

# **Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutzten Wohneigentum im Gebiet der Stadt Bad Wörishofen (Einheimischenmodell Bad Wörishofen)**

## **Vorbemerkungen**

Die Stadt Bad Wörishofen setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Sie verfolgt mit dem Einheimischenmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen. Das Modell 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Einheimischenmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Bad Wörishofen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumbildung fördern. Es soll ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sichergestellt werden.

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. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Der Stadtrat der Stadt Bad Wörishofen hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für Personen der örtlichen Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Neufassung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Stadt Bad Wörishofen dar und werden künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

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.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Antragsperson bzw. Antragspersonen abzustellen. Voraussetzung für die Bewertung beider Antragsteller ist, dass beide im Kaufvertrag als Erwerber eingetragen werden.

Zur besseren Lesbarkeit wird im Einheimischenmodell das generische Maskulin verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

## § 1 Antragsberechtigung /Voraussetzungen zur Auswertung

Einen Antrag können ein oder zwei volljährige natürliche Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Der Antragssteller und Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) dürfen kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragssteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Zudem dürfen die Eltern der Antragsperson(en) keine Baulücke bzw. keinen Bauplatz im Stadtgebiet besitzen.

Unangemessene Wohnverhältnissen liegen vor bei Familien mit Kindern bei einem  
3-Personenhaushalt in einer 2-Zimmer-Wohnung  
4-Personenhaushalt in einer 3-Zimmer-Wohnung  
5-Personenhaushalt in einer 4-Zimmer-Wohnung

Unangemessene Wohnverhältnissen liegen vor bei Alleinerziehenden mit Kindern bei einem  
2-Personenhaushalt in einer 2-Zimmer-Wohnung  
3-Personenhaushalt in einer 3-Zimmer-Wohnung  
4-Personenhaushalt in einer 4-Zimmer-Wohnung

- b) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung ist bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorzulegen. Ohne Finanzierungsbestätigung/Bonitätsnachweis erfolgt der Ausschluss.

Die Finanzierungssummen betragen für:

- Einfamilienhaus freistehend:	400.000,00 €
- Doppelhaushälfte	350.000,00 €
- Reihenhaus	300.000,00 €

- c) Interessenten können sich nur mit dem offiziellen Formular während der Bewerbungsfrist für das jeweilige Baugebiet bewerben. Die Bewerbung muss in diesem Zeitraum nachweislich bei der Bauverwaltung Bad Wörishofen eingegangen sein. Der Eingang der Bewerbung wird von der Bauverwaltung bestätigt.
- d) Sämtliche Angaben und Nachweise (Unterlagen) liegen bis zum Ende der Bewerbungsfrist vor. Ohne Nachweis kann das entsprechende Kriterium **nicht** berücksichtigt werden. Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthält, werden automatisch von der Vergabe ausgeschlossen.

## § 2 Punktekatalog — Reihung

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

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen für die Antragsberechtigung erfüllen.

### I. Soziale Kriterien

1. Alter der/s Antragssteller/s  
18- 45 Jahre je **20 Punkte**  
46- 60 Jahre je **5 Punkte**

#### **Nachweis**

Personalausweis

2. Familienverhältnisse  
dauerhaft im Haushalt lebendes Kind je **20 Punkte**  
plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18  
(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)  
ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft **20 Punkte**  
(maximal 100 Punkte)

#### **Nachweis**

Antragsteller in B.W. gemeldet: nicht erforderlich, Prüfung durch die Stadt.  
Antragsteller nicht in B.W. gemeldet: Meldebescheinigung, aus der die Eltern (bzw. das Elternteil) und die Kinder ersichtlich sind  
Nachweis für Kindergeldbezug bei Kindern ab 18 Jahren  
Mutterpass bei Schwangerschaft

3. Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds  
Behinderungsgrad mind. 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 je **10 Punkte**  
Behinderungsgrad mind. 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 je **20 Punkte**  
(maximal 30 Punkte)

#### **Nachweis**

Kopie Schwerbehindertenausweis bzw. Pflegegradeinstufung

## II. Ortsbezug

1. Hauptwohnsitz in Bad Wörishofen (auch frühere Zeiträume)
  - für den Antragssteller je volles Jahr **20** Punkte
  - seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr **20** Punkte(maximal zusammen 100 Punkte)

### **Nachweis:**

Nicht erforderlich, Prüfung durch die Stadt Bad Wörishofen

2. Hauptberuflicher Beschäftigungsort in Bad Wörishofen
  - für den Antragssteller je volles Jahr **5** Punkte
  - seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr **5** Punkte(pro Person maximal 25 Punkte)

### **Nachweis:**

Bestätigung durch den Arbeitgeber

Gewerbeanmeldung oder vergleichbarer Nachweis bei Unternehmern

3. Ehrenamt / soziales Engagement

Antragsteller übt aktuell ein Ehrenamt (Mitglied im Vorstand eines ortsansässigen Vereins), eine aktive gemeinnützige Vereinstätigkeit (z.B. Feuerwehr) in Bad Wörishofen oder freiwillige Leistungen (z.B. Mithilfe Tafel) für die Gemeinde seit mindestens 5 Jahren aus

je **5** Punkte  
(maximal zusammen 20 Punkte)

### **Nachweis:**

Bescheinigung des Vereins/der Organisation

## III. Immobilieneigentum - Punktabzug

Antragsteller oder Ehegatte bzw. Partner hat Immobilieneigentum

- bebaubares Grundstück/Einfamilienhaus je abzgl. **60** Punkte
- Eigentumswohnung je abzgl. **30** Punkte
- Mehrfamilienhaus, Wohneinheit je abzgl. **30** Punkte

## IV. Punktgleichheit

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

1. aus II.1. konkrete Dauer des Hauptwohnsitzes BW in Jahren (max. 5 Jahre anrechenbar)
2. die größere Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist,
3. im Losverfahren zum Zuge kommt.

### § 3 Verkaufsbedingungen

Werden als Bewerber zwei Personen bewertet, so müssen sie das Grundstück gemeinsam von der Stadt erwerben. 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 Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

#### a) Bauverpflichtung

Der Käufer hat sich gegenüber der Stadt Bad Wörishofen zu verpflichten, innerhalb von zwei Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags mit dem Bau eines Wohnhauses zu beginnen und das Vertragsgrundstück innerhalb von fünf Jahren bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäuseranlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

#### b) Wohnverpflichtung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 10 Jahren (Bindungsfrist) melderechtlich als Erstwohnsitz selbst zu bewohnen. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

#### c) Veräußerungsbeschränkung

Der Käufer darf weder das unbebaute noch das bebaute Grundstück auf eine Dauer von zehn Jahren nach der notariellen Beurkundung weiterveräußern.

#### d) Wiederkaufsrecht und Vertragsstrafe

Die Stadt ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden Wörishofen innerhalb von zwei Jahren ab Kenntnis vom erfolgten Verstoß, zurück zu erwerben (Wiederkaufsrecht, Alternative A) oder eine Aufzahlung vom Käufer zu verlangen (Vertragsstrafe, Alternative B), wenn

- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt,
- entgegen Buchstabe b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten veräußert werden soll,
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre,
- bei einem Erbfall innerhalb der Bindungsfrist, wenn der Grundbesitz nicht auf den Ehegatten oder Kinder übergeht, die die Verpflichtungen aus dem Einheimischenmodell übernehmen,
- im Falle der Insolvenz des Käufers oder bei Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz während der Bindungsfrist.

#### e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Stadt oder Weiterveräußerung an einen Dritten (Alternative A)

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grund-

stückseigentümer zu tragen. Über den Verkehrswert entscheidet im Streitfall als Schiedsgutachter (§ 317 BOB) der Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu.

**f) Aufzahlung (Alternative B)**

Wahlweise kann die Stadt statt des Wiederkaufs auch eine Kaufpreisaufzahlung entsprechend der Bodenrichtwertsteigerung ohne Inflationsbereinigung und ohne Zinsen verlangen.

**g) Dingliche Sicherung**

Das Wiederkaufsrecht (Vormerkung) ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Aufzahlungsverpflichtung ist durch Sicherungshypothek im Grundbuch zu sichern. 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.

**h) Vergabe Annahme des Baugrundstücks**

Die Stadt Bad Wörishofen ermittelt anhand der Angaben im Bewerbungsbogen die Punkte der einzelnen Bewerber. Das Ergebnis (Reihung) wird dem zuständigen Gremium des Stadtrats zur Beschlussfassung vorgelegt.

In der Reihenfolge der höchsten Gesamtpunktzahl können die Bewerber aus den zu vergebenden Bauplätzen auswählen.

Das ausgewählte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des zum Zug gekommenen Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.

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 die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Stadt Bad Wörishofen“ in allen Teilen verbindlich an.

**§ 4 Verkaufspreis**

Der Verkaufspreis (= Grundstück, Straßenerschließungsbeitrag nach BauGB sowie Beitrag nach KAG für Kanal) wird vom Stadtrat festgelegt.

**§ 5 Schlussbestimmungen**

a) Verfahren

Die Liegenschaftsverwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt.

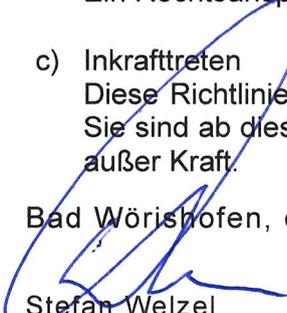
b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

c) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 22.04.2024 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Bad Wörishofen, den 09.07.2024

  
Stefan Welzel  
Erster Bürgermeister