

II/21-scc/spm/mue-6140



Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Waldkraiburg

**gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 12.10.2021
in der Fassung des Beschlusses des Ferienausschusses vom 26. August 2025**

Vom 27.08.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
	3
I. Präambel	
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

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

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 Veräußerung von kommunalem Vermögen ist nach Art. 75 Gemeindeordnung (GO) nur zum vollen Wert zulässig. Ausnahmen von diesem Grundsatz können nur zur Wahrnehmung kommunaler Aufgaben gemacht werden. Eine solche kommunale Aufgabe ist nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Schaffung und zur Verfügungsstellung von Wohnbauland.

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 in der Präambel genannten Bevölkerungsgruppen durch den Verkauf unter Gewährung einer Vergünstigung auf den Bodenrichtwert für ein entsprechendes Grundstück (Vergabegrundstück).

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,
- die Einkommensgrenze;
Grundlage hierfür ist Durchschnittsbruttojahresverdienst von vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich
- 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 Bewerber gelten grundsätzlich Personen, die zu einem durch die Stadt bekannt gegeben Bewerbungstichtag einen Antrag auf ein Wohnbaugrundstück gestellt haben und die Zuteilungskriterien und -voraussetzungen gemäß Nummer IV. erfüllen.

IV. Zuteilungskriterien und -voraussetzungen

1. Zur Beurteilung von Voreigentum, Gesamtvermögen, Einkommensverhältnissen der Bewerbenden zählen grundsätzlich auch die Verhältnisse aller volljährigen Personen,
 - a) die am Beurteilungstichtag im Haushalt gemeldet sind,
 - b) die innerhalb von 6 Monaten nach dem Beurteilungstichtag dem Haushalt melderechtlich zuzurechnen sind.
2. Voraussetzungen für die Teilnahme am Vergabeverfahren nach den Bewertungskriterien gemäß Nummer V. sind:
 - a) *persönliche Voraussetzungen:*
Bewerber müssen volljährig und unbeschränkt geschäftsfähig sein.
 - b) *Voreigentum:*
Bewerber dürfen über keinen bedarfs- bzw. familiengerechten eigenen Wohnraum verfügen oder je verfügt haben.
Hierzu zählen ein Wohnraum ab einer Größe von 3 Zimmer, Küche, Bad oder ein bebaubares Grundvermögen innerhalb der Stadtgrenzen Waldkraiburg; 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:*
Der Gesamtbetrag der Einkünfte der Bewerber darf den zum Zeitpunkt der Antragstellung vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Durchschnittsbruttojahresverdienst von vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich nicht überschreiten. Für das Jahr 2024 beträgt dieser Referenzwert 62.385 €. (Jährliche Anpassung an Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens)
Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung (z. B. von Ehegatten oder Lebenspartnern) ist die Summe der Einkünfte beider Personen maßgeblich. Die Einkommensgrenze verdoppelt sich in diesem Fall entsprechend. Für jedes weitere volljährige Haushaltsmitglied erhöht sich dieser Betrag nicht. Die Einkommensgrenze darf in den drei dem Beurteilungstichtag vorausgehenden Kalenderjahren nicht überschritten sein.

Zur Einkommensgrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 9.600€ je unterhaltsberechtigtem Kind hinzuzurechnen.
Dieser wird jährlich an die Höhe der Summe der steuerrechtlichen kindbezogenen Freibeträge angepasst.

d) *Vermögensobergrenze:*

Die Vermögensobergrenze wird auf 173.657 € pro Bewerber festgelegt. Dieser Betrag errechnet sich aus der durchschnittlichen Parzellengröße und 75% des aktuellen Bodenrichtwerts (derzeit 397,50 €/m²). Wird diese Obergrenze durch den Bewerber überschritten, ist die Bewerbung vom Vergabeverfahren auszuschließen.

Zum Vermögen zählen insbesondere

- vorhandenes Immobilieneigentum abzüglich ggf. noch offener
- Finanzierungsverpflichtungen,
- Bargeld und Bankguthaben,
- sonstiges Anlagevermögen wie z.B. Wertpapiere, Aktiendepots bzw. Fonds,
- Bausparverträge und
- sonstige Vermögenswerte, z.B. Kunstgegenstände oder Oldtimer.

e) *Einkommensnachweise:*

Der erforderliche Nachweis des Einkommens ist zu erbringen

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

f) *Finanzierungsbestätigung:*

Bewerber 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 ein; die sozialen Kriterien fließen mit 50 % in die Bewertung 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 Bewertungspunkten der Bewerber. 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 aufweist.

Sollte dies zu keiner Entscheidung führen, entscheidet das Los.

Die Ziehung erfolgt durch ein Gremium, bestehend aus den drei Bürgermeister, den Sprechern der Fraktion des Stadtrats und zwei weiteren Mitgliedern des Stadtrats.

1. Ortsbezugskriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 100)

a) Ortsanwesenheit (aktuell)

Hauptwohnsitz (aktuell) in der Stadt: je vollem Jahr 20 Punkte, maximal 100 Punkte

– oder –

b) Ortsanwesenheit (in der Vergangenheit)

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

c) Arbeitsplatz

Aktuelle sozialversicherungspflichtige hauptberufliche Beschäftigung, Selbstständigkeit, Ausbildungsverhältnis oder ein anderweitiges hauptberufliches Arbeits-/ Dienstverhältnis in der Stadt Waldkraiburg: je vollem Jahr nach dem vollendeten 5. Jahr 10 Punkte, maximal 50 Punkte.

d) Ehrenamt

Aktuelle aktive ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen, sozialen Einrichtungen oder vergleichbaren Organisationen in der Stadt Waldkraiburg (die bloße Mitgliedschaft reicht nicht aus):
ab einer Tätigkeit von mehr als 3 Jahren werden je vollem Jahr 4 Punkte bis zu einer Höchstpunktzahl von 20 angerechnet.

Bei einer Tätigkeit in den Organisationen Feuerwehr, Rettungswesen, THW oder Hundestaffel gilt abweichend:
ab einer Tätigkeit von mehr als 1 Jahr werden je vollem Jahr 4 Punkte bis zu einer Höchstpunktzahl von 20 angerechnet.

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 die Unterhaltsverpflichtung gegenüber einem Partner oder Kind im gleichen Haushalt; dies können Verheiratete, Partner in eheähnlichen Gemeinschaft, Partner in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder auch Alleinerziehende sein.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden 10 Punkte angerechnet.

d) Kinder

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

Bei diesem Kriterium können höchstens 40 Punkte angerechnet werden.

e) Schwerbehinderung/Pflege

Maßgeblich für die Bewertung 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 angerechnet.

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 Bewerber 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 Richtlinien treten am 01.09.2025 in Kraft. Die am 01.11.2025 in Kraft getretenen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Waldkraiburg, 27.08.2025

Robert Pöttsch,
Erster Bürgermeister