(Stand 12.11.2026)

Richtlinien und Punktekatalog

für die Vergabe von Grundstücken

im Ansiedlungsmodell 2

Bauland für junge Familien zum Verkehrswert

(Vergabe 2027: **Doppelhaushälften**-Parzelle im B-Plan-Gebiet „**Stoißbergweg**“ in Surheim)

Vom Gemeinderat wurden für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen dieses „Ansiedlungsmodells 2 – Bauland für junge Familien zum Verkehrswert“ nachfolgende Richtlinien und Punktekatalog festgelegt:

I - Antragsberechtigung

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

a) 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.

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

c) 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 für jedes volle Jahr mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Saaldorf-Surheim	**10 Punkte pro volles Jahr**
max. 250 Punkte insgesamt möglich!	

Hauptberuf in der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Antragsteller oder Ehegatte oder eingetragener Lebensgemeinschaftspartner für jedes volle Jahr mit Hauptberuf in der Gemeinde Saaldorf-Surheim	**10 Punkte pro volles Jahr**
max. 50 Punkte insgesamt möglich!	

1.2 <u>Familien- und Lebensverhältnisse</u>

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**

<u>1.3 Behinderung oder Pflegegrad</u>

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**

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 niedrigstes Alter des jüngsten Kindes (Stichtag: letzter Tag zur Abgabe der Bewerbung)
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) 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 einem Verstoß gegen diese Vergaberichtlinien, bei falschen Angaben übt die Gemeinde, solange das Grundstück **unbebaut** ist, ein **Rückkaufrecht** aus. Der Kaufpreis wird unverzinst zurückgezahlt.

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

Bei der Doppelhaushälfte im Stoißbergweg 1a, Surheim wird folgendes vorgeschrieben:

- Gebäudetiefe 11 m
- Fertigfußboden (FFB) EG auf 415,85 m über Normalhöhennull
- seitliche Wandhöhe 6,80 m ab FFB EG
- Dachneigung 30°
- Dachdeckung, Tondachziegel in „grau" (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.

d) 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 2 Bauland für junge Familien zum Verkehrswert" in allen Teilen verbindlich an.

IV – Verkaufspreis

Das Grundstück wird zum ermittelten **Verkehrswert von 600,00 €/qm (zzgl. Erschließungskosten)** veräußert.

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 der Gemeinde vorzulegen.**

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.