



Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in gemeindeeigenen Baugebieten des Marktes Oberstaufen

§ 1 Vorbemerkungen

Der Markt Oberstaufen verfolgt mit der Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in gemeindeeigenen Baugebieten des Marktes Oberstaufen das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen.

Aufgrund von nur sehr begrenzt verfügbaren Baugrundstücken für die in der Marktgemeinde Oberstaufen verwurzelte Bevölkerung, soll die Vergaberichtlinie es einem Teil der Bürgerinnen und Bürger ermöglichen, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu nutzen und die Bebauung zu finanzieren. Denn dieser Teil der am Ort verwurzelten Bevölkerung kann dem Druck neu hinzukommender und oft zahlungskräftiger Menschen nicht standhalten und ist gezwungen, die Heimatgemeinde zu verlassen. Mit den Vergaberichtlinien soll dem entgegengewirkt werden und vorwiegend Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft, eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde ermöglicht werden.

Die örtliche Gemeinschaft wird zudem geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich im Ort engagieren. Dies soll in dieser Bauplatzvergaberichtlinie in besonderer Weise positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in den vergangenen Jahren in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, sowie insbesondere in den örtlichen Blaulichtorganisationen verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei insbesondere Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Übungsleiter berücksichtigt. Eine einfache Vereinsmitgliedschaft von mindestens 5 Jahren soll ebenfalls Berücksichtigung finden.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt 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 hervor.

Diese Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in gemeindeeigenen Baugebieten des Markt Oberstaufen setzt die EU-Kautelen um und wird auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

§ 2 Anwendungsbereich

(1) Die Entscheidung über die Anwendung, die Auswahl und Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken auf Grundlage dieser Richtlinie erfolgt durch den Marktgemeinderat des Markt Oberstaufen.

(2) Die Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in gemeindeeigenen Baugebieten hat ihren Geltungsbereich im gesamten Gemeindegebiet des Markt Oberstaufen, für die jeweils ausgeschriebenen Plätze.

§ 3 Allgemeiner Grundsatz

(1) Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt 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 hervor. Die Bauplatzvergabekriterien des Markt Oberstaufen setzen die EU-Kautelen (Leitlinien) um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Unter Berücksichtigung des Grundrechtes auf Freizügigkeit dient diese Richtlinie dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

(2) Der Erwerb der Baugrundstücke erfolgt im Wege des Erbbaurechts.

§ 4 Vergabeverfahren

(1) Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Marktgemeinderates in seiner Sitzung vom 17.09.2025 wird diese Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in gemeindeeigenen Baugebieten auf der Homepage des Markt Oberstaufen und ortsüblich an der Anschlagtafel vor dem Rathaus des Markt Oberstaufen öffentlich bekanntgegeben.

(2) Mit Veröffentlichung einer Bauplatzvergabe und auf Grundlage dieser Vergaberichtlinie wird eine Bewerbungsfrist festgesetzt. Der Bewerbungsbogen kann auf der Homepage des Marktes Oberstaufen heruntergeladen werden. Der vollständig ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsbogen mit den geforderten Unterlagen und Nachweisen muss dem Markt Oberstaufen samt Anschreiben schriftlich (Postalisch an: Markt Oberstaufen, Bauamt, Schloßstraße 8, 87534 Oberstaufen) oder per E-Mail an bauamt@oberstaufen.info bis zum Ende der bekanntgegebenen Bewerbungsfrist zugegangen sein.

(3) Die Interessenten willigen mit Rückgabe des Bewerbungsbogens ein, dass neben der Verwaltung auch der Marktgemeinderat über die abgegebenen Daten Kenntnis erlangt, ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden dürfen. Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein.

(4) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist prüft die Gemeindeverwaltung Antragsberechtigung und ermittelt anhand der Angaben und Nachweise den Punktwert der einzelnen Bewerber und erstellt eine Rangliste der Bewerbungen.

(5) Derjenige Bewerber mit dem höchsten Punktwert erhält das Erstauswahlrecht. Erreichen mehrere Bewerber den gleichen Punktwert, so gelten die Rangkriterien nach § 6 Abs. 3 dieser Richtlinie.

(6) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Bewerbungsfrist. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden berücksichtigt.

(7) Die Bewerbung kann bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens zurückgezogen werden.

(8) Der Antragsteller erklärt durch Unterschrift auf der Grundstücksbewerbung, dass die Angaben zur Ermittlung der Vergabepunkte vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche oder unvollständige Angaben führen automatisch zum Ausschluss vom Vergabeverfahren bzw. Bewirken eine Rückabwicklung der Vergabeentscheidung.

(9) Ehegatten, Lebenspartner und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz) müssen einen Antrag als „Paar“ stellen. Mehrere Anträge von Paaren, die vorstehende Voraussetzungen erfüllen, werden demgemäß als ein gemeinsamer Antrag behandelt.

(10) Nach Zuteilung der Bauplätze berät und beschließt der Marktgemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Abschluss der Erbbaurechtsverträge für die Bauplätze. Anschließend vereinbart der Markt Oberstausen mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Erbbaurechtsverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Das Muster des Erbbaurechtsvertrages siehe Anlage X

§ 5 Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind nur Personen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1. Antragsberechtigte sind grundsätzlich natürliche Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und voll geschäftsfähig sind. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
2. Einkommensobergrenze: Ein Bewerber (z.B. Alleinstehender) darf die Einkommensgrenze von 60.000,00 EUR p.a. (steuerpflichtiger Bruttoarbeitslohn) im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragsstellung nicht überschreiten. Die Einkommensobergrenze erhöht sich jeweils um den Kinderfreibetrag in Höhe von 10.000,00 EUR.
Bei Paaren darf die Einkommensobergrenze von 120.000,00 EUR zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 10.000,00 EUR im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes des Antragstellers, 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 der letzten drei Jahre nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide 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 drei Jahre nachgewiesen werden.
3. Vermögensobergrenze: Die Bewerber dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe von 250.000,00 EUR (Vermögensobergrenze) verfügen. Dem Vermögen des Antragstellers wird das

Vermögen des Ehe- oder Lebenspartners sowie auch das Vermögen der Kinder des Antragstellers oder der Kinder des Ehe- bzw. Lebenspartners hinzugerechnet. Bei einer Bewerbung als Paar verdoppelt sich die Vermögensobergrenze nicht!

4. Wer Eigentümer oder Miteigentümer eines unbebauten zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, ist nicht antragsberechtigt. Ebenso sind Bewerber ausgeschlossen, deren Eltern unbebaute, wohnbaulich bebaubare oder nutzbare Grundstücke besitzen (Hinweis: Dies gilt nur insoweit, als die Anzahl der Baugrundstücke, die im Eigentum der Eltern stehen, die Anzahl ihrer Kinder übersteigt). Ebenso nicht antragsberechtigt sind Eltern, die sich für ihre Kinder bewerben.
5. Bewerber, die bereits (in früheren Baugebieten) ein Grundstück vom Markt Oberstaufen erhalten haben, erhalten kein weiteres Baugrundstück.
6. Bewerber, mit denen der Markt Oberstaufen zusammen Bauleitplanungen für ein reines und allgemeines Wohngebiet umgesetzt hat, erhalten kein Baugrundstück.
7. Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Grundstücks einschließlich der Nebenkosten mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bei Eingang der Bewerbung vorzulegen.

§ 6 Punktesystem für die Vergabe

(1) Die Vergabe erfolgt nach einem Punktesystem anhand nachfolgend in § 7 aufgeführten Tabellen. Die Summe der erreichten Punkte ist maßgebend für die Rangfolge der Bewerber. Dabei wird der Bewerber mit der höheren Punktezahl besser eingestuft als der mit der niedrigeren Punktezahl.

(2) Sind mehr Bewerber als zu vergebene Bauflächen vorhanden, so entscheidet bei der Vergabe die höhere Punktezahl der Bewerber.

(3) Bei gleicher Punktezahl entscheidet bei der Vergabe:

1. zuerst die größere Anzahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern
2. danach die größere Anzahl pflegebedürftiger oder behinderter Personen –
3. danach das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen
4. zuletzt das Los

(4) Zu allen nachfolgend aufgeführten Auswahlkriterien sind jeweils die entsprechenden geeigneten Nachweise zu erbringen – wie beispielhaft: Geburtsurkunde, Vereinsbestätigungen, Arbeitgeberbestätigungen, Behindertenausweis etc. Der Markt Oberstaufen behält sich das Recht vor, jeden Einzelfall ausführlich zu prüfen.

(5) Ehegatten, Lebenspartner und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz) werden im Punkteverfahren als „Paar“ bezeichnet.

(6) Um bei der Vergabe berücksichtigt zu werden, muss eine Mindestpunktzahl von 100 Punkten erreicht werden. Dies entspricht 50 % der Gesamtpunktzahl.

Die Gesamtpunktzahl wird wie folgt aufgeteilt:

Auswahlkriterium	Punkte	Anteil Gewichtung
Ortsgebundenheit, Ehrenamt und Arbeitsort nach § 7 Nr. 1 dieser Richtlinie	100	50 %
Soziale Bedürftigkeit nach § 7 Nr. 2 dieser Richtlinie	100	50 %
Gesamtpunktzahl	200	100 %
Mindestpunktzahl	100	50 %

§ 7 Auswahlkriterien

1. Auswahlkriterien Ortsgebundenheit, Ehrenamt und Arbeitsort

Die Identifikation eines Bewerbers mit dem Markt Oberstaufen ist dem Markt wichtig. Deshalb wird diese in der Vergaberichtlinie mit insgesamt maximal 100 Punkten berücksichtigt. Dies entspricht 50% der maximal zu erreichenden Gesamtpunkte. Insbesondere werden die Ortsgebundenheit, die ehrenamtliche Einbringung ins Ortsleben und die berufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet des Marktes Oberstaufen bewertet.

1.1 Ortsgebundenheit

Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten für jedes volle Kalenderjahr, in dem sie mit Hauptwohnsitz innerhalb der Marktgemeinde Oberstaufen vor Ablauf der Bewerbungsfrist gemeldet sind, nachstehende Punkte. Diese sind abhängig von der jeweiligen Zeitdauer der Ortsgebundenheit (bis zu drei, vier oder fünf Jahre).

Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden dabei kumuliert berücksichtigt.

Wohnsitz Markt Oberstaufen	Punkte je vollem Kalenderjahr
Hauptwohnsitz in der Gemeinde Markt Oberstaufen innerhalb der vergangenen 5 Jahre	10
Hauptwohnsitz in der Gemeinde Markt Oberstaufen innerhalb der vergangenen 4 Jahre	8
Hauptwohnsitz in der Gemeinde Markt Oberstaufen innerhalb der vergangenen 3 Jahre	6
Maximale Punktzahl	50

Gleichermaßen zählen auch frühere Zeiten, wenn die Aufgabe des Hauptwohnsitzes nicht länger als 10 Jahre zurückliegt.

Beispiel 1:

Alleinstehender, seit drei Jahren wohnhaft in Oberstaufen = 3 Jahre x 6 Punkte = 18 Punkte

Beispiel 2:

Paar, Lebenspartner 1 seit 4 Jahren wohnhaft in Oberstaufen Lebenspartner 2 seit 3 Jahren wohnhaft in Oberstaufen

Lebenspartner 1: 4 Jahre x 8 Punkte = 32 Punkte Lebenspartner 2: 3 Jahre x 6 Punkte = 18 Punkte = gesamt 50 Punkte = 50 Punkte

Beispiel 3:

Alleinstehender, derzeitiger Wohnsitz nicht in Oberstaufen. Aufgabe des Hauptwohnsitzes ist 4 Jahre her. Zuvor war der Alleinstehende 19 Jahre in Oberstaufen mit Hauptwohnsitz gemeldet. = 5 Jahre x 10 Punkte = 50 Punkte

1.2 Ehrenamtliches Engagement

1.2.1 Vereinszugehörigkeit / Ehrenamt

Dem Ehrenamt kommt in Oberstaufen eine besondere Bedeutung zu. Für die aktive Mitgliedschaft in einem Verein in Oberstaufen oder einer gemeinnützigen Organisation erhält der Bewerber (Alleinstehend oder Paare) für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr 4 Punkte. Berücksichtigt werden maximal 5 Jahre. Als Verein gilt jene Institution, welche amtlich im Vereinsregister eingetragen ist und als „eingetragener Verein (e.V.)“ geführt wird, Als Ausnahme gilt dabei der örtliche Schützenverein, welcher kein eingetragener Verein ist, sondern königlich privilegiert ist. Die Mitgliedschaft im örtlichen Schützenverein wird daher ebenfalls in diesem Zusammenhang berücksichtigt.

Ein ehrenamtliches Vereinsengagement außerhalb von Oberstaufen wird nicht berücksichtigt. Vereinszugehörigkeiten von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. Doppelte Vereinszugehörigkeiten können nur bis zum Erreichen der Maximalpunktzahl berücksichtigt werden (siehe Beispiel).

Für die Vereinszugehörigkeit ist als Nachweis eine unterzeichnete Bescheinigung des Vorstandes bzw. geschäftsführenden Vertreters den Bewerbungsunterlagen beizufügen.

Die bloße Religionszugehörigkeit (z.B. in der katholischen Kirche) stellt dabei keine Vereinsmitgliedschaft im Sinne der Vergaberichtlinie dar.

Vereinszugehörigkeit / Ehrenamt	Punkte je vollem Kalenderjahr
Mitgliedschaft innerhalb eines Vereins in Oberstaufen oder einer gemeinnützigen Organisation oder der Kirche innerhalb von Oberstaufen. Pro volles, ununterbrochenes Kalenderjahr der Mitgliedschaft.	4
Maximale Punktzahl	20

Beispiel 1:

Alleinstehender, seit 5 Jahren Mitglied in einem Verein in Oberstaufen. = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte

Beispiel 2:

Paar, Lebenspartner 1 seit 4 Jahren Mitglied in einem Verein in Oberstaufen. Lebenspartner 2 seit 3 Jahren tätig in einer gemeinnützigen Organisation.

Lebenspartner 1: 4 Jahre x 4 Punkte = 16 Punkte

Lebenspartner 2: 3 Jahre x 4 Punkte = 12 Punkte = gesamt 28 Punkte + = 20 Punkte

Beispiel 3:

Alleinstehender, seit 15 Jahren Mitglied im örtlichen Sportverein und seit 10 Jahren im Schützenverein = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte

1.2.2 Sonderaufgaben im Ehrenamt

Übernimmt der Bewerber Sonderaufgaben im Ehrenamt, so wird dieses zusätzlich bepunktet. Ebenso wird der Brand- und Katastrophenschutz als gemeindliche Pflichtaufgabe gesondert bepunktet. Es zählen nur volle, ununterbrochene Kalenderjahre.

Aktive Ehrenämter von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (siehe Beispiel).

Für die Ausübung des aktiven Ehrenamtes bzw. die Mitgliedschaft in der Ortsfeuerwehr oder einer Blaulichtorganisation im Landkreis Oberallgäu oder Lindau ist als Nachweis eine unterzeichnete Bescheinigung des Vorstandes, geschäftsführenden Vertreters bzw. Organisationsleitung den Bewerbungsunterlagen beizufügen.

Sonderaufgaben im Ehrenamt	Punkte
Aktives Ehrenamt** (mind. 5 Jahre) innerhalb eines Vereins in Oberstaufen Vereins oder einer gemeinnützigen Organisation, bzw. der Kirche innerhalb von Oberstaufen.	10
Aktive Mitgliedschaft (mind. 5 Jahre) innerhalb der Ortsfeuerwehr Oberstaufen oder einer Blaulichtorganisation im Landkreis Oberallgäu oder Lindau.	10
Maximale Punktzahl	20

**Als aktives Ehrenamt gelten dabei nur Positionen in der Vereinsvorstandschaft wie z.B.: 1, Vorstand, Stellv. Vorstand, 1. Kassenwart, 1. Schriftführer, Jugendleiter bzw. verantwortliche Gruppenführer der Feuerwehr bzw. Übungsleiter im Sportbetrieb des Sportvereins.

Beispiel 1:

Alleinstehender, seit 6 Jahren tätig als Vorstand eines Vereines in Oberstaufen = 10 Punkte

Beispiel 2:

Paar, Lebenspartner 1 seit 5 Jahren Schriftführer eines Vereins in Oberstaufen. Lebenspartner 2 seit 6 Jahren Mitglied der Ortsfeuerwehr.

= Lebenspartner 1: 10 Punkte

= Lebenspartner 2: 10 Punkte = gesamt 20 Punkte

Beispiel 3:

Alleinstehender, seit 7 Jahren erster Schriftführer eines Vereins in Oberstaufen und seit 16 Jahren Mitglied der Ortsfeuerwehr.

= 10 Punkte + 10 Punkte = 20 Punkte

1.3 Arbeitsort

Bei Selbständigen bzw. Gewerbebetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Bewerber muss als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbebetreibender in der Gemeinde Markt Oberstaufen seinem Hauptberuf nachgehen. Es zählen nur volle, ununterbrochene Kalenderjahre.

Jegliche vereinbarte Homeoffice-Regelungen mit dem Arbeitgeber werden bei der Punktevergabe nicht berücksichtigt.

Geringfügige Beschäftigungen innerhalb von Oberstaufen werden nur dann gewertet, wenn die Beschäftigung als Hauptbeschäftigung gilt.

Arbeitsort Oberstaufen	Punkte
Oberstaufen ist seit bis zu 1 Jahr Arbeitsort	2
Oberstaufen ist seit über 1 Jahr Arbeitsort	5
Oberstaufen ist seit über 3 Jahren Arbeitsort	10
Maximale Punktzahl	10

Beispiel 1:

Alleinstehender, der Alleinstehende ist seit 4 Jahren Arbeitnehmer eines Gewerbetreibenden in Oberstaufen.

= 10 Punkte

Beispiel 2:

Paar, Lebenspartner 1 arbeitet seit 2 Jahren bei einem Gewerbebetrieb in Oberstaufen.

Lebenspartner 2 arbeitet seit 6 Jahren bei einem Gewerbebetrieb in Oberstaufen.

= 5 Punkte + 10 Punkte = 15 Punkte Maximal 10 Punkte

1.4 Verteilung der Gesamtpunktzahl der Auswahlkriterien Ortsgebundenheit, Ehrenamt und Arbeitsort

Auswahlkriterium	Punkte
1.1. Ortsgebundenheit nach § 7 Nr. 1.1 dieser Richtlinie	50
1.2. Ehrenamtliches Engagement nach § 7 Nr. 1.2 dieser Richtlinie	40
1.3. Arbeitsort nach § 7 Nr. 1.3 dieser Richtlinie	10
Gesamtpunktzahl	100

2. Soziale Kriterien

Soziale Kriterien werden unter Berücksichtigung der Vorgaben der Europäischen Kommission und der Rechtsprechung des EuGHs mit insgesamt maximal 50% der Gesamtpunkte berücksichtigt. Dies entspricht maximal 100 Punkte. Gewürdigt werden dabei auch Aspekte, welche die Vermögens- und Einkommenssituation berücksichtigen. Zudem werden Lebensverhältnisse, Kinderanzahl, usw. bewertet.

Je höher zum Beispiel die Anzahl der Kinder und je geringer das Alter der Kinder, desto höher ist die zu erreichende Punktzahl für den Bewerber.

2.1. Sozialkriterium Einkommen

Entsprechend der im Folgenden dargelegten Berechnung des Einkommens werden Punkte vergeben, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bewerbers widerspiegeln; je niedriger das Vermögen und

Einkommen, desto gerechtfertigter die Teilnahme am Vergabeverfahren und desto höher demnach auch die zu erreichende Punktezah. Bei Paaren wird das Einkommen zusammengerechnet und das Familieneinkommen angenommen.

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen der Vergabe von Wohnbaugrundstücken in gemeindeeigenen Baugebieten nach dieser Richtlinie kommen nur Bewerber in Betracht, deren Einkommen die festgelegten Obergrenzen nicht überschreiten.

Hinweis

Es gilt die Einkommensobergrenze gemäß § 5 Nr. 2 dieser Richtlinie:

Die Einkommensobergrenze beträgt für den Bewerber 60.000.- EUR. Bei Paaren gilt der doppelte Einkommenswert von maximal 120.000.- EUR.

2.1.1. Einkommen Alleinstehende

Je mehr der Einkommenswert in Höhe von 60.000.- EUR unterschritten wird, desto mehr Punkte werden vergeben. Bei einer Unterschreitung von:

Einkommen Alleinstehende	Punkte
Bis 30%	0
Über 30% bis 35%	1
Über 35% bis 40%	2
Über 40% bis 45%	3
Über 45% und mehr	5
Maximale Punktzahl	5

Beispiel 1:

Alleinstehender. Durchschnittliches Bruttojahreseinkommen in Höhe von 45.000.- EUR.

Unterschreitung somit 25 % = 0 Punkte

Beispiel 2:

Alleinstehender. Durchschnittliches Bruttojahreseinkommen in Höhe von 33.600.- EUR

Unterschreitung somit 44% über 40% bis 45% = 3 Punkte

2.1.2. Einkommen Paare

Je mehr der Einkommenswert in Höhe von 120.000.- EUR unterschritten wird, desto mehr Punkte werden vergeben. Bei einer Unterschreitung von:

Einkommen Paare	Punkte
Bis 30%	0
Über 30% bis 35%	1
Über 35% bis 40%	2
Über 40% bis 45%	3
Über 45% und mehr	5
Maximale Punktzahl	5

Beispiel 1:

Paar. Durchschnittliches Gesamt-Bruttojahreseinkommen in Höhe von 90.000.- EUR Unterschreitung somit 25% bis 30% = 0 Punkte

Beispiel 2:

Paar. Durchschnittliches Gesamt-Bruttojahreseinkommen in Höhe von 60.000.- EUR Unterschreitung somit 50% über 45% und mehr = 5 Punkte

2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

2.2.1 Lebensverhältnisse / Familiensituation

Positiv werden bei der Punktevergabe die Familiensituation und minderjährige Kinder der Bewerber berücksichtigt.

Lebensverhältnisse / Familiensituation	Punkte
Bewerbung als Paar (verheiratet/ eheähnliche Lebensgemeinschaft) mit mindestens einem Kind	5
Bewerbung als Alleinstehender alleinerziehend	3
Bewerbung als Alleinstehender	0
Maximale Punktzahl	5

Beispiel 1:

Bewerbung als Alleinstehender = 0 Punkte

Beispiel 2:

Bewerbung als Paar, nachgewiesen „verheiratet“ = 5 Punkte

2.2.2 Alter des Bewerbers

Der demografische Wandel hat Auswirkungen auf alle Lebensbereiche und alle Bevölkerungsschichten in der Gemeinde Markt Oberstaufen. Sowohl Familien als kleinste soziale Einheit als auch die gesamte Gesellschaft sind davon betroffen. Es gilt als verfolgtes Ziel, im Interesse der wohnungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde, die Vergabe der Bauplätze insbesondere an junge Bewerber zu fördern. Bewerber jüngeren Alters werden dabei positiv berücksichtigt.

Bei Paaren gilt dabei das Durchschnittsalter beider Lebenspartner. Aufrundung 0,5 zur nächsten vollen Zahl.

Alter des Bewerbers	Punkte
18 bis 26 Jahre	15
27 bis 35 Jahre	10
36 bis 44 Jahre	5
45 bis 53 Jahre	1
Ab 53 Jahre	0
Maximale Punktzahl	15

Beispiel 1: Alleinstehender. 26 Jahre = 15 Punkte

Beispiel 2: Paar. Lebenspartner 1: 32 Jahre. Lebenspartner 2: 36 Jahre = $(32 + 36) / 2 = 34 = 10$ Punkte

2.2.3 Kinderzahl

Zum Stichtag im Haushalt des Bewerbers lebende minderjährige Kinder mit Hauptwohnsitz werden positiv bewertet. Kinder getrenntlebender Paare werden voll angerechnet, wenn sie im Haushalt des Bewerbers wohnen, ansonsten zu 50%, soweit sie regelmäßig zu Besuch sind und ein gesetzliches Sorgerecht vorliegt. Für dauerhaft in der Familie lebende Pflegekinder gilt die gleiche Bewertung wie für eigene Kinder.

Eine durch ärztliches Attest nachgewiesene Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche wird mit 10 Punkten bepunktet und als ein Kind gewertet.

Kinderzahl	Punkte
Kein Kind	0
Ein Kind	10
Zwei Kinder	20
Mehrere Kinder	35
Maximale Punktzahl	35

Beispiel 1:

Drei Kinder im Haushalt, plus ein dauerhaft angenommenes Pflegekind. Somit vier Kinder = 35 Punkte

Beispiel 2:

Bestätigte Schwangerschaft, plus ein Kind (Kind aus getrenntlebender Partnerschaft), das regelmäßig zu Besuch kommt.

= 10 Punkte + 5 Punkte = 15 Punkte

2.2.4 Kindesalter

Die Vergaberichtlinie differenziert nach dem Alter der Kinder. Die Differenzierung nach dem Lebensalter der Kinder rechtfertigt sich nach der höheren Bedürftigkeit jüngerer Kinder, die noch einen längeren Zeitraum im Haushalt leben. Kinder jüngeren Alters bringen somit mehr Punkte.

Kindesalter	Punkte
0 bis 3 Jahre	10
4 bis 6 Jahre	6
7 bis 9 Jahre	3
10 bis 18 Jahre	2
Maximale Punktzahl	30

Beispiel 1:

Drei Kinder im Haushalt. 1 Kind 0 Jahre. 1 Kind 4 Jahre. 1 Kind 11 Jahre. = 10 Punkte + 6 Punkte + 2 Punkte = 18 Punkte

Beispiel 2:

Drei Kinder im Haushalt. 2 Zwillinge 0 Jahre. 1 Kind 3 Jahre = 2 x 10 Punkte + 10 Punkte = 30 Punkte

2.2.5 Behinderung oder Pflegegrad

Hat der Bewerber pflegebedürftige Personen im Haushalt, wird dies positiv bepunktet

Behinderung oder Pflegegrad	Punkte
eine im Haushalt gemeldete pflegebedürftige Person, mindestens Pflegegrad 3 oder schwerbehinderte Person, mindestens 80% Schwerbehinderungsgrad.	5
Maximale Punktzahl	5

Beispiel: Ein Paar gibt an, dass im Haushalt zusätzlich eine pflegebedürftige Person mit Haupt-wohnsitz gemeldet ist= 5 Punkte.

2.3 Verteilung der Gesamtpunktzahl Soziale Kriterien

Auswahlkriterium	Punkte
2.1 Sozialkriterium Einkommen	5
2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien	95
Gesamtpunktzahl	100

§ 8 Erbbaurecht

(1) Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.09.2025 werden alle gemeindeeigenen Baugrundstücke/ die Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX“ im Erbbaurecht vergeben. Die Konditionen richten sich dabei grundsätzlich nach den im Folgenden genannten Eckdaten und den abzuschließenden Erbbaurechtsverträgen.

Der Markt Oberstausen 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. Bei Ehepaaren/ Partnerschaften erfolgt die Einräumung des Erbbaurechts zu gleichen Anteilen.

Nachstehend werden einzelne zentrale Regelungen im Erbbaurechtsvertrag dargestellt, wobei darauf hingewiesen wird, dass diese Aufzählung nicht abschließend ist und alle weiteren Regelungen dem Mustervertrag (Anlage X) des Markt Oberstausen zu entnehmen ist.

(2) Das Erbbaurecht beginnt dinglich mit der Eintragung im Grundbuch und wird für die Dauer **von 40 Jahren** ab dem Tag der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages eingeräumt.

(3) Der jährliche Erbbauzins beträgt **2,50 %** des Grundstückswerts. Der Erbbauzins wird bei Änderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 5 % im Rahmen einer Wertsicherungsvereinbarung angepasst. Es erfolgt hierzu die Eintragung einer wertgesicherten Gleitklausel im Grundbuch zur automatischen dinglichen Sicherung künftiger Erbbauzinsanpassungen. Die Zahlung des Erbbauzinses erfolgt vierteljährlich im Voraus, jeweils zum Beginn des Kalenderjahres.

(4) Der Erbbauberechtigte trägt in vollem Umfang und auf Grundlage der gemeindlichen Satzungen

1. die Herstellungsbeiträge für die Entwässerung und Trinkwasser und
2. die Kosten der Grundstücksanschlüsse an die Wasserversorgung und an die Abwasserentsorgung

(5) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das Erbbaurechtsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages bezugsfertig und gegebenenfalls entsprechend den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zu bebauen.

(6) Im Rahmen der Erbbaurechtsbestellung wird zugunsten des Markt Oberstaufen als Grundstückseigentümer ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingeräumt und im Erbbaugrundbuch eingetragen.

(7) Bei Veräußerung des Erbbaurechts, bei Belastung des Erbbaugrundstücks mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Nutzungsrechten und sonstigen dinglichen Rechten ist stets die Zustimmung des Markt Oberstaufen als Grundstückseigentümer erforderlich.

(8) Eine Nutzung des Gebäudes ist zulässig zu Wohnzwecken, wobei jedenfalls eine der in dem zu errichtenden Wohnhaus zur Entstehung gelangenden Wohnungen vom Erbbauberechtigten als seine melderechtliche Hauptwohnung zu nutzen ist. Ebenso zulässig ist eine Nutzung dieser Wohnung als Hauptwohnung durch den Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner des Erbbauberechtigten und/oder durch Eltern, Abkömmlinge und/oder Schwiegerkinder des Erbbauberechtigten. Der Eigentümer bezweckt mit der Vergabe des Erbbaurechts die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass der Eigentümer ihm das Erbbaurecht nur zu dem vorstehenden Verwendungszweck einräumt. Eine Änderung des vereinbarten Nutzungszwecks bedarf in jedem Fall der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Marktes Oberstaufen; ein Anspruch hierauf besteht nicht. Eine Nutzung als Ferienwohnung wird ausgeschlossen.

(9) Soweit der Markt Oberstaufen beim Eintritt der Voraussetzungen entsprechend dem Erbbaurechtsvertrag von seinem Heimfallrecht Gebrauch macht oder das Erbbaurecht infolge von Zeitablauf erlischt, so hat der Markt Oberstaufen als Eigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 75 % des Verkehrswerts des Bauwerks samt Anlagen zum Zeitpunkt des Eintritts des Heimfalls bzw. des Erlöschens zu bezahlen.

Heimfallregelung: Für den Fall einer groben Pflicht- oder Vertragsverletzung des Erbbauberechtigten wird ein Heimfallrecht für den Markt Oberstaufen vereinbart, insbesondere bei Nichteinhaltung von

1. Bau-, Instandhaltungs- und Versicherungsverpflichtung
2. Übernahme von Lasten und Abgaben
3. Verzug der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten
4. Insolvenz u. ä.

(10) Dem Erbbauberechtigten wird eine Verlängerungsoption für eine bestimmten Dauer eingeräumt. Näheres wird im Erbbaurechtsvertrag geregelt.

(11) Nachweis Finanzierungsfähigkeit

§ 9 Inkrafttreten

Der Marktgemeinderat des Marktes Oberstaufen hat die Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in gemeindeeigenen Baugebieten in seiner Sitzung vom 17.09.2025 beschlossen.

Die Vergaberichtlinie tritt am 01.10.2025 in Kraft

Oberstaufen, den

Martin Beckel

Erster Bürgermeister

Markt Oberstaufen

Siegel