



Richtlinien für die Vergabe von **Wohnbaugrundstücken** **im Baugebiet „Unsernherrn - Nord“**

Präambel

Die Stadt Ingolstadt ist angesichts der hohen lokalen Grundstücks- und Immobilienpreise bestrebt, der einkommensschwächeren und weniger begüterten Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, den Erwerb angemessenen Wohnraums in Ingolstadt zu ermöglichen. Die Stadt Ingolstadt veräußert deshalb aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 29.07.2025 nach Maßgabe der vorliegenden Richtlinien Wohnbaugrundstücke. Die Auswahl der Bewerberinnen und Bewerber richtet sich hierbei vorrangig nach sozio-ökonomischen Kriterien. So finden die Höhe des Einkommens, das vorhandene Vermögen der Bewerberinnen und Bewerber sowie die Anzahl deren Kinder Berücksichtigung. Auch die Pflegebedürftigkeit oder eine Behinderung haushaltsangehöriger Personen werden gewürdigt. Damit sollen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt gewahrt werden.

1. Allgemeine Vorschriften

Diese Richtlinien legen die inhaltliche Ausgestaltung sowie das Verfahren zur Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Wohnbauvorhaben im Baugebiet „Unsernherrn - Nord“ fest.

Mit einer Bewerbung erkennen die Kaufinteressenten die Bestimmungen dieser Richtlinien als verbindlich an. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstücks kann nicht abgeleitet werden.

Die Bewerbung ist über das Online-Formular auf der städtischen Internetseite einzureichen.

In Ausnahmefällen kann die postalische Versendung der Unterlagen bei der Vergabestelle angefordert und die Bewerbung schriftlich eingereicht werden.

Die Stadt kann von den Bewerberinnen und Bewerbern Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf deren Kosten anfordern.

2. Bewerbungsberechtigung

Bewerbungsberechtigt sind volljährige, geschäftsfähige Personen. (Ehe-)Paare und eingetragene Lebenspartner gelten als eine Bewerbung. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden. Gemeinschaftliche Bewerbungen müssen gemeinschaftlich erwerben. Mehrfachbewerbungen im gleichen Vergabeverfahren sind unzulässig.



3. Ausschluss vom Verfahren

Bewerberinnen und Bewerber, die bereits einzeln oder gemeinschaftlich in der Vergangenheit ein städtisches Wohnbaugrundstück erworben haben, sind von der Teilnahme am Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Von einer Teilnahme am Vergabeverfahren ausgeschlossen sind auch Bewerberinnen und Bewerber, wenn

- sie Allein- oder Miteigentümer eines Wohnbaugrundstückes (auch Erbbaurecht) im Stadtgebiet Ingolstadt sind
- sie Eigentümer einer Wohnung im Stadtgebiet Ingolstadt sind und diese für die bestehenden oder zu erwartenden Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist (Wohnraum gilt als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt 120 qm Fläche vorhanden sind – bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 15 qm zu erhöhen bzw. zu vermindern)

Grundbesitz, der mit einem Wohn- oder Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter auf deren Lebenszeit dinglich belastet ist, bleibt hierbei außer Betracht.

Eine Bewerbung ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn

- die Bewerberin/der Bewerber die vorliegenden Vergabekriterien nicht anerkennt
- die Bewerbung unvollständige bzw. unklare Angaben enthält und auch auf einmalige Nachforderung nicht vervollständigt wird
- Unterlagen oder Erklärungen, insbesondere die Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes, nicht fristgerecht abgegeben werden
- die Bewerber/der Bewerber unrichtige Angaben macht.

4. Zugangsvoraussetzungen

a) Einkommensobergrenze

Für die Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks gilt folgende Einkommensobergrenze (EOG) für den Gesamtbetrag der Einkünfte i.S.v. § 2 Abs. 3 EStG, die nicht überschritten werden darf:

- bei Einzelbewerbern: 75.000 € jährlich; zzgl. 9.600 € für jedes unterhaltspflichtige Kind, das dauerhaft im Haushalt lebt
- bei Paaren: 150.000 € jährlich; zzgl. 9.600 € für jedes unterhaltspflichtige Kind, das im Haushalt lebt

Es gilt der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre vor Bewerbung.

Die Einkünfte sind durch Vorlage entsprechender Unterlagen (Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen, anderweitige Erklärungen des Steuerberaters; aushilfsweise durch Lohnsteuerbescheinigungen) nachzuweisen.

Sofern eine Bewerberin oder ein Bewerber über kein regelmäßiges Einkommen verfügt, bleibt die Bewerbung unberücksichtigt.



b) Vermögensobergrenze

Für die Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks gilt eine Vermögensobergrenze in Höhe von 325.000 EUR.

Bei gemeinschaftlichen Bewerbungen ist das Gesamtvermögen beider Bewerber maßgeblich, eine Erhöhung der Vermögensobergrenze erfolgt nicht.

Zum Gesamtvermögen zählen insbesondere: Grundstücks- und Wohneigentum, Bargeld, Bankguthaben, sonstiges Anlagevermögen (z.B. Wertpapiere, Kapitalversicherungen, usw.), sonstige Vermögenswerte (z.B. Kunstgegenstände, Schmuck, Oldtimer, usw.) und Schenkungen. Gebrauchsgüter für den alltäglichen Gebrauch (z.B. Kraftfahrzeuge) sind anzugeben, sofern diese insgesamt einen Wert von 45.000 € überschreiten.

Kredite oder Schulden vermindern das zu ermittelnde Vermögen. Darlehen von Verwandten gelten nicht als vermögensmindernd.

5. Vergabe

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach der Reihenfolge der Höhe der jeweiligen Gesamtpunktzahl, die jede Bewerbung nach der abgebildeten Punktetabelle erreicht.

A) Soziale Kriterien		max. 50 Punkte
Einkünfte		
Einzelbewerber	Gemeinschaftliche Bewerber	
bis 50.000 €	bis 100.000 €	5 Punkte
bis 60.000 €	bis 120.000 €	4 Punkte
bis 70.000 €	bis 140.000 €	3 Punkte
(+ Freibetrag je Kind i.H.v. 9.600 €)	(+ Freibetrag je Kind i.H.v. 9.600 €)	
Vermögen		
Unterschreitung der Vermögensobergrenze (325.000 EUR) um min. 20 % (260.000 EUR)		5 Punkte
Familienstand		
- (Ehe-)Partnerschaft		10 Punkte



- Alleinerziehend mit Kind	10 Punkte
----------------------------	-----------

Kinder		max. 20 Punkte
Pro Kind:		
- unter 10 Jahren (inkl. Schwangerschaft)		10 Punkte
- von 10 bis 18 Jahren		5 Punkte

Behinderung/Pflegebedürftigkeit	
Ab 50% Grad der Behinderung einer Bewerberin/eines Bewerbers oder eines zum Haushaltsstand gehörenden Angehörigen	
oder	
ab Pflegegrad 2 einer Bewerberin/eines Bewerbers oder eines zum Haushaltsstand gehörenden Angehörigen	10 Punkte

6. Auswahl der Baugrundstücke

Die Auswahl der Baugrundstücke durch die Auswahlberechtigten erfolgt in der Reihenfolge ihrer Platzierungen.

Bei Punktegleichstand erhält den Zuschlag, wer die höhere Zahl an errechneten Kinderpunkten erreicht. Sofern weiterhin Punktegleichstand besteht, erhält den Zuschlag, wer die höhere Zahl an Punkten in der Kategorie Behinderung/Pflegebedürftigkeit erreicht. Besteht auch hier Punktegleichstand, entscheidet das Los.

Werden nach der Durchführung des Auswahlverfahrens Baugrundstücke nicht ausgewählt oder sind sie erneut verfügbar (z. B. wegen eines späteren Verzichts), werden die Baugrundstücke den nachrückenden Bewerbungen zur Auswahl angeboten.

Im Laufe des Vergabeverfahrens wieder freiwerdende Grundstücke werden nur solchen Bewerberinnen und Bewerbern angeboten, welchen zuvor noch kein Grundstück angeboten wurde.

7. Finanzierung, Erbbaurecht, Reservierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Der Stadt Ingolstadt ist eine belastbare Bestätigung eines Kreditinstitutes vorzulegen.

Die Stadt Ingolstadt behält sich unabhängig von einer Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes das Recht vor, eine eigene Bewertung der finanziellen Gesamtsituation



vorzunehmen. Kommt sie hierbei zu dem Ergebnis, dass die Tragfähigkeit der Gesamtfinanzierung (Grundstücks- und Baukosten) nicht gegeben ist, wird die Bewerbung von der Vergabe ausgeschlossen.

Bei positiver Vergabeentscheidung besteht alternativ zum Kauf auf Antrag die Möglichkeit, für das Grundstück ein Erbbaurecht zu bestellen. Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 75 Jahre ab Eintragung im Grundbuch. Die Höhe des Erbbauzinses beträgt 3 % des Verkaufspreises des Grundstückes.

Sobald die Zusage für ein Baugrundstück eingeht, wird eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1.000 EUR zur Zahlung fällig. Diese ist innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung auf das Konto der Stadt Ingolstadt einzuzahlen. Bei nicht fristgerechter Zahlung erfolgt der Ausschluss vom Vergabeverfahren. Die Reservierungsgebühr wird bei Abschluss des Kaufvertrages mit dem Kaufpreis und im Falle eines Erbbaurechtes mit der ersten Erbbauzinszahlung verrechnet.

8. Ergänzende Verkaufsbedingungen

Im notariellen Kaufvertrag werden unter anderem folgende Bedingungen vereinbart:

- **Bauverpflichtung:**
Das Wohngebäude ist innerhalb einer Frist von drei Jahren ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages bzw., wenn zeitlich nachfolgend, ab Bebaubarkeit des Grundstücks bezugsfertig zu errichten. Die Frist kann auf Antrag unter Angabe von berechtigten Gründen um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Schwierigkeiten bei der Finanzierung des Vorhabens führen nicht zu einer Fristverlängerung.
- **Eigennutzungsverpflichtung:**
Der bzw. die Käufer verpflichten sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Zulässig ist die Vermietung einer sog. „Einliegerwohnung“, wenn deren Größe 25 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.
Der bzw. die Käufer verpflichten sich, das Grundstück, auch in Teilen, innerhalb von mindestens 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit des darauf zu errichtenden Gebäudes nicht an andere Personen zu übertragen bzw. zu veräußern sowie kein Erbbaurecht zugunsten anderer zu bestellen.
- **Finanzierungsgrundpfandrechte:**
Finanzierungsgrundpfandrechten wird vor den vorgenannten Rechten der Vorrang nur bis zu 80 % der Investitionssumme (Grundstücks-, Erschließungs- und Baukosten) eingeräumt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel zum Zwecke der Bebauung verwendet werden.
- **Mobilfunk:**
Auf dem Vertragsgrundstück ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen nur mit Zustimmung der Stadt Ingolstadt zulässig.
- **Bebauungsplan:**
Der Vertragsgrundbesitz liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der u.a. Regelungen zur Bebaubarkeit enthält. Dem Käufer/den Käufern sind die



Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bekannt und von ihm/ihnen zu beachten.

9. Vertragsverletzungen/Sicherungen

Vertragsverletzungen liegen u.a. vor, wenn

- gegen die o.g. Bedingungen verstoßen wird,
- vor Vertragsabschluss gegenüber der Stadt unrichtige Angaben gemacht wurden, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen wurden, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht verkauft bzw. das Erbbaurecht nicht bestellt worden wäre.

Die Stadt Ingolstadt ist berechtigt, bei Vertragsverletzung eine einmalige Kaufpreisaufzahlung zu verlangen. Die Höhe dieser Aufzahlung entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis für das Grundstück und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Kaufpreisaufzahlung. Der Aufzahlungsbetrag reduziert sich pro Jahr in dem das Grundstück richtlinienkonform genutzt wurde um 1/15.

Die Stadt Ingolstadt behält sich alternativ zur Kaufpreisaufzahlung bei Vertragsverletzungen das Recht zur Rückübertragung des verkauften Grundstücks für 15 Jahre vor.

Der Wiederkaufspreis entspricht dem im Kaufvertrag vereinbarten Gesamtkaufpreis für das Grundstück zzgl. den bezahlten Anlieger- und Erschließungskosten bzw. Vorausleistungen.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Stadt Ingolstadt ist eine Verzinsung oder ein sonstiger Ausgleich, wie z. B. für eine mögliche Bodenwertsteigerung, ausgeschlossen.

Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen.

Die mit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verbundenen Kosten hat der Wiederverkäufer zu tragen.

Die genannten Vorgaben (Vertragsverletzungen, Bauverpflichtung und Eigennutzung) gelten, unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Erbbaurechts, ebenso für die Bestellung eines Erbbaurechts.

Insbesondere sind folgende Eigenarten des Erbbaurechts zu berücksichtigen:

- Im Hinblick auf die Bindungswirkung sind die Besonderheiten bei der Vergabe von Grundstücken nach den vorstehenden Regelungen durch Erbbaurechtsverträge zu berücksichtigen. An die Stelle der einmaligen Kaufpreisaufzahlungen tritt eine Anpassung des Erbbauzinses auf den marktüblichen Zinssatz mit Wirkung für die Zukunft.
- Die Fristen hinsichtlich der Eigennutzungsverpflichtung finden Berücksichtigung im Rahmen der Zustimmungspflichten der Stadt Ingolstadt zu Vermietung und zu Verfügungen über das Erbbaurecht.



10. Härtefallklausel

Die Stadt Ingolstadt kann in begründeten Einzelfällen von diesen Richtlinien abweichen.

Auf Antrag können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen oder Abweichungen von den Verkaufsbedingungen zugelassen werden, wenn deren Anwendung für die Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde.

Auf Antrag kann die Stadt Ingolstadt von der Anwendung der im Falle der Vertragsverletzung festgelegten Maßnahmen absehen, wenn dies für die Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde.