



**Richtlinien**

**für die Vergabe von**  
**Wohnbaugrundstücken**

**der Stadt Waldkraiburg**

**Vom 29. September 2023**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Präambel	3
II. Allgemeines	3
III. Personenkreis	4
IV. Zuteilungskriterien	4
V. Bewertungskriterien	5
VI. Weitere Voraussetzungen für den Erwerb und Vertragsbedingungen	7
• besondere Vertragsbedingungen	
• Rückabwicklung / Aufpreiszahlung / Vertragsstrafe	
• Wiederkaufsrecht	
VII. Inkrafttreten	8

## **Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Waldkraiburg**

### **I. Präambel**

Die Stadt Waldkraiburg im Landkreis Mühldorf am Inn gehört zum erweiterten Einzugsbereich der Landeshauptstadt München und damit zu einer wirtschaftlich stark wachsenden Gegend mit entsprechendem Zuzugsdruck.

Auf Grund der besonderen geographischen Lage des Gemeindegebietes ist die Stadt Waldkraiburg in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Daher bewegten sich die Preise für Grund und Boden in den vergangenen Jahren stetig nach oben, sodass es besonders für Personen mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen bzw. Vermögen zunehmend schwierig wird, eigenen Wohnraum zu erwerben bzw. zu schaffen.

Die Stadt verfolgt daher mit den besonderen Vergabekonditionen dieser Richtlinien das Ziel, den Wohnraumbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken sowie den einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von angemessenem Wohnraum Eigenheim zu ermöglichen.

## **Vergabe von Wohnbaugrundstücken**

### **II. Allgemeines**

Die Stadt Waldkraiburg veräußert Wohnbaugrundstücke an die o.g. Bevölkerungsgruppen durch den Verkauf unter Gewährung einer Vergünstigung auf den Zuschlag für ein entsprechendes Grundstück oder entsprechende Wohneinheit (Vergabegrundstück oder Vergabeobjekt).

Für jeden Vergabeabschnitt werden dabei durch öffentlichen Beschluss des Stadtrates jeweils festgelegt:

- der Wert der einzelnen Vergabegrundstücke;  
Bezugsgröße hierbei ist der jeweils aktuelle vergleichbare Grundstückswert der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Landratsamt Mühldorf am Inn (Bodenrichtwert),
- der Verkaufspreis der einzelnen Vergabegrundstücke,
- das maßgebliche durchschnittliche steuerpflichtige Bruttoeinkommen;  
Grundlage hierfür sind die jeweils aktuell verfügbaren amtlichen statistischen Daten für die Stadt Waldkraiburg,
- der Beurteilungstichtag,
- zwei Mitglieder des Stadtrates für das Verlosungsgremium,
- die Rangfolge innerhalb der Vergabeliste.

### III. Personenkreis

Die Stadt Waldkraiburg veräußert Wohnbaugrundstücke aus ihrem Bestand zu nachstehenden besonderen Vergabekonditionen an

- a) Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen,
- b) einkommensschwächere / weniger begüterte Personen.

Als BewerberInnen gelten grundsätzlich Personen die zu einem durch die Stadt bekanntgegeben Stichtag einen Antrag bei der Stadt auf ein Wohnbaugrundstück gestellt haben und die unter IV. Zuteilungskriterien erfüllt.

### IV. Zuteilungskriterien und -voraussetzungen

1. Zur Beurteilung von Voreigentum, Gesamtvermögen, Einkommensverhältnissen der BewerberInnen zählen grundsätzlich auch die Verhältnisse aller volljährigen Personen,
  - a) die am Beurteilungsstichtag im Haushalt gemeldet sind,
  - b) die innerhalb von 6 Monaten nach dem Beurteilungsstichtag dem Haushalt melderechtlich zuzurechnen sind.
2. Voraussetzungen für die Zuteilung eines Grundstückes nach besonderen Vergabekonditionen sind:
  - a) *persönliche Voraussetzungen:*  
BewerberInnen müssen uneingeschränkt geschäftsfähig sein (i. d. R. durch Vollendung des 18. Lebensjahres)
  - b) *Voreigentum:*  
BewerberInnen dürfen über keinen bedarfs- bzw. familiengerechten eigenen Wohnraum, hierzu zählen üblicherweise Wohnraum ab einer Größe von 3 Zimmer, Küche, Bad oder ein bebaubares Grundvermögen innerhalb der Stadtgrenzen Waldkraiburg verfügen oder je verfügt haben; anderweitiges Grund- und Immobilienvermögen, auch außerhalb der Stadtgrenzen Waldkraiburg, führt nicht zum generellen Vergabeausschluss, sondern wird im Rahmen der Bewertungskriterien mit dem aktuellen Verkehrswert bei der Vermögensbeurteilung berücksichtigt.
  - c) *Einhaltung der Einkommensgrenze*  
  
BewerberInnen dürfen maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Stadt Waldkraiburg<sub>1</sub> erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.  
Wenn in der Stadt Waldkraiburg die positiven Einkünfte von 51.000 EUR überschritten werden, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR<sub>2</sub>.  
Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.

Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR<sub>3</sub> je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

(1 Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes für Statistik.

2 Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens angepasst.

3 Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.)

d) *Einkommensnachweise:*

Der erforderliche Nachweis des Einkommens ist zu erbringen

- durch Vorlage der letzten drei Einkommensteuerbescheide,
- durch sonstige geeignete Unterlagen.

e) *Finanzierungsbestätigung:*

BewerberInnen haben zum Beurteilungsstichtag eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts für den beabsichtigten Grunderwerb und die Errichtung des Eigenheimes bzw. den Erwerb des Wohneigentums vorzulegen.

## V. Bewertungskriterien

Bei den Bewertungskriterien wird zwischen den Ortsbezugskriterien und sozialen Kriterien differenziert. Die Ortsbezugskriterien fließen insgesamt mit 50 % in die Bewertung mit ein; die sozialen Kriterien fließen mit 50 % in die Bewertung mit ein.

Es können je Grundstücksbewerbung insgesamt **maximal 200 Bewertungspunkte** erreicht werden.

Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt durch die Stadtverwaltung Waldkraiburg.

Die Rangfolge innerhalb der Vergabeliste bestimmt sich aufsteigend nach den höheren Bewertungspunkten der BewerberInnen. Sollten zwei oder mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl aufweisen, erhält diejenige Bewerbung in der Reihenfolge den Vorzug, die die größere Zahl an haushaltsangehörigen – minderjährigen – Kindern vorweist.

Sollte dies zu keiner Entscheidung führen, entscheidet das Los.

Die Ziehung erfolgt durch ein Gremium, bestehend aus den drei Bürgermeistern, den Fraktionssprechern und 2 Mitgliedern des Stadtrats der Stadt Waldkraiburg.

### 1. Ortsbezugskriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 100)

a) Ortsanwesenheit (aktuell)

Hauptwohnsitz (aktuell) in der Gemeinde; je vollem Jahr 20 Punkte, maximal 100 Punkte

– oder –

b) Ortsanwesenheit

Hauptwohnsitz (innerhalb der letzten 5 Jahre) in der Gemeinde; je vollem Jahr nach dem vollendeten 5. Jahr, 20 Punkte, maximal 100 Punkte

– oder –

c) Arbeitsplatz

bewertet wird eine aktuelle sozialversicherungspflichtige, eine hauptberufliche Beschäftigung, Selbstständigkeit, eine Ausbildung oder ein anderweitiges hauptberufliches Arbeits-/ Dienstverhältnis jeweils in der Stadt Waldkraiburg; je vollem Jahr nach dem vollendeten 5. Jahr, 10 Punkte, maximal 50 Punkte

d) Ehrenamt

aktuelle ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen, sozialen Einrichtungen oder vergleichbaren Organisationen jeweils in der Stadt Waldkraiburg; die bloße Mitgliedschaft zählt nicht. Ab einer Tätigkeit von mehr als 3 Jahren werden je vollem Jahr 4 Punkte bis zu einer Höchstpunktzahl von 20 gewährt.

Abweichend bei einer Tätigkeit in den Organisationen: Feuerwehr, Rettungswesen, THW oder Hundestaffel:

Ab einer Tätigkeit von mehr als 1 Jahr werden je vollem Jahr 4 Punkte bis zu einer Höchstpunktzahl von 20 gewährt.

Die Kriterien nach 1 a) und b) sind ausschließlich alternativ anwendbar. Insgesamt sind aus Nr. 1 maximal 100 Punkte zu erreichen.

## 2. Soziale Kriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 100)

a) Einkommen

Unterschreiten der individuellen Einkommensgrenze um  
 mehr als 10 % 2 Punkte  
 mehr als 15 % 4 Punkte  
 mehr als 20 % 6 Punkte  
 mehr als 25 % 8 Punkte  
 mehr als 30 % 10 Punkte

b) Vermögen

Unterschreiten der individuellen Vermögensgrenze  
 um mehr als 10 % 2 Punkte  
 mehr als 20 % 4 Punkte  
 mehr als 30 % 6 Punkte  
 mehr als 40 % 8 Punkte  
 mehr als 50 % 10 Punkte

c) Familie

Bewertet wird das Entstehen für einen Partner oder Kinder im gleichen Haushalt; dies können Verheiratete, Partner in eheähnlichen Gemeinschaft oder auch Alleinerziehende sein.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden 10 Punkte anerkannt.

d) Kinder

Für Kinder, die im Jahr der Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (bzw. werden), werden je Kind 10 Punkte zuerkannt.

Bei diesem Kriterium können höchstens 40 Punkte zuerkannt werden.

e) Schwerbehinderung/Pflege

Maßgeblich für die Bepunktung ist das Vorliegen einer Schwerbehinderung (Grad der Behinderung mindestens 50) oder die Pflege (mindestens Pflegegrad 2) einer im Haushalt lebenden Person im Zeitpunkt der Antragstellung.

Bei Vorliegen zumindest einer Voraussetzung werden 30 Punkte anerkannt.

Die Kriterien nach 2 a) bis e) sind kumulativ anwendbar.

Insgesamt sind aus Nr. 2 maximal 100 Punkte zu erreichen.

### **VI. Weitere Voraussetzungen für den Erwerb und Vertragsbedingungen**

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

1. Die Stadt Waldkraiburg erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
  - 1.1. Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
  - 1.2. Der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss begonnen; oder
  - 1.3. Der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
  - 1.4. Der Käufer selbst bzw. mit seinen Angehörigen hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab Besitzübergang zu mindestens 3/4 der Gesamtwohnfläche in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
  - 1.5. Der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Besitzübergang ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen; oder
  - 1.6. Der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge vererbt und der Erbe, einer der Erben oder alle Erben übernehmen vollumfänglich die dem Erblasser in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen; oder
  - 1.7. Das Vertragsgrundstück wird zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung beschlagnahmt oder über das Vermögen des Eigentümers wird das Insolvenzverfahren eröffnet.
2. Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Bei einem bebauten Grundstück

ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert abzüglich 10 % Abschlag zu bezahlen.

Können sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe des Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Vertragspartei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf am Inn oder einen von der Stadt Waldkraiburg zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke. Die insoweit anfallenden Kosten trägt der Käufer.

3. Die Stadt Waldkraiburg kann anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Stadt Waldkraiburg zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der die Voraussetzungen gemäß Ziffer III., IV. und V. dieser Vergabekriterien erfüllt. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehend Ziffer V. zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehend Ziffer 2. ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
4. Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts kann die Stadt Waldkraiburg die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen (Aufpreiszahlung). Die Aufpreiszahlung errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis.

Maßgeblich für die Berechnung der Aufzahlung ist die Anzahl der vollen Jahre der eingehaltenen Nutzungsbindung. Die Aufzahlung mindert sich je Nutzungsjahr um 1/15-tel des Subventionsvorteils. Diese Reduzierung gilt nicht, wenn das Baugrundstück unter Vorspiegelung falscher Tatsachen bzw. Falschangaben erlangt worden ist.

Können sich die Vertragsparteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Vertragspartei die Ermittlung des Aufzahlungsbetrages durch den Gutachterausschuss des Landkreises Mühldorf am Inn oder einen von der Stadt Waldkraiburg zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke. Die insoweit anfallenden Kosten trägt der Käufer.

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

## **VII. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie wurde mit Beschluss des Stadtrats, Nr. 15 vom 19.10.2021, verabschiedet und tritt zum 01.11.2021 in Kraft.

Stadt Waldkraiburg, 29.09.2023

Robert Pöttsch  
Erster Bürgermeister