



---

# Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandstrategie Weiden (VergabeRL-Grundstücke)

in der Fassung vom 22.02.2023

---

## Beratungsfolge:

- |            |  |
|------------|--|
| xx.xx.xxxx | Bau- und Planungsausschuss (öffentl.)<br>Vorberatung (Beschlussnummer xx)                              |
| xx.xx.xxxx | Finanz-, Vergabe-, Grundstücks- und Sanierungsausschuss (öffentl.)<br>Vorberatung (Beschlussnummer xx) |
| xx.xx.xxxx | Stadtrat (öffentl.)<br>Entscheidung (Beschlussnummer xx)   |
-



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Präambel</b> .....	3
<b>1. Anwendungsbereich</b> .....	3
<b>2. Antrags- und Zuteilungsverfahren</b> .....	3
2.1 Modalitäten der Antragstellung .....	3
2.2 Persönliche und sachliche Zugangsvoraussetzungen .....	4
2.2.1 Antragsberechtigung .....	4
2.2.2 Einhaltung von Einkommensobergrenzen .....	4
2.2.3 Einhaltung von Vermögensobergrenzen .....	5
2.2.4 Bestehendes Grundstücks-/Wohnungseigentum .....	6
2.2.5 Gesicherte Finanzierung .....	6
<b>3. Zuteilungsentscheidung/ Reihung</b> .....	6
<b>4. Vertragliche Sicherung des Förderzwecks</b> .....	7
4.1 Bauverpflichtung .....	7
4.2 Selbstnutzungspflicht .....	7
4.3 Ankaufsrecht .....	7
<b>5. Schlussbestimmungen</b> .....	7
5.1 Verfahren .....	7
5.2 Rechtsausschluss .....	8
5.3 Evaluierung von maßgeblichen Einkommensobergrenzen .....	8
5.4 Inkrafttreten .....	8

## Präambel

Der Stadtrat der Stadt Weiden i.d.OPf. hat am 09.03.2020 unter Beschlussnummer 11 den „Grundsatzbeschluss zur künftigen Wohnbaulandentwicklung – Baulandstrategie Weiden“ gefasst. Dieser Beschluss sieht im Regelfall die Anwendung der sog. „Zwischenerwerbsstrategie“ vor.

Demnach sind zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Verträge mit den Grundstückseigentümern der Flächen zu schließen, für deren Grundstücke die Schaffung neuen Baurechts für Wohnbebauung in Betracht gezogen wird. Diese Verträge sollen sicherstellen, dass jeder dieser Grundstückseigentümer 50 % der in Frage kommenden Flächen zu einem ermittelten Preis an die Stadt verkauft, bevor verbindliches Baurecht geschaffen werden kann.

Die Stadt Weiden i.d.OPf. verfolgt mit dem o.g. Grundsatzbeschluss und diesen Richtlinien einerseits eine Strategie zur Bodenbevorratung, andererseits soll preisdämpfend auf den örtlichen Immobilienmarkt eingewirkt werden. Primär soll mit diesem Modell dem Nachfragedruck hinsichtlich Einfamilien-/Doppel-/Mehrfamilienhausparzellen entgegengewirkt werden.

Zum Zuge kommen sollen primär Personen, welche aufgrund Ihrer Einkommenssituation Probleme haben, sich auf dem privaten Immobilienmarkt mit Grundeigentum zu versorgen.

Um eine sozialgerechte Vergabe der Grundstücke an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen rechtssicher und nach einem vereinheitlichtem Verfahren zu gewährleisten, hat der Stadtrat der Stadt Weiden i.d.OPf. in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx (BV/XX/2022) nachfolgende Richtlinien zur Anwendung beschlossen.

## 1. Anwendungsbereich

Diese Richtlinien sind für die Vergaben von Baugrundstücken im Rahmen des „Grundsatzbeschlusses zur künftigen Wohnbaulandentwicklung – Baulandstrategie Weiden“ anzuwenden.

Der Stadtrat kann die Anwendung dieser Richtlinien – ggf. unter Abänderung einzelner Bindungen entsprechend den Erfordernissen des Einzelfalls – im Rahmen von sonstigen Baulandentwicklungen außerhalb der Baulandstrategie beschließen.

Die Anwendung ist auf Grundlage eines dem Stadtratsbeschluss beiliegenden Lageplans örtlich zu begrenzen.

## 2. Antrags- und Zuteilungsverfahren

### 2.1 Modalitäten der Antragstellung

Anträge auf Eintragung in die Bewerberliste für ein Baugrundstück sind schriftlich innerhalb einer von der Stadt bekanntgegebenen Frist (Antragsfrist) einzureichen.

Der Antragsteller hat das auf der Internetseite der Stadt hinterlegte Antragsformular zu verwenden und dieses vollständig (inkl. geforderter Nachweise) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen. Das Antragsformular wird, sobald eine Vergabe



nach diesen Richtlinien ansteht, zusammen mit den Regelungen zur Abgabe des Formulars auch auf den Internetseiten der Stadt veröffentlicht.

Als Nachweis der Fristenwahrung gilt das Datum des Eingangs bei der Stadt Weiden (Eingangsstempel der Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrages das Eingangsdatum der E-Mail.

Die Stadt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern.

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

Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist Umstände (z. B. persönliche Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Stadt bis zum Antragsfristende in Textform (z. B. per E-Mail) mitzuteilen. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

Ein Antrag ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Antragsteller die Geltung der Vergabekriterien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller vorsätzlich unrichtige Angaben vornimmt.

Jeder Antragsteller kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

## 2.2 Persönliche und sachliche Zugangsvoraussetzungen

Einen Antrag auf Zuteilung eines Baugrundstückes nach diesen Richtlinien darf nur stellen, wer die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ unter Vorlage entsprechender Nachweise erfüllen kann.

### 2.2.1 Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind volljährige, geschäftsfähige Personen. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gemäß des Gesetzes über die eingetragene Partnerschaft gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden. Hier erwerben die Partner jeweils 50 % der Eigentumsverhältnisse.

### 2.2.2 Einhaltung von Einkommensobergrenzen

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe von 60.500 € (Stand 12/2022) erzielen.
- Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 80.600 € (Stand 12/2022) (Gesamtbetrag der Einkünfte) nicht überschritten werden.
- Den Einkommensobergrenzen ist ein Freibetrag in Höhe von 15.000 € je Person, die in dem zukünftig zu bildenden Haushalt lebt, hinzuzurechnen. Soweit eine Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen wird, ist der Freibetrag ebenfalls hinzuzurechnen.



Die maßgeblichen Einkommensobergrenzen dürfen im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein.

Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragsstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

### 2.2.3 Einhaltung von Vermögensobergrenzen

Bewirbt sich ein Alleinstehender, darf dieser zum Stichtag (vgl. 2.1) maximal über ein Vermögen in Höhe des 1,7-fachen des Grundstückswertes (inkl. Erschließungskosten), zu dem die Stadt Weiden im jeweiligen Baugebiet ihre Grundstücke veräußert, verfügen.

Ein Paar darf zum Stichtag (vgl. 2.1) maximal über ein Vermögen in Höhe des 2,0-fachen Grundstückswertes (inkl. Erschließungskosten), zu dem die Stadt Weiden im jeweiligen Baugebiet ihre Grundstücke veräußert, verfügen.

Es wird 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.

Zum Gesamtvermögen zählen (Aufzählung nicht abschließend):

- vorhandenes Grundstücks und Wohneigentum (Ausnahme 2.2.4),
- Miteigentumsanteile an Immobilien,
- Bargeld, Bankguthaben, Edelmetalle und sonstiges Anlagevermögen wie z. B. Wertpapiere, Aktiendepots bzw. Fonds, Bausparer,
- sonstige Vermögenswerte wie z. B. Kunstgegenstände, Schmuck, Oldtimer und vergleichbare Luxusgüter.
- Gebrauchsgüter für den alltäglichen Gebrauch wie z. B. Kraftfahrzeug etc. sind nur dann anzugeben, sofern diese einen Gesamtwert von 40.000 € überschreiten.

Kredite oder Schulden vermindern das zu ermittelnde Vermögen nur dann, soweit hierfür prüfsichere Unterlagen vorgelegt werden. Verwandtendarlehen bleiben unberücksichtigt.

Im Vergabeverfahren sind neben erläuternden Unterlagen und Belegen im Rahmen der Selbstauskunft ausführliche Angaben zu leisten.



## 2.2.4 Bestehendes Grundstücks-/Wohnungseigentum

Von einer Antragstellung ausgeschlossen sind Bewerber,

- a) die im Stadtgebiet Weiden über bebautes oder bebaubares Grundeigentum für Wohnraum (Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein vergleichbares Recht) verfügen

oder

- b) deren Familienangehörige (Ehepartner, Kinder, Eltern) bzw. Eltern und Kinder des Partners über entsprechenden Grundbesitz im Stadtgebiet Weiden verfügen und diese Personen ständig im Haushalt des Antragstellers leben.

Immobilieigentum außerhalb Weidens wird als Vermögen (2.2.3) angerechnet.

Diese Ausschlussregelung gilt nicht bei Eigentumswohnraum, wenn dieser für die dauerhaft bestehenden oder nachgewiesen zu erwartenden Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist.

Eigentumswohnraum gilt dann als ausreichend, wenn folgende Maßgaben eingehalten sind:

<b>Zahl der Haushaltsangehörigen:</b>	<b>Mindestfläche (Wohnfläche):</b>
1	85 m <sup>2</sup>
2	100 m <sup>2</sup>
3	115 m <sup>2</sup>
4	130 m <sup>2</sup>
5	145 m <sup>2</sup>
Für jede zusätzliche Person	+ 15 m <sup>2</sup>

Derartiges Immobilieneigentum wird ungeachtet dessen als Vermögen (2.2.3) angerechnet.

## 2.2.5 Gesicherte Finanzierung

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

## 3. Zuteilungsentscheidung/ Reihung

Soweit die Zahl der nach Ziff. 2 berechtigten Antragsteller die Zahl der verfügbaren Baugrundstücke übersteigt, wird im Wege des Losverfahrens entschieden, welcher Antragsteller zum Zuge kommt.

Im Anschluss werden die Grundstücke entsprechend des Parzellierungsplanes zugeteilt.

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert.

Ein Tausch innerhalb des berechtigten Antragstellerkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Antragsteller nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.



## 4. Vertragliche Sicherung des Förderzwecks

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

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

### 4.1 Bauverpflichtung

Der Käufer hat sich gegenüber der Stadt Weiden zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb einer im Einzelfall zu bestimmenden Frist bezugsfertig nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes zu bebauen.

Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

### 4.2 Selbstnutzungspflicht

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von einer im Einzelfall zu bestimmenden Frist (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen.

Im Falle der Veräußerung oder Vermietung an Dritte innerhalb der Bindungsfrist gilt ein Zustimmungserfordernis der Stadt. Dabei wird eine Zustimmung nur bei Veräußerung oder Vermietung des Gebäudes an Berechtigte im Sinne dieser Richtlinien in Aussicht gestellt.

Wird das Grundstück ohne Zustimmung der Stadt veräußert oder vermietet, kann die Stadt vom Käufer einen evtl. gewährten Zuwendungswert zurückverlangen.

### 4.3 Ankaufsrecht

Insbesondere zur Sicherung der vorgenannten Bindungen ist ein preislimitiertes Wiederkaufsrecht an nächst offener Rangstelle im Grundbuch einzutragen.

Die Stadt wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

## 5. Schlussbestimmungen

### 5.1 Verfahren

Das Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Forst wird mit der Vergabe von Baugrundstücken nach diesen Richtlinien beauftragt.



## 5.2 Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

## 5.3 Evaluierung von maßgeblichen Einkommensobergrenzen

Die Datengrundlage des Bayerischen Landesamts für Statistik bzgl. der maßgeblichen Einkommensobergrenzen (vgl. 2.1) wird jährlich aktualisiert. Demnach sind die Einkommensgrenzen nach 2.1 jährlich zu evaluieren und nötigenfalls anzupassen.

Dies ist durch die Verwaltung vorzunehmen und erfordert keinen eigenständigen Beschluss. Die neu errechneten maßgeblichen Einkommensgrenzen sind ortsüblich bekannt zu machen und auf dem Internetauftritt der Stadt zu veröffentlichen (vgl. 5.4).

## 5.4 Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx (BV/XX/2022) beschlossen.

Diese Richtlinien wurden im Amtsblatt vom xx.xx.xxxx (Nr. xx) öffentlich bekannt gemacht. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Weiden i.d.OPf., den xx.xx.xxxx

Jens Meyer  
Oberbürgermeister