



**Richtlinie für die 1. Vergabe von
Wohnbaugrundstücken
in der Gemeinde Pfaffing
Baugebiet Pfaffing-West 5**

Stand: 04.09.2026

Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Pfaffing

Die Gemeinde Pfaffing, Landkreis Rosenheim gehört zum erweiterten Einzugsbereich der Landeshauptstadt München und damit zu einer wirtschaftlich stark wachsenden Gegend mit entsprechendem Zuzugsdruck. Wie in anderen umliegenden Gemeinden entwickelten sich die Preise für Grund und Boden in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich, sodass es für weite Kreise der Bevölkerung zunehmend schwierig wird, eigenen Wohnraum zu schaffen.

Die Gemeinde verfolgt mit dieser Richtlinie das Ziel, diejenigen Personen der örtlichen Bevölkerung zu unterstützen, die sich am freien Markt keinen eigenen Wohnraum leisten können.

Vergabe von Wohnbaugrundstücken

A) Allgemeines

Die Gemeinde Pfaffing veräußert Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser an die o.g. Bevölkerungsgruppen durch den Verkauf oder Bestellung von Erbbaurechten unter Gewährung einer Vergünstigung auf den Kaufpreis bzw. den Erbbauzins.

Der Stichtag für die Abgabe von Fragebögen wird für jedes Vergabeverfahren durch den Gemeinderat festgelegt. Der Stichtag ist maßgeblich für alle zu erbringenden Nachweise.

Bewerben können sich natürliche Personen, die das Grundstück selbst zu eigenen Wohnzwecken erwerben und bewohnen wollen. Eine Bewerbung kann als Einzelbewerbung oder als gemeinsame Bewerbung mehrerer Personen erfolgen. Bei einer gemeinsamen Bewerbung gelten die in dieser Richtlinie geregelten Einkommens-, Vermögens- und sonstigen persönlichen Kriterien für alle an der Bewerbung beteiligten Personen nach Maßgabe dieser Richtlinie.

Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehegatten, Lebenspartnern oder Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft werden Einkommen und Vermögen der gemeinsam wirtschaftenden Bewerber nach den nachfolgenden Bestimmungen gemeinsam berücksichtigt. Die Grundstücksübertragung kann auf beide Bewerber zu den im notariellen Vertrag festzulegenden Miteigentumsanteilen erfolgen.

B) Zugangskriterien

1. Der Antragsteller muss volljährig und geschäftsfähig sein.
2. Der Antragsteller darf innerhalb der Gemeinde Pfaffing 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 (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Als angemessene Wohnung gilt eine Wohnung, die nach Größe, Zuschnitt und tatsächlicher Nutzbarkeit geeignet ist, den angemessenen Wohnbedarf des Antragstellers und der mit ihm künftig im Haushalt lebenden Personen zu decken. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten persönlichen und familiären Verhältnisse zum Bewertungsstichtag. Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet. Eigentum außerhalb der Gemeinde wird mit seinem Verkehrswert beim Vermögen berücksichtigt.

1. Ortsbezugs Kriterien: (maximale Gesamtpunktzahl: 50)**1.1. Ortsanwesenheit**

Hauptwohnung (§ 21 Abs. 2 und § 22 Bundesmeldegesetz - BMG) in der Gemeinde (aktuell oder die letzten 10 Jahre in der Gemeinde) Es werden nur volle Jahre des gemeldeten Hauptwohnsitzes bzw. der Hauptwohnung berücksichtigt. (Unterbrechungen zwischen den vollen Jahren sind unschädlich); je vollem Jahr 2 Punkte, maximal 20 Punkte – **oder** –

1.2. Arbeitsplatz

bewertet wird eine aktuelle sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, eine hauptberufliche Selbstständigkeit, eine Ausbildung oder ein anderweitiges hauptberufliches Arbeits- oder Dienstverhältnis bei einem Unternehmen mit Betriebsstätte in Pfaffing; je vollem Jahr nach dem vollendeten 5. Jahr 1 Punkt, maximal 10 Punkte. Die Punkte nach Nr. 1.1 und Nr. 1.2 werden nicht addiert. Es wird ausschließlich die für den Bewerber günstigere Punktzahl berücksichtigt.

1.3. Ehrenamt

Aktuell ehrenamtliches Engagement für einen ortsansässigen Verein (insbesondere: gewähltes Mitglied innerhalb der Vorstandschaft, Übungsleiter, aktives Mitglied der Feuerwehr); eine bloße Mitgliedschaft zählt nicht. 5 Punkte/je volles Jahr bis zu einer Höchstpunktzahl von 30. Ein Verein ist ortsansässig, wenn er seinen Sitz nach der Vereinsatzung innerhalb der Gemeinde Pfaffing hat. Der Nachweis ist durch eine Bescheinigung des Vereinsvorstandes bzw. des Feuerwehrkommandanten zu erbringen. Mehrere gleichzeitig ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeiten werden nicht kumulativ berücksichtigt. Maßgeblich ist die zeitlich längste nachgewiesene ehrenamtliche Tätigkeit im maßgeblichen Zeitraum. Das Ehrenamt muss am Stichtag ausgeübt werden.

2. Soziale Kriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 50)**2.1 Unterschreiten der Einkommensgrenze nach Nr. B) 4 um**

mehr als 10 % bis einschließlich 20 %	1 Punkt
mehr als 20 % bis einschließlich 30 %	3 Punkte
mehr als 30 %	5 Punkte

2.2 Unterschreiten der Vermögensgrenze nach Nr. B) 3 um

mehr als 10 % bis einschließlich 25 %	1 Punkt
mehr als 25 % bis einschließlich 50 %	3 Punkte
mehr als 50 %	5 Punkte

2.3 Sonstige soziale Kriterien maximale Gesamtpunktzahl – (maximal 40 Punkte innerhalb dieses Abschnitts):

Im Haushalt lebende Kinder (auch Pflege- Adoptiv- und Stiefkinder) bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres ergeben folgende Punktzahl (ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft am Bewerbungsstichtag gilt als Kind unter 10 Jahren):

Kinder unter 10 Jahren	15 Punkte
Kinder ab 10 Jahren bis unter 15 Jahren	10 Punkte
Kinder ab 15 Jahren bis unter 18 Jahren	5 Punkte

Eine Schwerbehinderung / Pflegebedürftigkeit (mind. GdB 50 oder Pflegegrad 2 oder höher) des Antragstellers oder eines seiner Angehörigen, der im selben Hausstand lebt, ergibt 10 Punkte je Person.

Die Punkte für Kinder, Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit werden addiert. Insgesamt können innerhalb dieses Abschnitts maximal 40 Punkte vergeben werden.

Weitere Voraussetzungen für den Erwerb und Vertragsbedingungen

Antrag und Vergabe

Die Antragsteller müssen das Antragsformular vollständig ausgefüllt und mit den als Nachweis beizufügenden Unterlagen innerhalb der von der Gemeinde bekanntgegebenen Frist einreichen. Die Gemeinde kann weitere Unterlagen, die zur Entscheidung nötig sind, anfordern.

Änderungen, die sich zwischen Antragstellung, Beurteilung und Abschluss des notariellen Vertrages ergeben, müssen der Gemeinde mitgeteilt werden.

Ablauf des Verfahrens:

1. Der Bewerbungszeitraum läuft vom 11.9.2026 bis 30.10.2026. Maßgeblich ist der fristgerechte Eingang bei der Gemeinde.
2. Der Stichtag für die Bewertung ist der 30.10.2026 (letzter Tag der Bewerbungsfrist).
3. Innerhalb der Abgabefrist vollständig eingereichte Anträge werden von der Verwaltung geprüft.
4. Bewerbungen, die die Zugangskriterien (Buchst. B) erfüllen, werden zur Auswahlentscheidung (Bewertungskriterien – Buchst C) zugelassen.
5. Die Verwaltung ermittelt die Punktzahl und erstellt eine „Rangfolge“
6. Die Auswahlmöglichkeit hinsichtlich der Grundstücke erfolgt entsprechend der Rangfolge, beginnend mit dem Bewerber auf Rang 1. Der jeweils ranghöhere Bewerber hat Vorrang bei der Auswahl eines noch verfügbaren Grundstücks.
7. Die nach Ziffer 6 des vorstehenden Verfahrensablaufs ermittelte Rangfolge ist Grundlage für die Gemeinderatsentscheidung (Zuteilung).
8. Nach Annahme des Grundstücksangebots erfolgt die notarielle Beurkundung

Die Gemeinde kann das Verfahren aus sachlichen Gründen aufheben.

Bedingungen der notariellen Verträge

Der Grundstückserwerb kommt erst nach notarieller Beurkundung zustande.

Der notarielle Vertrag beinhaltet insbesondere folgende Regelungen:

- Baubeginn innerhalb von 3 Jahren ab notarieller Beurkundung
- Fertigstellung und Bezug des Gebäudes innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung
- Wohnverpflichtung 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit des Gebäudes (als Hauptwohnung)
- Veräußerungsverbot für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit des Gebäudes

Sicherung der Bedingungen

Zur Sicherung der Bedingungen des notariellen Vertrags wird ein befristetes Wiederkaufsrecht eingetragen. Neben dem Wiederkaufsrecht wird eine – zeitlich gestaffelte – Klausel zur Abschöpfung des Subventionsvorteils (= Differenz zwischen vereinbartem Kaufpreis und Verkehrswert zum Zeitpunkt des Eintretens der Wiederkaufsvoraussetzungen) vereinbart.

Rechtscharakter der Richtlinie und Ausschluss eines Rechtsanspruchs:

- Bei dieser Richtlinie handelt es sich um eine behördeninterne Verwaltungsvorschrift zur Regelung der Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells. Sie dient der Selbstbindung des Ermessens der Gemeinde Pfaffing, um ein transparentes, objektives und diskriminierungsfreies Vergabeverfahren zu gewährleisten.
- Durch diese Richtlinie oder die Teilnahme am Bewerbungsverfahren wird kein direkter, einklagbarer Rechtsanspruch auf den Erwerb oder die Zuteilung eines bestimmten Grundstücks begründet.
- Die Gemeinde Pfaffing behält sich vor, das Vergabeverfahren aus sachlichen Gründen (z. B. bei mangelnder Nachfrage, wirtschaftlichen Veränderungen oder rechtlichen Notwendigkeiten) ganz oder teilweise zu ändern, auszusetzen oder zu beenden.

Gemeinde Pfaffing