

# Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gemeindegebiet der Stadt Dorfen

## **Vorbemerkung**

Die Stadt Dorfen verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Gemeindegebiet zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig im Gemeindegebiet der Stadt Dorfen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Stadt Dorfen dar. Sie orientieren sich streng am Leitlinienkompromiss, der im Frühling 2017 zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland ausgehandelt wurde und sie werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 WoFG bezeichnet Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Zum Haushalt rechnen auch Personen, die alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen.

Die Haushaltsangehörigen sind:

1. Antragsteller
2. der Ehegatte
3. der Lebenspartner
4. der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Schwägerte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.

Die Einkommensgrenze wird aufgrund der Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik festgelegt und entsprechend der Entwicklung aktualisiert.

Der Freibetrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland und wird jeweils angepasst.

Die Stadt Dorfen legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

## I. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind:

- Ehepaare
- Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz
- unverheiratete Paare, die die Immobilie zum Miteigentum erwerben
- Alleinerziehende

wenn sie

- volljährig sind; Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt,
- in der Vergangenheit kein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Stadt Dorfen erworben haben,
- die Nachweise aller für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere der Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenlegen,
- die Finanzierbarkeit des beabsichtigten Grundstückserwerbs samt Bauvorhaben (z.B. in Form einer vorläufigen Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nachweisen.

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

### 1. Einkommensgrenze

Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 113.000,-- € zuzüglich eines Freibetrages in Höhe von 9.312,-- € pro haushaltsangehörigen unterhaltspflichtigen Kind im Jahr vor der Antragsstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte, vermindert um die Sonderausgaben und die außergewöhnlichen Belastungen, im Sinne von § 2 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragsstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Ehegattens oder Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Ehegatten/Partner unterhaltsberechtigten künftigen Haushaltsangehörigen abgestellt.

Die Einkommensgrenze beträgt

bei Paaren ohne Kinder.....	Maximal	113.000,-- €
bei Paaren mit 1 Kind.....	Maximal	122.312,-- €
bei Paaren mit 2 Kindern.....	Maximal	131.624,-- €
bei Paaren mit 3 Kindern.....	Maximal	140.936,-- €
usw.		

Bei Alleinerziehenden sind 70 % dieses Betrages, also 79.100,-- € zuzüglich des Freibetrages von 9.312,-- € pro haushaltsangehörigem unterhaltspflichtigem Kind maßgeblich.

Die Einkommensgrenze beträgt

bei Alleinerziehenden mit 1 Kind.....	Maximal	88.412,-- €
bei Alleinerziehenden mit 2 Kindern.....	Maximal	97.724,-- €
bei Alleinerziehenden mit 3 Kindern.....	Maximal	107.036,-- €
usw.		

Das Einkommen ist durch den Einkommensteuerbescheid aus dem Kalenderjahr vor der Antragstellung nachzuweisen. Liegt noch kein Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf den vorletzten Einkommensteuerbescheid zurückgegriffen werden oder auf sonstige nachprüfbare Nachweise. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. des entsprechenden Steuerbescheides aus dem Vorjahr nachgewiesen werden.

## 2. Wohneigentum

Der Antragssteller und dessen Haushaltsangehörige gem. § 18 WoFG dürfen kein Wohneigentum, kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder kein zu Wohnzwecken bebaubares Grundstück haben.

Davon ausgenommen sind Immobilien, deren Wohnraumgröße wie folgt unterschritten ist:

50 qm für 1-Personen-Haushalt

65 qm für 2-Personen-Haushalt

75 qm für 3-Personen-Haushalt

90 qm für 4-Personen-Haushalt

Für jede weitere Person oder bei einer Behinderung/Pflegebedürftigkeit kann die Wohnfläche bis zu 15 qm mehr betragen.

In diesem Fall wird das Wohneigentum zum Vermögen gezählt.

## 3. Vermögensobergrenze

- a) Das Vermögen darf insgesamt den Verkehrswert der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche, höchstens dem durchschnittlichen Verkehrswert der städtischen Grundstücke in dem jeweiligen Baugebiet, zum Stichtag nicht übersteigen, wobei auf das Vermögen des Antragstellers und dessen Haushaltsangehörige (§ 18WoFG) abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere
- alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt)
  - Wertpapiere (z.B. Aktien)
  - Kapitalanlagen

Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit belegen. Die Stadt Dorfen kann entsprechende Nachweise verlangen.

Die Immobilien oder der Miteigentumsanteil daran sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses auf dem erworbenen Grundstück zu veräußern.

- b) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist dem Antrag beizulegen.

## II. Punktecatalog – Reihung

Erfüllt der Antragsteller die Antragsvoraussetzung gemäß Ziffer I., wird die Reihenfolge der Vergabe entsprechend dem Punktecatalog ermittelt. Dies bedeutet, dass der Antragsteller mit der höheren Punktezahl sich vor dem Antragsteller mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

### 1. Punktecatalog:

#### 1.1 Familienverhältnisse

je haushaltsangehöriges, unterhaltspflichtiges Kind, das mit Hauptwohnsitz beim Antragsteller oder Partner gemeldet ist ..... 50 Punkte  
minus 1 Punkt ab dem 2. Lebensjahr

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

#### 1.2 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen (durch offizielle Bescheinigung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 ..... 25 Punkte  
Behinderungsgrad über 80 oder Pflegegrad 4 oder 5 ..... 50 Punkte

#### 1.3 Einkommen

##### Paare oder Familien

bis 10.000 € unter der Einkommensgrenze ..... 50 Punkte  
bis 20.000 € unter der Einkommensgrenze ..... 60 Punkte  
bis 30.000 € unter der Einkommensgrenze ..... 70 Punkte

##### Alleinerziehende

bis 7.000 € unter der Einkommensgrenze ..... 50 Punkte  
bis 14.000 € unter der Einkommensgrenze ..... 60 Punkte  
bis 21.000 € unter der Einkommensgrenze ..... 70 Punkte

#### 1.4 Ortsansässigkeit

- Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in der Stadt Dorfen  
(auch frühere Zeiträume, soweit diese nicht länger als 10 Jahre zurückliegen)  
- für den Antragsteller oder dessen Ehe- oder Lebenspartner...je volles Jahr 20 Punkte  
(maximal 100 Punkte)

- Hauptberuf in der Stadt Dorfen  
für den Antragsteller oder dessen Ehe- oder Lebenspartner...je volles Jahr 20 Punkte  
(maximal 100 Punkte)

### 2. Soweit Antragsteller die gleiche Punktezahl erreichen, erhält derjenige Antragsteller/diejenige Antragstellerin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 2.1 größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 2.2 größere Zahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen vorweist,
- 2.3 das niedrigere Einkommen vorweist,
- 2.4 im Losverfahren zum Zuge kommt.

### III. Vergabe der Baugrundstücke

Der Stadtrat der Stadt Dorfen entscheidet über die Vergabe der Grundstücke entsprechend der Rangliste. Die Antragsteller werden zu dem Vergabetermin eingeladen. Das ausgewählte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe 1 Monat reserviert. Die Zuteilung wird den Antragsteller per Bescheid mit Rechtsbehelfsbelehrung bestätigt. Kommt kein Notartermin zustande, scheidet der Antragsteller aus.

Übersteigt die Zahl der Anträge die Zahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nichtberücksichtigten Anträge auf eine Ersatzliste geführt. Zieht ein Antragsteller seinen Antrag vor der Beurkundung zurück, rückt aus der Ersatzliste der jeweils Punkthöchste nach.

Jeder Antragsteller kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seinen Antrag zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstücks gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gemeindegebiet der Stadt Dorfen“ in allen Teilen als verbindlich an.

### IV. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt Dorfen behält sich das Recht vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

Die Stadt Dorfen hat ein Wiederkaufsrecht, wenn die Erwerber

- das Vertragsgrundstück nicht innerhalb von 4 Jahren nach Beurkundung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bebauen, wobei die Bauverpflichtung mit Bezugsfertigkeit des Wohnhauses erfüllt ist, oder
- das Vertragsgrundstück innerhalb von 15 Jahren ab Beurkundung ohne Zustimmung der Stadt Dorfen ganz oder teilweise weiterveräußern, oder
- das auf dem Vertragsgrundstück errichtete Wohnhaus auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit nicht selbst als Hauptwohnsitz nutzen, oder
- das auf dem Vertragsgrundstück errichtete Wohnhaus innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ohne Zustimmung der Stadt Dorfen ganz oder teilweise einem Dritten zur Nutzung überlassen, oder
- der Stadt Dorfen gegenüber bei der Antragstellung schuldhaft unrichtige Angaben gemacht haben, die zur Vergabe des Grundstücks an sie geführt haben oder Auflagen nicht erfüllen, insbesondere ihr bisheriges Immobilieneigentum nicht innerhalb von zwei Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohnhauses auf dem Vertragsgrundstück veräußern und die Veräußerung unaufgefordert der Stadt Dorfen nachweisen.

Die Bezugsfertigkeit, eine Nutzungsänderung oder eine geplante Veräußerung ist der Stadt Dorfen unaufgefordert anzuzeigen.

Der Veräußerung stehen gleich ein bindendes Veräußerungsangebot, der Eigentumsverlust im Rahmen der Zwangsversteigerung sowie jeder Rechtsvorgang, der es einem Dritten rechtlich und wirtschaftlich ermöglicht, das Vertragsobjekt auf eigene Rechnung zu verwerten.

Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise (d.h. unter 30 % der Raumfläche) gestattet.

Wiederkaufspreis ist der gezahlte Kaufpreis zuzüglich der von dem Erwerber bis dahin gezahlten Erschließungskosten im weitesten Sinn – ohne Zinsen – sowie zuzüglich etwa im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechts vorhandener werterhöhender baulicher Anlagen. Können sich die Parteien nicht einigen, so wird ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt, den Wert der baulichen Anlage zu ermitteln. Die Kosten trägt der Käufer.

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufrechts kann die Stadt Dorfen vom Käufer verlangen, das Vertragsobjekt an einem von der Stadt Dorfen nach den Vergabekriterien ausgewählten Kaufinteressenten zu dem Wiederkaufspreis und den gleichen Verkaufsbedingungen zu veräußern.

Die Stadt Dorfen kann an Stelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts eine Nachzahlung in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem zum Zweck der Wohnbauförderung verbilligten Kaufpreises und dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der möglichen Ausübung des Wiederkaufsrechts verlangen. Können sich die Parteien über den Nachzahlungsbetrag nicht einigen, so wird ein öffentlich bestellter Gutachter beauftragt, den Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln. Die Kosten trägt der Käufer des vergünstigten Grundstücks.

Wurde das Vertragsgrundstück bezugsfertig bebaut und vom Käufer als Hauptwohnsitz genutzt, so vermindert sich der Nachzahlungsbetrag um 1/180 für jeden vertragsgerecht genutzten vollen Monat.

#### Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht und die Sicherungshypothek zur Sicherung des Nachzahlungsbetrages werden im Grundbuch an nächst offener Rangstelle eingetragen. Die Stadt wird mit ihrem Recht hinter solchen Grundpfandrechten zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

## V.

### Kaufpreisreduzierung aufgrund einer zukunftsweisenden Bautätigkeit

Die Stadt Dorfen legt Wert auf eine klimaschonende Bauweise.  
Engagierte Bürger, die beim Hausbau die Energieeinsparung verstärkt berücksichtigen,  
werden von der Stadt Dorfen finanziell unterstützt.

Nachfolgende Kaufpreisreduzierung wird festgelegt:

#### bei der Energieeinsparung

- für die Errichtung eines KfW40 Plus Hauses 3,0 %

Die Kaufpreisreduzierung wird nach der Umsetzung der Einzelmaßnahmen gewährleistet.  
Als Nachweis ist eine Bestätigung des Energieberaters vorzulegen.  
Die Kaufpreisreduzierung entfällt, wenn die Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt oder  
gesetzlich vorgeschrieben ist.

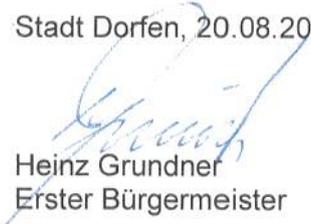
## VI.

### Schlussbestimmungen

- a) Rechtsausschluss  
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.
- b) Inkrafttreten  
Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 17.01.2018 und  
07.02.2018 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen  
Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Die Einkommensgrenze und der Kinderfreibetrag wurden 2024 angepasst.

Stadt Dorfen, 20.08.2024

  
Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister