



## RICHTLINIEN FÜR WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG (BAULANDMODELL)

### **Präambel**

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

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn beschließt daher, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, und insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger oder durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien für Wohnungsbauförderung (Baulandmodell) zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn verfolgt mit dem Baulandmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen. Ohne das Baulandmodell 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 Baulandmodell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt.

Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft, zum Beispiel auch durch Vereinsarbeit oder Ehrenamt, sind auf das Baulandmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien sowie von Arbeitnehmern im Stadtgebiet Mühldorf a. Inn und deren Eigentumsbildung fördern.

Dabei soll bei der Grundstücksvergabe größtmögliche soziale Gerechtigkeit sichergestellt werden.

## **1. Antragsberechtigter Personenkreis**

- 1.1. Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die volljährig und geschäftsfähig sind. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2. Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen. Sie gelten als ein Bewerber und müssen zu gleichen Teilen im notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden.

## **2. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen**

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des Baulandmodells der Kreisstadt Mühldorf a. Inn kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

### **2.1. Vermögensobergrenze**

- a) Die Vermögensobergrenze ist vom Stadtrat für jedes Baugebiet separat festzulegen. Übersteigen die Vermögenswerte des Bewerbers diese Grenze, ist die Bewerbung vom Vergabeverfahren auszuschließen.
- b) Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren oder bereits bebauten Grundstücks im bzw. im Umkreis von 50 km um das Stadtgebiet von Mühldorf a. Inn sein. Sonstiges Immobilieneigentum wird als Vermögen angerechnet.
- c) Zum Gesamtvermögen zählen insbesondere
  - vorhandenes Immobilieneigentum abzüglich ggf. noch offener Finanzierung,
  - Bargeld und Bankguthaben,
  - sonstiges Anlagevermögen wie z.B. Wertpapiere, Aktiendepots bzw. Fonds,
  - Bausparverträge und
  - ggf. sonstige Vermögenswerte, z.B. Kunstgegenstände oder Oldtimer.

### **2.2. Einkommensgrenze**

- a) Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des vom Statistischen Bundesamt geführten Indikators „Bruttojahresverdienst von im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich Beschäftigten“ erzielen (für das Jahr 2021 sind dies 54.936 €). Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Wert des Indikators.
- b) Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 8.388 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.
- c) Das Einkommen der Bewerbenden ist der Gesamtbetrag der Einkünfte; das ist gemäß § 2 Abs. 3 EStG die Summe der Einkünfte, vermindert um den Altersentlastungsbetrag, den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende und den Abzug nach § 13 Abs. 3 EStG. Maßgebend ist das im Vorjahr des Bewerbungstichtages erzielte Einkommen. Als Nachweis dient der entsprechende Einkommensteuerbescheid. Liegt dieser noch nicht vor, sind die Gehaltsabrechnungen des Monats Dezember desselben Jahres sowie der Einkommensteuerbescheid des Jahres davor vorzulegen.

### 3. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nummer 2 berechtigten Bewerbern sind die in Nummer 3.1 bis 3.3 genannten Auswahlkriterien nach Maßgabe der Nummer 3.4 anzuwenden und zu gewichten.

#### 3.1. Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nummer 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es (maximal 30 Punkte):

Prozentsatz vom	Vermögen	Einkommen
Bis zu 60 %	15 Punkte	15 Punkte
Bis zu 70 %	12 Punkte	12 Punkte
Bis zu 80 %	9 Punkte	9 Punkte
Bis zu 90 %	6 Punkte	6 Punkte
Bis zu 100 %	3 Punkte	3 Punkte

#### 3.2. Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale, wie zum Beispiel Zahl der Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung; jeweils unter der Voraussetzung der Zugehörigkeit zum Haushalt (maximal 30 Punkte):

- je Person, die im Haushalt lebt: 5 Punkte,  
zusätzlich bei:
- Alleinerziehenden: 10 Punkte,
- Kindern unter 10 Jahren je Kind zusätzlich 2 Punkte,
- pflegebedürftige ab Pflegegrad 1 oder behinderte Angehörige mit Behinderungsgrad ab 50 % im Haushalt je Person 5 Punkte

#### 3.3. Zeitdauer und Ehrenamt

Die Punktevergabe erfolgt zum Bewerbungsstichtag in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde (maximal 60 Punkte).

- a) Wohnsitz je volles Jahr 6 Punkte (maximal 30 Punkte);  
Es wird nur der aktuelle Erstwohnsitz ohne Unterbrechung innerhalb des Stadtgebietes berücksichtigt. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.
- b) Früherer Wohnsitz innerhalb des Stadtgebietes je volles Jahr 3 Punkte, (maximal 15 Punkte).  
Eine Berücksichtigung zu diesem Kriterium erfolgt allerdings nur, wenn unter a) keine Punkte vergeben wurden und dabei auch nur die Zeit, die nicht länger als 10 Jahre vor dem Bewerbungsstichtag liegt.
- c) Arbeitsplatz je volles Jahr 5 Punkte (maximal 20 Punkte);  
Es wird nur das aktuelle sozialversicherungspflichtige Hauptarbeitsverhältnis berücksichtigt; frühere Beschäftigungsverhältnisse, Ferienjobs, geringfügige Beschäftigungsverhältnisse können nicht berücksichtigt werden. Wie vorstehend unter a) wird auch hier nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

- d) Arbeitsplatz bei einer Firma die nachweislich in Mühldorf a. Inn ansiedelt: je volles Jahr der Betriebszugehörigkeit 2 Punkte (maximal 10 Punkte); Eine Berücksichtigung zu diesem Kriterium erfolgt allerdings nur, wenn unter c) keine Punkte vergeben wurden.
- e) Aktuelle aktive Ausübung eines Ehrenamts im Stadtgebiet Mühldorf a. Inn: mindestens 2 volle Jahre - 5 Punkte; mindestens 5 volle Jahre - 10 Punkte. Unter ehrenamtlicher Tätigkeit versteht man grundsätzlich jede freiwillig erbrachte, nicht auf Entgelt ausgerichtete außerberufliche Tätigkeit, die am Gemeinwohl orientiert ist.

#### 3.4. Vergabeverfahren

- a) Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- b) Grundlage ist die punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale wie zu den Auswahlkriterien nach Nummer 3.1 bis 3.3 festgelegt und bekanntgemacht.
- c) Für das Auswahlkriterium nach Nummer 3.3 gilt, dass es höchstens zu 50% in die Gesamtbewertung einfließt. Dies ist durch die jeweils in den einzelnen Kriterien erzielbare maximale Punktzahl gegeben.
- d) Die höchste zu erreichende Punktzahl der Einzelkriterien ist bei einer Zeitdauer von maximal 5 vollen Jahren erreicht.
- e) Weisen im Vergabeverfahren 2 oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl auf, wird die Reihenfolge wie folgt ermittelt:
  1. Nach der größeren Zahl minderjähriger Kinder;
  2. Ausübung eines Ehrenamtes;
  3. Losentscheid.

#### 4. Sicherung des Förderzwecks

Es ist ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Kreisstadt Mühldorf a. Inn zu vereinbaren, für den Fall, dass die Erwerber der Bau- und Eigennutzungsverpflichtung nicht oder nur zum Teil nachkommen oder wenn das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Beurkundung weiterverkauft wird.

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes muss schriftlich erklärt werden, und zwar binnen drei Jahren nach Kenntnis von den das Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen. Als Wiederkaufspreis gilt der gezahlte Kaufpreis sowie die gezahlten Erschließungskosten.

#### 5. Kaufpreis

Der Kaufpreis im Baulandmodell wird vom Stadtrat für jedes Baugebiet separat, in Abhängigkeit des entsprechenden Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses, festgelegt.

Haben die Bewerber Kinder, vermindert sich der vom Stadtrat festgelegte Kaufpreis je Kind um ein Zehntel des jeweils zu Beginn der Ausschreibung geltenden monatlichen

Bundeskindergeldes je Quadratmeter und Kind. Dabei dürfen die Kinder zu diesem Zeitpunkt das 10. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Beurkundung (Erklärung der Auflassung) wird eine nachträgliche Kaufpreisminderung anerkannt, wenn in dieser Zeit die Bewerber Eltern oder mehrfache Eltern werden.

## **6. Weitere Bestimmungen im Mühldorfer Baulandmodell**

- 6.1 Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines Baulandmodells der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt.
- 6.2 Eine Ausgabe von Erbbaurechten kann bei Bedarf angeboten werden. Die Modalitäten dazu sind dann vom Stadtrat festzulegen.
- 6.3 Die Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Gebäudes ist vom Erwerber innerhalb von 4 Jahren ab Erklärung der Auflassung herzustellen.
- 6.4 Für jedes Baugebiet ist ein Bewerbungszeitraum festzulegen und öffentlich bekanntzumachen. Der letzte Tag des Bewerbungszeitraums ist der Bewerbungstichtag.
- 6.5 Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist auf Verlangen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.
- 6.6 Ein Anspruch auf die Zuteilung einer Bauparzelle besteht auch bei der Erfüllung aller Voraussetzungen nicht. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## **7. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien ersetzen die bisher gültigen Richtlinien und treten zum 01.10.2022 in Kraft.