auch ihrem örtlichen wohnungspolitischen Auftrag (Art. 28 Abs. 2 GG) nachkommen. Der soziale Zusammenhalt und die soziale Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Großmehring sind zudem geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Zur Stabilisierung dieser Strukturen und zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts wird deshalb eine mehrjährige Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sowie ehrenamtliches Engagement in den Auswahlkriterien als ortsbezogenes Element berücksichtigt.

Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt die Gemeinde für jede Ausschreibung von Bauplätzen einen Stichtag fest.

Die Gemeinde Großmehring vergibt Bauplätze in zwei Modellen. Im Modell „Einheimischenmodell“ wird ein Rabatt auf die Grundstücke gewährt. Im „Freien Modell“ werden die Grundstücke zum Verkehrswert veräußert.

Bei der folgenden Richtlinie handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

Auf Grundlage dieser Rahmenvorgaben wurde durch die Gemeinde Großmehring nachfolgendes „Freies Modell“ entwickelt.

## I. Antragsberechtigung

Für die Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des „Freien Modells“ kommen nur Bewerber in Betracht, die **ALLE** folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen.

- 1. Der oder die Antragsteller müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein.**
- 2. Der / die Bewerber/-in darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks oder Wohneigentums in der Gemeinde Großmehring sein. Unberücksichtigt bleibt Wohnraum (kein eigenes Grundstück) von bis zu 90 m<sup>2</sup>. Eigentum außerhalb der Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.**
- 3. Grundstücke oder Wohneigentum der Eltern innerhalb der Gemeinde wird bei der Punktevergabe wie folgt abgezogen:**  
*Anzahl der Grundstücke bzw. Wohneigentum / Anzahl der möglichen Erben (Kinder) x -10*  
*Eine Wohneinheit bleibt jedoch bei der Anrechnung von Wohneigentum der Eltern immer frei und wird nicht berücksichtigt.*
- 4. Vorzeigen einer Bankfinanzierungsbestätigung einer Bank eines Mitgliedstaates der EU für die Grundstücksfinanzierung und für die Gebäudeerrichtung**
- 5. Es darf kein Gemeindegrundstück den Bewerbern bereits zugeteilt worden sein**

Außerdem sind alle Angaben zum Vermögen, sowie der Arbeitsverhältnisse, der Pflegestufe/Behinderung und der Ausführung des Ehrenamtes durch entsprechende Unterlagen darzulegen.

## II. Verpflichtungen des Käufers im Kaufvertrag

**Baugebot:** Bezugsfertig binnen fünf Jahren nach Beurkundung beim Notar

**Wohnverpflichtung:** Zehn Jahre eigener Hausstand in der Hauptwohnung  
ab Bezugsfertigkeit

**Weiterveräußerungsgebot:** Verbot der Veräußerung vor Erfüllung der Bau- und  
Wohnverpflichtung

Eine spätere Teilung des Grundstücks ist unzulässig. Die Festsetzungen des jeweiligen  
Bebauungsplans sind jedoch zu beachten.

Die Angaben im Bewerbungsbogen sind zum Zeitpunkt der Erklärung verbindlich.  
Es kann nur ein Baugrundstück erworben werden.

### III. Definition des Ehrenamtes

Als ehrenamtliche Tätigkeiten werden gewertet:

- Vorstand (Vorstandsvorsitzender, Schriftführer, Kassierer)
- Trainer/Ausbilder
- Aktive Mitglieder in Feuerwehr oder Wasserwacht, THW oder Rettungsdienst
- Helfer des Asylhelferkreises
- Abteilungs- / Spartenleiter
- Kirchliche und Karitative Tätigkeiten

Voraussetzung der Wertung:

- mindestens drei Jahre Ausübung des Amtes
- immer noch aktiv
- Anerkennung der Organisation als gemeinnützig durch Finanzamt

## IV. Punktekatalog

### Hauptwohnsitz in der Gemeinde Großmehring:

- Fünf oder mehr Jahre **30 Punkte**
- Drei bis fünf Jahre **18 Punkte**
- Zwei bis drei Jahre **10 Punkte**
- Weniger als zwei Jahre **4 Punkte**

Falls der Hauptwohnsitz nicht mehr in der Gemeinde liegt wird trotzdem wie oben bewertet, jedoch wird diese Punktzahl dann halbiert, wenn der Zeitpunkt der letzten Niederlassung in der Gemeinde mehr als fünf Jahre zurück liegt.

---

Beispiel:

- *Aufgewachsen in Großmehring (18 Jahre alt)* **30 Punkte**
  - *35 Jahre alt; insgesamt 15 Jahre wohnhaft in Großmehring (vor 8 Jahren aus Großmehring verzogen)* **30 Punkte / 2 = 15 Punkte**
- 

War der Hauptwohnsitz des Bewerbers/-in mindestens die Hälfte der Lebensjahre in der Gemeinde Großmehring, erhält er/sie die vollen 30 Punkte.

---

Beispiel:

- *Aufgewachsen in Großmehring (21 Jahre alt)*
  - *mittlerweile 30 Jahre alt (vor 9 Jahren ausgezogen),*
  - *d.h. in diesem Fall: mind. 15 Jahre muss der Erstwohnsitz in der Gemeinde Großmehring gewesen sein* **30 Punkte**
- 

### Ortsteilregelung:

Falls der Bewerber im Ortsteil des angebotenen Grundstücks seit mehr als fünf Jahren ohne Unterbrechung den Hauptwohnsitz bezieht, bekommt dieser einen Punktezuschlag von ...

... **4 Punkten.**

### Arbeit in der Gemeinde Großmehring:

Falls der Arbeitsplatz des Bewerbers innerhalb der Gemeinde liegt, bekommt dieser...

... **8 Punkte** gutgeschrieben.

### Ehrenamt in der Gemeinde Großmehring:

Falls der Bewerber ehrenamtlich (s. III.) in der Gemeinde tätig ist, bekommt dieser...

... **8 Punkte** 1. Vorstand, stv. Vorstand, Kassier, Schriftführer

... **6 Punkte** (Jugend-)Trainer, Ausbilder, Betreuer, Platzwart, Abteilungsleiter, etc.

Aktives Mitglied in der Feuerwehr oder Wasserwacht mit Sonderaufgaben

... **4 Punkte** alle sonstigen Ehrenämter gemäß III.

Mehrere Ehrenämter werden zusammen gerechnet. Max. werden jedoch **8 Punkte** gutgeschrieben.

Sollte ein Ehrenamt zwischenzeitlich aufgegeben worden sein, wurde dieses aber früher über mindestens 10 Jahre lang ausgeübt, so werden hierfür 50 % der zu vergebenden Punkte berücksichtigt.

### Kinder (Kindergeldberechtigt zum Zeitpunkt der Vergabe):

- Ein Kind **10 Punkte**
- Zwei Kinder **20 Punkte**
- ab drei Kinder **30 Punkte**

Maximal sind 30 Punkte zu erreichen.

### Schwerbehinderung/Pflegegrad (Im Haushalt):

- |                     |         |                  |
|---------------------|---------|------------------|
| - Schwerbehinderung | ab 50 % | <b>5 Punkte</b>  |
|                     | ab 70 % | <b>10 Punkte</b> |
|                     | ab 90 % | <b>14 Punkte</b> |
| - Pflegegrad        | Grad 2  | <b>8 Punkte</b>  |
|                     | Grad 3  | <b>10 Punkte</b> |
|                     | Grad 4  | <b>12 Punkte</b> |
|                     | Grad 5  | <b>14 Punkte</b> |

Es wird hier nur ein Kriterium gewertet.

Es wird immer das Kriterium mit der höheren Punktzahl gewertet.

Die maximal zu erreichende Punktzahl beträgt 14 Punkte.

Punkte werden jedoch nur vergeben, sofern eines der oben genannten Kriterien bei einem der Antragsteller bzw. deren Kinder vorliegen und beabsichtigt ist, dass diese nach Errichtung des Wohneigentums im gemeinsamen Hausstand mit leben.

### **Vermögen:**

Unterschreitung des Grundstückspreises	bis 20 %	<b>1 Punkt</b>
	bis 35 %	<b>2 Punkte</b>
	bis 50 %	<b>3 Punkte</b>
	bis 65 %	<b>4 Punkte</b>
	bis 80 %	<b>5 Punkte</b>
	bis 100 %	<b>6 Punkte</b>

### **Grundstücke der Eltern:**

Anzahl der Grundstücke / Anzahl der Erben x **-10 Punkte** (s. I.)

Eine Wohneinheit bleibt jedoch bei der Anrechnung von Wohneigentum der Eltern immer frei und wird nicht berücksichtigt.

## V. Fragebogen

	Antragsteller/-in	Partner/-in
Anrede		
Vorname		
Nachname		
Geburtsdatum		
Straße u. Hausnummer		
PLZ u. Ort		
Email		
Telefon		
Hauptwohnsitz in Großmehring	Von Bis	Von Bis
Ortsteil		
Arbeit in Großmehring bei		
Ehrenamt in Großmehring		
	1. Kind	2. Kind
Vorname		
Nachname		
Geburtsdatum		
	3. Kind	4. Kind
Vorname		
Nachname		
Geburtsdatum		
	5. Kind	6. Kind
Vorname		
Nachname		
Geburtsdatum		
	Pflegebedürftige Person	Schwerbehinderte Person
Vorname		
Nachname		
Pflegegrad		
Schwerbehinderung (%)		

## V. Fragebogen

	Antragsteller/-in	Partner/-in
Vermögen auf der Bank (gerundet)		
Anzahl Immobilien/Grundstücke		
Art der Immobilie		
Ort der Immobilie/des Grundstücks		
Gutachten vorhanden		
Wert der Immobilie/des Grundstücks		
Anzahl Grundstücke/Immobilien der Eltern IN DER GEMEINDE		
Anzahl möglicher Erben (Geschwister)		

Beim obenstehenden Fragebogen wird die gesamte Bewerbung gewertet, d.h. es zählt nur das Kriterium einer Person. Um trotzdem das bestmögliche Ergebnis erreichen zu können, wird immer das Kriterium ausgewählt, welches am meisten Punkte einbringen würde. Dies gilt jedoch nicht für die Kriterien Vermögen und Grundbesitz der Eltern. Dort erfolgt stets eine einheitliche Betrachtung der Merkmale. Die maximal zu erreichende Punktzahl beträgt **100 Punkte**.

Angaben zur Schwerbehinderung und zum Pflegegrad sind mittels Schwerbehindertenausweis und entsprechenden Unterlagen (Kopien) zum Pflegegrad zu bestätigen.

Angaben zum Arbeitsplatz und Ehrenamt sind vom Arbeitgeber bzw. der Vereinsleitung mittels eines Bestätigungsschreibens zu bescheinigen.

Angaben zum Vermögen sind durch entsprechende Gutachten oder Unterlagen zu belegen.