



Richtlinien

der Gemeinde Weyarn für die Vergabe von preisvergünstigtem Wohnbauland für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung

Die Gemeinde Weyarn hat ein starkes Interesse, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, und hier insbesondere jungen Familien, den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Kann dieser Personenkreis aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Weyarn bestrebt, diesen Wohnbedarf im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten mittels Zurverfügungstellung von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken zu decken.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Weyarn die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen, die mindestens ein minderjähriges Kind haben, bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.



- 1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn
- die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
 - die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
 - die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.
- Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.
- 1.4 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachsubventionierung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Weyarn erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Weyarn erhalten haben.
- 1.5 Das zu versteuernde Jahreseinkommen des Antragstellers zuzüglich des zu versteuernden Jahreseinkommens des im Haushalt des Antragstellers lebenden Ehegattens oder Lebenspartners des Antragstellers darf 75.000,00 € (alleinstehender Antragsteller 51.000,00 €) nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen. Die Vorlage von Gehaltsabrechnungen genügt nicht, da diesen das zu versteuernde Einkommen nicht entnommen werden kann.
- 1.6 Nicht antragsberechtigt sind Personen, die über kein Eigenkapital in Höhe von mindestens 50.000,00 € verfügen, wobei als Eigenkapital nur Vermögenswerte anerkannt werden, die nachweislich innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten in Form von Bargeld zur Verfügung stehen.
- 1.7 Das Vermögen darf unter Berücksichtigung des Eigenkapitals nach vorstehender Ziffer 1.6 50% des Verkehrswertes des gemeindlichen Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt werden soll, nicht übersteigen. Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte



Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

- 1.8 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderungen der Gemeinde Weyarn eine Finanzierbarkeit des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.
- 1.9 Antragsberechtigt sind nur Bewerber, die gemäß den nachfolgenden Ziffern 2.2.1 bis 2.2.5 mindestens 170 Punkte erreichen.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktzahl erreichen, wobei die Punkt Reihenfolge die Reihenfolge der Grundstücksauswahl vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, 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 Punktzahl für das freigewordene Grundstück nach.

2.2 Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Kind(er):

Je minderjährigem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

je Kind unter 15 Jahren:	35 Punkte
je Kind ab 15 Jahren bis zur Volljährigkeit:	25 Punkte

Noch nicht geborene Kinder werden mit 35 Punkte berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

2.2.2 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, sofern diese Person nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

GdB ab 50:	10 Punkte
------------	-----------



GdB ab 60:	15 Punkte
GdB ab 70:	20 Punkte
GdB ab 80:	25 Punkte
GdB ab 90:	30 Punkte
GdB von 100:	35 Punkte

je behinderter Person,
insgesamt jedoch maximal 35 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, sofern diese Person nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Pflegegrad 1	15 Punkte
Pflegegrad 2	20 Punkte
Pflegegrad 3	25 Punkte
Pflegegrad 4	30 Punkte
Pflegegrad 5	35 Punkte

je pflegebedürftiger Person,
insgesamt jedoch maximal 35 Punkte

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.2 maximal 35 Punkte in Ansatz gebracht.

2.2.3 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5:

Überschreitung der Obergrenze um 25% und mehr:	30 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 20%:	20 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 15%	10 Punkte

2.2.4 Vermögen gemäß vorstehenden Ziffern 1.6 und 1.7:

ab 50.000,00 € bis 25% des Grundstücksverkehrswertes:	10 Punkte
ab 25,01% bis 40% des Grundstücksverkehrswertes:	5 Punkte

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Der Antragsteller hat zum Zeitpunkt der Antragstellung seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz seit mindestens fünf vollen, zusammenhängenden Jahren in der Gemeinde Weyarn.

Oder:



Der Antragsteller hatte in der Vergangenheit seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz für die Dauer von mindestens 18 vollen Jahren in der Gemeinde Weyarn.

170 Punkte

Erfüllt auch der Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers diese Voraussetzung, werden hierfür keine Punkte vergeben.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, bestimmt der Gemeinderat die Reihenfolge unter Berücksichtigung der nachgenannten sozialen Umstände nach pflichtgemäßem Ermessen. Hierbei werden die nachgenannten sozialen Umstände in folgender Reihenfolge berücksichtigt:

- 1) Anzahl der minderjährigen Kinder im Haushalt
- 2) Anzahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen im Haushalt
- 3) Aktiver ehrenamtlicher Dienst in der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Weyarn seit mindestens einem vollen Jahr
- 4) Höhe des Einkommens gemäß vorstehender Ziffer 1.5
- 5) Bei ganz besonderen sozialen Härtefällen kann der Gemeinderat ausnahmsweise bei Punktgleichheit von der Anwendung der Rangfolge Ziffer 1 – 3 abweichen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

3. **Bewertungszeitpunkt:**

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern 1. und 2. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Weyarn für die jeweils ausgeschriebenen Grundstücke festgelegte Stichtag (31.12. des Vorjahres der Ausschreibung).

4. **Sonstige Bestimmungen:**

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
- 4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. **Grundstücksvergabe:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weyarn entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nicht-öffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

6. **Inhalt des Erbbaurechtsvertrages:**



An den Grundstücken wird zugunsten der Antragsteller zu den nachfolgenden Bedingungen jeweils ein Erbbaurecht bestellt, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Erbbaurechtsvertrag vorbehalten bleibt:

- 6.1 Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht in folgenden Fällen auf die Gemeinde Weyarn zu übertragen (Heimfall):
 - 6.1.1 Der Erbbauberechtigte hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen; oder
 - 6.1.2 der Erbbauberechtigte hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von zwei Jahren ab Erbbaurechtsvertragsabschluss begonnen; oder
 - 6.1.3 der Erbbauberechtigte hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von drei Jahren ab Erbbaurechtsvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
 - 6.1.4 der Erbbauberechtigte bzw. seine Abkömmlinge und deren Abkömmlinge haben ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht für die Dauer des Erbbaurechts in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
 - 6.1.5 der Erbbauberechtigte bzw. seine Rechtsnachfolger haben das Erbbaurecht an Dritte übertragen, das Wohngebäude an Dritte vermietet oder in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen.
- 6.2 Die Gemeinde Weyarn kann anstelle der Ausübung des Heimfalls verlangen, dass der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht an einen von der Gemeinde Weyarn benannten Dritten, der antragsberechtigt im Sinne dieser Vergaberichtlinien ist, überträgt. Bei mehreren Interessenten ist das Erbbaurecht an den Interessenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2. zu übertragen. Der Interessent muss die dem Erbbauberechtigten auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.3 Die Gemeinde Weyarn behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Erbbaurechtsvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

Stand: 15.04.2021

