



RICHTLINIEN FÜR WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

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.

In Erfüllung dieser Aufgabe beschließt die Stadt Mühldorf a. Inn die folgenden Richtlinien, um vorrangig jungen Familien, der ortsansässigen Bevölkerung sowie Arbeitnehmern im Stadtgebiet Mühldorf a. Inn im Rahmen der Eigentumsbildung Baugrundstücke zu tragbaren Bodenpreisen zur Verfügung stellen zu können. Dabei soll bei der Grundstücksvergabe größtmögliche soziale Gerechtigkeit sichergestellt werden.

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 09.06.2017 werden diese Richtlinien der Kreisstadt Mühldorf a. Inn wie folgt angepasst, damit eine europarechtskonforme Ausgestaltung bei der Grundstücksvergabe gewährleistet wird.

1. 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:

1.1 Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks im Stadtgebiet sein. Immobilieneigentum wird als Vermögen angerechnet.

1.2 Einkommensgrenze

- 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.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nummer 1 berechtigten Bewerbern sind die in Nummer 2.1 bis 2.3 genannten Auswahlkriterien nach Maßgabe der Nummer 2.4 anzuwenden und zu gewichten.

2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nummer 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es (maximal 25 Punkte):

Prozentsatz	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

2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie zum Beispiel Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung; jeweils unter der Voraussetzung der Zugehörigkeit zum Haushalt (maximal 25 Punkte):

- je Person, die im Haushalt lebt: 5 Punkte,
zusätzlich bei:
- Alleinerziehenden: 10 Punkte,
- Kindern unter 10 Jahren je Kind 2 Punkte
- pflegebedürftigen Angehörigen: 10 Punkte,
- behinderten Angehöriger 2 Punkte.

2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder
 - seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit
- in der Gemeinde (maximal 50 Punkte).

- Wohnsitz je angefangenes Jahr 8 Punkte (maximal 40 Punkte);
- Arbeitsplatz je angefangenes Jahr 5 Punkte (maximal 20 Punkte);
- Arbeitsplatz bei einer Firma die nachweislich in Mühldorf a. Inn ansiedelt: je angefangenes Jahr der Betriebszugehörigkeit 2 Punkte (maximal 10 Punkte);
- Ausübung eines Ehrenamts im Stadtgebiet: mind. 2 Jahre - 5 Punkte; mind. 5 Jahre - 10 Punkte.

2.4 Vergabeverfahren

- Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- Grundlage ist die punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale wie zu den Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3 festgelegt.
- Die Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3 und der jeweilige Bewertungsmaßstab werden von der Kreisstadt Mühldorf a. Inn bekannt gemacht.
- Für das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 gelten ergänzend folgende Maßnahmen:
 - Das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 fließt höchstens zu 50% in die Gesamtbewertung ein.
 - Die höchste zu erreichende Punktzahl der Einzelkriterien ist bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.
- 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.

3. 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 in der Regel 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.

4. Kaufpreis

Der Kaufpreis im Baulandmodell wird künftig 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 14. 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.

5. Weitere Bestimmungen im Mühldorfer Baulandmodell

- Diese geänderten Richtlinien treten zum 01.11.2021 in Kraft.
- Eine Ausgabe von Erbbaurechten kann bei Bedarf angeboten werden. Die Modalitäten dazu sind dann vom Stadtrat festzulegen.
- Die Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Gebäudes ist vom Erwerber innerhalb von 4 Jahren ab Erklärung der Auflassung herzustellen.
- Für jedes Baugebiet ist ein Bewerbungszeitraum festzulegen und öffentlich bekanntzumachen.