

## **Dachauer Modell zur Wohnraumförderung**

-

### **Richtlinien für die Erwerberauswahl**

#### **Vorbemerkungen**

Mit den Dachauer Grundsätzen zur Baulandentwicklung und dem Dachauer Modell zur Wohnraumförderung sollen stabile und sozial gemischte Bevölkerungsstrukturen im Stadtgebiet ermöglicht werden. Daher entscheidet die Stadt im Hinblick auf eine stabile und sozial gemischte Bevölkerungsstruktur über die jeweils benötigte bzw. umzusetzende Wohnungsverteilung und deren Förderung. Die Stadt Dachau verfolgt mit dem Dachauer Modell zur Wohnraumförderung das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne das Dachauer Modell wäre ein Teil der in der Stadt verwurzelten Bevölkerung nicht in der Lage, eine neue Eigentumswohnung zu erwerben und zu finanzieren. Das Dachauer 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 Fördermodell angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Dachau bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

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.

Der Stadtrat der Stadt Dachau hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), neue Wohnungen nach den Dachauer Grundsätzen für Baulandentwicklung zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Die Förderung des Dachauer Modells besteht aus einer Verkaufspreisfestlegung von 80% des durchschnittlichen Verkaufswertes von neuen Eigentumswohnungen in Dachau, für die Baurecht im Rahmen der Dachauer Grundsätze zur Baulandentwicklung entwickelt wird.

Die Richtlinien orientieren sich streng am Leitlinienkompromiss, der im Frühjahr 2017 zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland ausgehandelt wurde und sie werden künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Stadt legt bei der Ausschreibung der geförderten 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 antragstellende Person abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben der antragstellenden Person einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

## I. Antragsberechtigung

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

- a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 90.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 7.000 € 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 künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 45.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

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 Selbstständigen 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.

- b) Die antragstellende Person darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für die antragstellende Person und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zugunsten Dritter belastet sind. Der antragstellenden Person werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) sowie aller künftigen Bewohner zugerechnet.
- c) Das Vermögen darf insgesamt 40 % des für die Eigentumswohnung aufgerufenen Preises zum Stichtag nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen von Eheleuten bzw. Lebenspartnern sowie aller künftigen Bewohner abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Stadt), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände und vergleichbare Wertgegenstände. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Die antragstellende Person muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.
- d) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

## II. Punktekatalog – Reihung

Die Auswahl und Reihenfolge der Bewerber erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl ein Vorrecht hat.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Immobilienerwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

## 1. Punktekatalog:

### 1.1 Familienverhältnisse

je haushaltsangehöriges Kind 20 Punkte

plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18

(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)

(maximal zusammen 100 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

### 1.2 Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (durch offizielle Bescheinigung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 10 Punkte

Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 20 Punkte

(maximal zusammen 40 Punkte)

### 1.3 Einkommen

#### Paare und Familien

bis 60.000 Euro 40 Punkte

bis 70.000 Euro 20 Punkte

bis 80.000 Euro 10 Punkte

bis 90.000 Euro 5 Punkte

#### Alleinstehend

bis 30.000 Euro 40 Punkte

bis 35.000 Euro 20 Punkte

bis 40.000 Euro 10 Punkte

bis 45.000 Euro 5 Punkte

### 1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Dachau (auch frühere Zeiträume)

- für die antragstellende Person je volles Jahr 26 Punkte (max. 5 Jahre)

- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 26 Punkte (max. 5 Jahre)

(maximal zusammen 130 Punkte)

Hauptberuf in Dachau

- für die antragstellende Person je volles Jahr 8 Punkte (max. 5 Jahre)

- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 8 Punkte (max. 5 Jahre)

(maximal zusammen 40 Punkte)

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

- 2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 2.2 das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- 2.3 der im Losverfahren zum Zuge kommt.

### Maximalwerte

Merkmal	Punkte
1.1 Kinder	100
1.2 Pflege/Behinderung	40
1.3 Einkommen	40
1.4 Wohnsitz	130
1.4 Berufstätigkeit	40
<b>Summe</b>	<b>350</b>

Bei 350 (100%) möglichen Gesamtpunkten, ist der Ortsbezug (Wohnsitz und Berufstätigkeit in Dachau) mit 170 Punkten (48,57%) beinhaltet.

### III. Annahme der Eigentumswohnung

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Verfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Nach erfolgter Auswahl der Berechtigten durch die Stadt werden diese durch ein Schreiben (Bekanntgabe) informiert. Die Eigentumswohnung bleibt dreißig Tage ab Bekanntgabe (maßgeblich ist das Datum des Schreibens) an den jeweiligen Kaufberechtigten reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich.

Macht der Berechtigte von dem Angebot in dieser Frist nicht durch eine schriftliche Annahmeerklärung (maßgeblich ist der Eingangsstempel der Stadt Dachau) gegenüber der Stadt Gebrauch, so scheidet er aus dem Verfahren endgültig aus.

Mit der Annahmeerklärung erkennt der Berechtigte die bei Erwerb gültigen Bedingungen aus dem "Dachauer Modell zur Wohnraumförderung - Richtlinien für die Erwerberauswahl" in allen Teilen verbindlich an.

Falls im Anschluss an diese Frist nicht innerhalb von 30 Tagen der notarielle Kaufvertrag zustande kommt und der Stadt vorgelegt wird (maßgeblich ist der Eingangsstempel der Stadt), scheidet der Bewerber aus dem Verfahren endgültig aus.

#### IV. Erwerbsbedingungen

Die Stadt Dachau behält sich vor, die Erwerbsbedingungen an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Kaufvertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

##### a) Nutzung

Der Erwerber hat die Eigentumswohnung auf die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages, selbst zu bewohnen (Bindungsfrist). Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

##### b) Wiederkaufsrecht

Die Stadt ist vor und während der Bindungsfrist berechtigt, die Eigentumswohnung zu erwerben oder durch einen von der Stadt zu benennenden Berechtigten erwerben zu lassen, wenn

- das Wohnungseigentum durch den Erwerber an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- die Wohnung durch den Erwerber an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder vermietet wird,
- vom Erwerber oder dem Ehegatten oder den Kindern nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- der Erwerber der Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- der Erwerber Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt die Eigentumswohnung nicht an ihn verkauft worden wäre.

##### c) Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Stadt

Der Kauf durch die Stadt im Wege des Wiederkaufsrechts erfolgt zu den Bedingungen des ursprünglichen Verkaufs an den Erwerber. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Erwerber zu tragen.

Der von der Stadt zu zahlende Kaufpreis bemisst sich aus dem ursprünglich gezahlten Kaufpreis, sowie einem Aufschlag für die vertragsgemäße Nutzung. Der Aufschlag berechnet sich aus 1/15 des Zuwendungswertes für jedes volle Jahr der vertragsgemäßen Nutzung während der Bindefrist. Der Zuwendungswert errechnet sich aus der Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem durchschnittlichen Verkehrswert der Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses. Wertsteigerungen oder Wertverluste werden nicht berücksichtigt. Der Aufschlag für die vertragsgemäße Nutzung der Wohnung entfällt, wenn der Erwerber der Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt die Eigentumswohnung nicht an ihn verkauft worden wäre.

Die Stadt ist berechtigt, anstelle der Übereignung an sie selbst, die Übereignung an einen Dritten zu verlangen, der die Bedingungen des Dachauer Modells erfüllt. Die Stadt wird in

diesem Fall nach den dann geltenden Richtlinien ein erneutes Erwerberauswahlverfahren durchführen. Für den Kaufpreis ist 80 % des Verkehrswerts zum Zeitpunkt des Wiederkaufs anzusetzen. Der ursprüngliche Erwerber ist verpflichtet, an die Stadt die Wertsteigerung des auf 80% reduzierten Verkehrswertes abzüglich des Aufschlags für die vertragsgemäße Nutzung abzuführen. Wertverbessernde Verwendungen werden zusätzlich im Kaufpreis berücksichtigt.

#### d) Nachzahlung

Verstößt der Erwerber vor oder während der Bindungsfrist gegen seine Verpflichtungen aus Buchstabe b) der Erwerbsbedingungen kann die Stadt vom Erwerber anstelle der Ausübung eines Wiederkaufsrechts eine Nachzahlung verlangen. Der Nachzahlungsanspruch errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Eigentumswohnung im Zeitpunkt des ursprünglichen Kaufvertragsschlusses und dem tatsächlich vom Erwerber bezahlten Kaufpreis. Im Zweifel entspricht der ursprüngliche Verkaufspreis 80% des Verkehrswertes.

Der Nachzahlungsanspruch ist für jedes Jahr der vertragsgemäßen Nutzung um 1/15 zu kürzen, außer wenn der Erwerber der Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt die Eigentumswohnung nicht an ihn verkauft worden wäre.

#### e) Dingliche Sicherung

Zur Sicherung des Anspruchs auf Übereignung durch das Wiederkaufsrecht ist eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch einzutragen. Das Vorkaufsrecht ist im Grundbuch einzutragen. Den eingetragenen Rechten sollen endgültig nur solche Grundpfandrechte vorgehen, die der Kaufpreisfinanzierung dienen und die unter Mitwirkung der Stadt bestellt wurden.

## V. Schlussbestimmungen

#### a) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb einer geförderten Eigentumswohnung besteht nicht.

#### b) Inkrafttreten

Dachau, \_\_\_\_\_

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

**Beispielrechnungen**

Alleinerziehend, 2 Kinder (8 und 12 Jahre), seit 5 vollen Jahren in Dachau lebend, 75% Stelle, seit 4 vollen Jahren Erzieherin in Dachau, Einkommen pro Jahr 30.938 €

Merkmal	Punkte
Einkommen	20
Kind 1	30
Kind 2	26
Ortsansässigkeit	130
Berufstätigkeit	32
<b>Summe</b>	<b>238</b>

Familie, 2 Kinder (3 und 8 Jahre), 1 Person seit einem vollen Jahr in Dachau angestellt, leben in einem anderen Ort, Familieneinkommen 75.000€

Merkmal	Punkte
Einkommen	10
Kind 1	35
Kind 2	30
Berufstätigkeit 1 Person	8
<b>Summe</b>	<b>83</b>

Familie, 4 Kinder, 1, 3, 5 und 7 Jahre, beide Eltern seit 2 vollen Jahren in Dachau lebend, ein Elternteil seit 2 vollen Jahren in Dachau berufstätig, Familieneinkommen bis 79.000 €

Merkmal	Punkte
Einkommen	10
Kind 1, Punkte 37	
Kind 2, Punkte 35	
Kind 3, Punkte 33	
Kind 4, Punkte 31, maximale Punktzahl von 100 überschritten	100
Ortsansässigkeit 1. Person	52
Ortsansässigkeit 2. Person	52
Berufstätigkeit 1. Person	16
<b>Summe</b>	<b>230</b>

Paar, beide leben seit vielen Jahren in Dachau, einer seit vielen Jahren in Dachau berufstätig, Einkommen 50.000 €

Merkmal	Punkte
Einkommen	40
Ortsansässigkeit beide Personen, maximal	130
Berufstätigkeit, maximal	40
<b>Summe</b>	<b>210</b>

Familie, 2 Kinder, 17 und 21 Jahre, beide Eltern seit 5 vollen Jahren in Dachau lebend, ein Elternteil seit 5 vollen Jahren in Dachau berufstätig, eine Person Pflegebedürftigkeit Stufe 4, Familieneinkommen bis 60.000 €

Merkmal	Punkte
Einkommen	40
Kind 1	21
Kind 2	17
Pflegebedürftige Person	20
Ortsansässigkeit 1. Person	
Ortsansässigkeit 2. Person, maximale Punktzahl für beide Personen	130
Berufstätigkeit 1. Person, maximale Punktzahl	40
<b>Summe</b>	<b>268</b>