(Stand 12.11.2026)

Richtlinien

für die

Vergabe von Grundstücken

im Ansiedlungsmodell 1

vergünstigtes Bauland für junge Familien

nach sozialen Kriterien

(Vergabe 2027: **Doppelhaushälften**-Parzellen im B-Plan-Gebiet „**Saaldorf Ost**“ in Saaldorf)

Vorbemerkung

Die Richtlinien stellen als Fortführung für das „Bauland für junge Familien“ der Gemeinde Saaldorf-Surheim ein bewährtes Instrument dar, um der mit dem Ort verwurzelten Bevölkerung erschwingliche Baugrundstücke bereitzustellen. Bezahlbare Baugrundstücke sind ein wichtiges Instrument zur Förderung einer familien- und kindgerechten Wohnpolitik. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient also dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Saaldorf-Surheim bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Weiters will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Aufgrund der Bayer. Verfassung (Art. 12) und der Gemeindeordnung ist es den Gemeinden nur unter bestimmten Umständen erlaubt, gemeindliches Vermögen unter Wert zu verkaufen. Unter anderem ist die Förderung des Sozialen Wohnungsbaues Aufgabe der Gemeinden. Hierbei müssen jedoch die sozialen Verhältnisse (Familienstand, Kinder, finanzielle Verhältnisse, usw.) berücksichtigt werden.

Die Richtlinien orientieren sich streng am Leitlinienkompromiss, welcher 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.

Auf dieser Grundlage wurden vom Gemeinderat für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen dieses „Ansiedlungsmodells 1 – vergünstigtes Bauland für junge Familien nach sozialen Kriterien“ nachfolgende Kriterien festgelegt:

I - Antragsberechtigung

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

a) Die Bewerber, welche ein **maximales Einkommen** (zu versteuerndes Einkommen) aller im Haushalt lebenden Personen in Höhe von zusammen 88.500 €, zuzüglich 6.828 €* (*festgesetzter Kinderfreibetrag des Vergabejahres) je unterhaltspflichtigem Kind überschreiten, bleiben von der Vergabe ausgeschlossen.
Bei Alleinstehenden beträgt die Obergrenze die Hälfte des Betrages, somit 44.250 € zuzüglich 3.414 €* je unterhaltspflichtigem Kind.

   Maßgeblich ist das zu versteuernde Einkommen des Antragstellers zuzüglich der zu versteuernden Einkommen der im künftigen Haushalt des Antragsstellers lebenden Familienmitglieder (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)). Das maximale zu versteuernden Einkommen darf im Durchschnitt in den **letzten fünf Kalenderjahren** vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein.
   Das zu versteuernde Einkommen ist durch die **Einkommensteuerbescheide der letzten 5 Jahre** nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf einen Nachweis des Steuerberaters zurückgegriffen werden.

b) Der Antragsteller darf **kein** Wohneigentum, zu Wohnbauzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnbauzwecken geeignetes Grundeigentum besitzen. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die **kein angemessenes Wohnen**** (**Angemessenheit der Wohnfläche laut Punkt 10.2 „Förderung von Eigenwohnraum – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr"; Stand September 2024) für den Antragssteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen. Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

c) Das **Vermögen** der Bewerber darf insgesamt den **Grundstückswert (Verkehrswert)** der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche, **nicht übersteigen**, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Gemeindegebietes), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände, usw. – Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 35.000€ liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

d) Ausgeschlossen von der Antragstellung sind Bewerber, denen bereits 2-mal ein Grundstück von der Gemeinde zugeteilt wurde und sie dieses nicht angenommen haben.

e) Ein Nachweis über die **Finanzierbarkeit** des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

Den im Grundbuch an erster Rangstelle zugunsten der Gemeinde Saaldorf-Surheim eingetragenen Rechten zur Sicherung des Wiederkaufsrechts sowie der Vertragsstrafe wird hinsichtlich der Eintragung von Grundpfandrechten folgender Rangvorbehalt eingeräumt:

- bei einer Grundstücksgröße bis einschließlich **300 m²**: bis zu einem Höchstbetrag von **300.000 €**,
- bei einer Grundstücksgröße bis einschließlich **500 m²**: bis zu einem Höchstbetrag von **350.000 €**,
- bei einer Grundstücksgröße von **mehr als 500 m²**: bis zu einem Höchstbetrag von **400.000 €**.

Der Rangvorbehalt gilt ausschließlich für Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Erwerbs und/oder der Bebauung des Grundstücks dienen. Darüber hinausgehende Belastungen werden vom Rangvorbehalt nicht erfasst.

II – Punktekatalog

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Unabhängig davon müssen die Bewerber die Voraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

1. Punktekatalog:

1.1 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (laut Einwohnermeldedaten) in der Gemeinde Saaldorf-Surheim (hierzu zählen auch frühere Zeiträume)

Antragsteller oder Ehegatte oder eingetragener Lebensgemeinschaftspartner seit mind. 2 Jahren in der Gemeinde Saaldorf-Surheim wohnhaft	**50 Punkte**
Antragsteller oder Ehegatte oder eingetragener Lebensgemeinschaftspartner seit mind. 5 Jahren in der Gemeinde Saaldorf-Surheim wohnhaft	**250 Punkte**
max. 250 Punkte insgesamt möglich!	

1.2 Familien- und Lebensverhältnisse

a)	Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaften	**50 Punkte**
b)	Alleinerziehende Personen	**50 Punkte**
c)	Partnerschaft (nicht verheiratet) mit Kind(ern) im gemeinsamen Haushalt	**50 Punkte**
d)	Jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind bis zum einschließlich 9. Lebensjahr, einschließlich nachgewiesener Schwangerschaft *(endet mit dem 9. Geburtstag)*	**30 Punkte**
e)	Jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind bis zum einschließlich 18. Lebensjahr *(endet mit dem 18. Geburtstag)*	**20 Punkte**
max. 200 Punkte insgesamt möglich!		

1.3 Behinderung oder Pflegegrad

Behinderung und/oder Pflegegrad des Antragstellers oder eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitglieds, das seinen gemeldeten tatsächlichen Hauptwohnsitz auch im künftigen Haushalt des Bewerbers hat.

Für den Nachweis der Schwerbehinderung ist eine Kopie des Schwerbehindertenausweises dem Antrag beizufügen.

a)	Je Person mit Schwerbehinderung, Grad der Behinderung ab 50 %	**20 Punkte**
b)	Je Pflegefall, Pflegegrad 1	**10 Punkte**
c)	Je Pflegefall, Pflegegrad 2	**15 Punkte**
d)	Je Pflegefall, Pflegegrad 3	**20 Punkte**
e)	Je Pflegefall, Pflegegrad 4	**25 Punkte**
f)	Je Pflegefall, Pflegegrad 5	**30 Punkte**
max. 50 Punkte insgesamt möglich!		

1.4. Einkommen

(maßgebend ist das zu versteuernde Einkommen)

a)	Bis einschließlich 50.000 €	**15 Punkte**
b)	Über 50.000 € bis einschließlich 60.000 €	**10 Punkte**
c)	Über 60.000 € bis einschließlich 70.000 €	**5 Punkte**
d)	Über 70.000 €	**0 Punkte**

2. Gleiche Punktezahlen:

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen Kindern (bis einschließlich 13. Lebensjahr) vorweist,
2.2 das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
2.3 durch Losentscheid

III – Verkaufsbedingungen

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung
Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Saaldorf-Surheim zu verpflichten, dass mit dem Hausbau - nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags – **bis spätestens zum 30.04.2028 begonnen** wird und das Haus **bis spätestens zum 30.04.2030 bezugsfertig** sein wird.

b) Selbstnutzung und Veräußerungsverbot
Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von **20 Jahren (Bindungsfrist)** selbst zu bewohnen (gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags). Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.
Das Grundstück **darf innerhalb von 20 Jahren nicht weiterveräußert**, mit einem Dauerwohnrecht oder Erbbaurecht belastet oder sonst zugunsten eines Dritten darüber verfügt werden. Das gilt nicht bei der Überlassung an den Ehegatten oder Abkömmlinge, wenn diese die Verpflichtung für die restliche Laufzeit übernehmen.

c) Wiederkaufsrecht bzw. Vertragsstrafe
Bei der **Nichterfüllung dieser Bedingungen** behält sich die Gemeinde Saaldorf-Surheim, solange das Grundstück unbebaut ist, ein **Wiederkaufsrecht** vor. In diesem Fall gilt als Kaufpreis der Erwerbspreis zuzüglich Erschließung, aber ohne Verzinsung.
Bei Abgabe des Grundstücks innerhalb 20 Jahren (z.B. Verkauf, Schenkung, Tausch) kann die Gemeinde einen **Kaufpreiszuschlag** verlangen. Dieser bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkaufspreis (mind. jedoch dem Verkehrswert zum Verkaufszeitpunkt). Für die Dauer des vertragstreuen Verhaltens wird ein Abschlag von 1/20 für jedes vollendete Jahr ab Vertragsabschluss gewährt.

Bei einem Verstoß gegen diese Vergaberichtlinien, bei falschen Angaben (z.B. Verschweigen von Vermögen, falscher Angaben über Einkünfte, usw.) übt die Gemeinde, solange das Grundstück **unbebaut** ist, ein **Rückkaufrecht** aus. Der Kaufpreis wird unverzinst zurückgezahlt.
Bei Verstößen bei bereits **bebauten** Grundstücken ist ein **Kaufpreiszuschlag** in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert zu entrichten. Die Kürzung von je 1/20 jährlich entfällt in diesem Falle. Neben dem Kaufpreiszuschlag ist eine **Vertragsstrafe** von 10% des Verkehrswerts zusätzlich zu bezahlen.

d) Gestaltung:
Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profilgleich auszuführen.
Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Bei den Doppelhäusern im Eschenweg, Saaldorf wird folgendes vorgeschrieben:

- Gebäudetiefe 11 m
- Fertigfußboden (FFB) EG auf 441,50 m über Normalhöhennull
- seitliche Wandhöhe 6,80 m ab FFB EG
- Dachneigung 22°
- Dachdeckung, Tondachziegel in „naturrot" (nicht glasiert, nicht engobiert)
- Dachüberstand traufseitig 1,20 m

Abweichende Gestaltungen (im Rahmen des im Bebauungsplan Zulässigen) sind bei einstimmiger Einigung auf eine andere einheitliche Ausführung möglich.

Ein Gebäude **ohne Unterkellerung** im Bereich der Kommunwand darf nur unter folgenden Umständen errichtet werden:

- Das angrenzende Gebäude wurde bereits errichtet (mind. Erdgeschoßrohfußboden) oder
- Der Nachbar stimmt zu, dass das Bauvorhaben vor Ausführung seines Bauvorhabens ausgeführt werden kann.

e) Annahme des Baugrundstücks
Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für das Ansiedlungsmodell 1 vergünstigtes Bauland für junge Familien nach sozialen Kriterien“ in allen Teilen verbindlich an.

IV – Verkaufspreis

Der Grundstücksverkaufspreis wird auf der Grundlage des festgelegten **Verkehrswertes von 560,00 €/qm (zzgl. Erschließungskosten), abzüglich eines einkommensabhängigen Abschlages** bestimmt.

Der Abschlag beträgt bei einem zu versteuernden Einkommen im Durchschnitt der letzten fünf Kalenderjahre:

65 % Abschlag bei einem zu versteuernden Einkommen von **bis zu 40.000 €**

25 % Abschlag bei einem zu versteuernden Einkommen von **mindestens 80.000 €**

Dazwischen wird linear interpoliert. (d. h. 1.000 € mehr Einkommen führen zu 1 % weniger Abschlag, z.B. 50.800 € -> 54,2 % Abschlag)

V – Schlussbestimmungen

Jede antragsberechtigte Person kann nur ein gemeindeeigenes Grundstück erwerben. Ehepaare oder Lebensgemeinschaften können nur ein Grundstück erwerben.

Die Gemeinde setzt durch Beschluss die zu vergebenden Grundstücke fest.

Bewerber, die bei vorherigen Vergabeterminen unberücksichtigt geblieben sind, müssen sich neu bewerben. Bei der erneuten Bewerbung (in den darauffolgenden Jahren) sind die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse neu zu erklären.

Die Finanzierbarkeit des Grundstückes sowie des Wohngebäudes ist durch eine Finanzierungsbestätigung eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts nachzuweisen. **Die Finanzierungsunterlagen sind bis spätestens 30.04.2027 bei der Gemeinde vorzulegen.**

Die Angaben zum Vermögen sind auf Anforderung der Gemeinde Saaldorf-Surheim durch entsprechende Nachweise und rechtsverbindliche Erklärungen (Vermögenszusammenstellung) zu belegen. Zum Immobilienvermögen zählen bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Erbpachtrechte usw. Kreditbelastungen für die Immobilien werden wertmindernd berücksichtigt.
Sollte ein Bewerber der Auffassung sein, dass dieser Wert nicht den tatsächlichen Wert. widerspiegelt, kann er dies durch entsprechende Nachweise (Wertgutachten, vergleichbare Kaufangebote usw.) darlegen.
Zum sonstigen Vermögen gehören u.a. Spareinlagen, Bankguthaben, Aktien, sonstige Beteiligungen. Altersvorsorgeverträge werden beim Vermögen nicht mitgerechnet.

Jede Bewerbung ist einer Einzelprüfung vorbehalten, ein Rechtsanspruch auf ein Baugrundstück besteht nicht.
Die Gemeinde Saaldorf-Surheim behält sich das Recht vor, die Kriterien jährlich zu überprüfen und ggf. bei Bedarf entsprechend anzupassen.