

**Richtlinien für die Vergabe von  
preisvergünstigten Grundstücken  
für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum  
und  
preisvergünstigten selbstgenutzten Eigentumswohnungen  
im Gebiet der Gemeinde Taufkirchen (Vils)**

**Vorbemerkungen**

Das Ansiedlungsmodell dient dazu, die dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind finanziell auf ein Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten diesen Wohnbedarf mittels Zurverfügungstellung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke / Wohnungen zu decken. Hierfür verfügbares Bauland und Wohnungen werden zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland und Wohnungen durch die Gemeinde Taufkirchen (Vils) dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung angepasst.

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

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragssteller nur ein Wohnbaugrundstück bzw. eine Wohnung erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

## **I. Antragsberechtigung**

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

- a) Es können sich nur volljährige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre Kinder nicht antragsberechtigt.
- b) Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Buchstabe a) angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (S 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- c) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 106.425,00 € zuzüglich der Kinderfreibeträge nach aktueller Fassung des 32 Abs. 6 EStG 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 Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, 53.212 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen), maßgeblich.

Kinderfreibeträge werden für Kinder angerechnet, für die eine Unterhaltspflicht besteht.

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.

- d) Der Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige (S 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchs-Recht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m<sup>2</sup> beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt beträgt die Wohnfläche 15 m<sup>2</sup> mehr. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche weitere 15 m<sup>2</sup> betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwer behinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.

- e) Zur Vermeidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner solche Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück / eine Wohnung im Rahmen eines solchen Vergabemodells der Gemeinde Taufkirchen (Vils) erworben haben. Dies gilt auch dann, wenn ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück / eine Wohnung im Rahmen eines solchen Vergabemodells der Gemeinde Taufkirchen (Vils) erworben hat.
- f) Das Vermögen der Bewerber darf
- beim Erwerb real geteilter Grundstücke dem Verkehrswert des veräußerten Grundstückes (höchstens jedoch 200.000,00 € zum Stichtag) oder
  - beim Erwerb von Wohnungseigentumseinheiten den Wert von 40 % der nicht vergünstigten Wohnung

nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftigen gebäudewohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände etc. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 € liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

- g) Nicht Antragsberechtigt sind auch solche Personen, die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offenlegen und nachweisen, sowie Antragsteller, die eine Finanzierbarkeit des Wohnungserwerbs bzw. des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z.B. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen können. Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

## II. Punktecatalog — Reihung

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

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke / Wohnungen, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl nach.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grund- / Wohnungserwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Antragsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

### 1. Punktecatalog:

#### 1.1 Familienverhältnisse (maximal 100 Punkte)

je Kind (Altersbonus)	2 Punkte Je Lebensjahr Differenz zu 18 (Formel: je Kind: 18 minus Alter des Kindes x 2 = Punktezahl je Kind)
-----------------------	--

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (36 Punkte).

#### 1.2 Behinderung oder Pflegegrad (maximal 50 Punkte)

eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds  
(durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte

#### 1.3 Einkommen

##### Paare und Familien

bis 60.000 Euro	50 Punkte
bis 70.000 Euro	40 Punkte
bis 80.000 Euro	30 Punkte
bis 90.000 Euro	20 Punkte
bis 102.000 Euro	10 Punkte

##### Alleinstehend

bis 35.000 Euro	40 Punkte
bis 40.000 Euro	30 Punkte
bis 45.000 Euro	20 Punkte
bis 51.000 Euro	10 Punkte

#### **1.4 Ortsansässigkeit und Hauptberuf (maximal zusammen 150 Punkte)**

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Taufkirchen (Vils) (auch frühere Zeiträume)

- für den Antragsteller	je volles Jahr 30 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr 30 Punkte

Hauptberuf in Taufkirchen (Vils)

- für den Antragsteller	je volles Jahr 10 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr 10 Punkte

#### **2. Punktegleichstand**

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

- 2.1 die größere Zahl an dem Haushalt angehörenden minderjährigen Kindern vorweist,
- 2.2 die größere Anzahl von pflegebedürftigen oder beeinträchtigten Personen vorweist,
- 2.3 das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- 2.4 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

#### **3. Bewertungszeitpunkt**

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Taufkirchen (Vils) nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Taufkirchen (Vils) unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

#### **4. Sonstige Bestimmungen**

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und Zuteilung von Wohnbaugrundstücken / Wohnungen besteht nicht.
- 4.2 Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen (Entscheidung durch Gemeinderat) zu entscheiden.
- 4.3 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

### **III. Verkaufsbedingungen**

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde 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 enthalten insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen:

**a) Bauverpflichtung**

Der / die Käufer/in verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Taufkirchen (Vils), das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig 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. Diese Bauverpflichtung gilt nicht für den/die Erwerber/in von Sondereigentum an Wohnungen, da die Wohnung in fertiggestellter Form erworben wird.

**b) Nutzung**

Der / die Käufer/in hat das Grundstück/Wohnung auf die Dauer von 10 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

**c) Wiederkaufsrecht**

Die Gemeinde ist berechtigt, das Grundstück / die Wohnung samt den hierauf von dem / der Käufer/in gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 10 Jahren (Bindungsfrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), wenn

- der Grundbesitz / Wohnung durch den / der Käufer/in an andere Personen als den / der Ehepartner/in oder Kinder veräußert werden soll, wenn
- der / die Käufer/in vor Vertragsabschluss gegenüber der Gemeinde unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- der / die Käufer/in Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Grundstück / die Wohnung nicht an ihn verkauft worden wäre
- der / die Käufer/in gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

**d) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen**

Der Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks /der Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und dem/der Käufer/in und dem tatsächlich vom Käufer /von der Käuferin bezahlten Preis. Wird das Grundstück / die Wohnung ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte, kann die Gemeinde vom / der Käufer/in den vollen Zuwendungswert zurückverlangen.

**e) Ausübung des Wieder- / Ankaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde  
(Alternative A)**

Der Wiederkauf des Grundstücks / der Wohnung erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere eines bereits errichteten Gebäudes, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung, einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug, sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der / die Grundstückseigentümer/in bzw. der / die Wohnungseigentümer/in zu tragen.

**f) Ausübung des Wieder-/Ankaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten  
(Alternative B)**

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der / die Käufer/in muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück bzw. der Wohnung auf Kosten des Käufers / der Käuferin ein, der / die diese vorab zu begleichen hat. Die Gemeinde führt nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durch. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich der prozentualen Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte, zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG), zuzüglich 1/10 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Boden- / Wohnungswertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragsstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

**g) Dingliche Sicherung**

Das Wieder- / Ankaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde tritt mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurück, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks bzw. der Wohnung dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

**h) Annahme des Baugrundstücks / der Wohnung**

Das / die zugeteilte Grundstück / Wohnung verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten 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 / der Wohnung erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes / der Wohnung gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigten Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum und preisvergünstigten selbstgenutzten Eigentumswohnungen im Gebiet der Gemeinde Taufkirchen (Vils)“ in allen Teilen verbindlich an.

#### IV. Schlussbestimmungen

**a) Verfahren**

Das Bauamt wird mit der Vergabe der Baugrundstücke / Wohnungen nach den Kriterien dieser Richtlinien beauftragt.

**b) Rechtsausschluss**

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks / einer Wohnung besteht nicht.

**c) Inkrafttreten**

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.03.2026 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen entsprechenden Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Historie:

Die erste Version dieser Richtlinien (für die Vergabe von preisvergünstigten Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Taufkirchen (Vils)) wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 07.11.2017 erlassen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 07.11.2023 wurden diese abgeändert. Mit der heutigen Änderung dieser Richtlinien werden künftig auch preisvergünstigte selbstgenutzte Eigentumswohnungen nach den gleichen Vergabekriterien berücksichtigt.

Taufkirchen (Vils), den **24.03.2026**



Stefan Haberl

1. Bürgermeister