# R i c h t l i n i e n

## der Stadt Ebersberg
## für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

**Präambel:**

Die Stadt Ebersberg ist bestrebt, Personen der örtlichen Bevölkerung, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der Grundstücksknappheit und der damit einhergehenden hohen Grundstückspreise in der Region, kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb von Wohnbaugrundstücken zum Zwecke der Errichtung von Wohnhäusern (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften) zur Deckung des eigenen Wohnraumbedarfs zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit Kindern ein Wohnbaugrundstück erhalten, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer beruflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder einer Pflegebedürftigkeit besondere Berücksichtigung finden. Mit dem Wohnbaulandmodell soll auch ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung verhindert und damit eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe von Wohnbaugrundstücken stellt die Stadt Ebersberg die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

**1. Antragsberechtigter Personenkreis:**

1.1 Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.

1.2 Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen „Lebens(gemeinschafts)partner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehöri-

ge (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

1.3 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Stadt Ebersberg erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Stadt Ebersberg erhalten haben.

1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die Eigentümer oder Erbbauberechtige eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, *das nicht mehr als 50 km von dem Gemeindegebiet entfernt* ist. Bei Ehegatten und Lebens(gemeinschafts)partnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, das nicht mehr als 50 km von dem Gemeindegebiet entfernt ist.

Personen, die Eigentümer oder Erbbauberechtige von nicht mehr als einem Wohnhaus bzw. Eigentümer oder Erbbauberechtigte von nicht mehr als einem zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstück sind, das nicht mehr als 50 km von dem Gemeindegebiet entfernt ist, sind antragsberechtigt,

- wenn das Wohnhaus bzw. das Wohngrundstück aus von dem Bewerber nicht zu vertretenden Gründen langfristig nicht selbst genutzt werden kann, oder
- wenn seit Beginn der Eigennutzung des Wohnhauses in der Familie des Bewerbers erhebliche Veränderungen eingetreten sind, aufgrund derer das eigengenutzte Wohnhaus nicht mehr hinreichend geeignet ist, und der Bewerber die Immobilie veräußert und den Veräußerungserlös vollständig zur Finanzierung des Grundstückserwerbs im Wohnbaulandmodell der Stadt Ebersberg sowie des auf diesem Grundstück zu errichtenden Wohnhauses verwendet.

Personen, die Eigentümer oder Erbbauberechtige einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen sind, die nicht mehr als 50 km von dem Gemeindegebiet entfernt ist/sind, sind antragsberechtigt, wenn der Bewerber die Wohnung/die Wohnungen veräußert und den Veräußerungserlös vollständig zur Finanzierung des Grundstückserwerbs im Wohnbaulandmodell der Stadt Ebersberg sowie des auf diesem Grundstück zu errichtenden Wohnhauses verwendet.

Die beiden vorstehenden Absätze gelten entsprechend, sollte der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung, eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sein.

1.5 Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn

- die Eltern/der Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtige(r) von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke von den Eltern/dem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt werden/wird, und
- mindestens eine dieser elterlichen Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück), die zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/des Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/der Elternteil des Ehegattens oder Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

1.6 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 1.250.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückerwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 2.500.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragstellung erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Dieses durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen. Die Belege müssen allerdings erst beigebracht werden, wenn es zu einer konkreten Vergabe kommt.

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG. Die Höhe der doppelten Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Im Jahr 2020 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 7.812,00 €.

1.7 Das Vermögen darf einen Wert von 5 Mio. € nicht übersteigen.

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebens(gemeinschafts)partners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise

(z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen. Die Belege müssen allerdings erst beigebracht werden, wenn es zu einer konkreten Vergabe kommt.

1.8 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn im Zuge einer konkreten Vergabe die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Stadt Ebersberg eine Finanzierbarkeit des Grundstückerwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

## 2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigen Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl 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 Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

2.2 Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:

| | |
|---|---|
| Unterschreitung der Obergrenze um 25 % und mehr: | 20 Punkte |
| Unterschreitung der Obergrenze um mind. 20 %: | 16 Punkte |
| Unterschreitung der Obergrenze um mind. 15 %: | 12 Punkte |
| Unterschreitung der Obergrenze um mind. 10 %: | 8 Punkte |
| Unterschreitung der Obergrenze um mind. 5 %: | 4 Punkte |

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.7:

| | |
|---|---|
| bis 30 % der Vermögensobergrenze: | 20 Punkte |
| bis 45 % der Vermögensobergrenze: | 16 Punkte |
| bis 60 % der Vermögensobergrenze: | 12 Punkte |
| bis 75 % der Vermögensobergrenze: | 8 Punkte |
| bis 90 % der Vermögensobergrenze: | 4 Punkte |

2.2.3 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem 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:

| | |
|---|---|
| bis zum vollendeten 12. Lebensjahr: | 20 Punkte |
| bis zum vollendeten 18. Lebensjahr: | 10 Punkte |
| ab dem vollendeten 18. Lebensjahr bis zum vollendeten 25. Lebensjahr: | 5 Punkte |
| | insgesamt jedoch maximal 65 Punkte |

Noch nicht geborene Kinder werden mit 20 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

| | |
|---|---|
| bis zum vollendeten 12. Lebensjahr: | 22 Punkte |
| bis zum vollendeten 18. Lebensjahr: | 12 Punkte |
| ab dem vollendeten 18. Lebensjahr bis zum vollendeten 25. Lebensjahr: | 7 Punkte |
| | insgesamt jedoch maximal 65 Punkte |

2.2.4 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers oder der Abkömmlinge des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

| | |
|---|---|
| GdB ab 50: | 10 Punkte |
| GdB ab 60: | 12 Punkte |
| GdB ab 70: | 14 Punkte |
| GdB ab 80: | 16 Punkte |
| GdB ab 90: | 18 Punkte |
| GdB von 100: | 20 Punkte |
| | je behinderter Person, |
| | insgesamt jedoch maximal 20 Punkte |

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers oder der Abkömmlinge des Antragstellers,

sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

| | |
|---|---|
| Pflegegrad 1: | 12 Punkte |
| Pflegegrad 2: | 14 Punkte |
| Pflegegrad 3: | 16 Punkte |
| Pflegegrad 4: | 18 Punkte |
| Pflegegrad 5: | 20 Punkte |
| | je pflegebedürftiger Person, |
| | insgesamt jedoch maximal 20 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 Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Stadt Ebersberg innerhalb der letzten zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

| | |
|---|---|
| ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: | 8 Punkte |
| zwei volle, nicht unterbrochene Jahre: | 16 Punkte |
| drei volle, nicht unterbrochene Jahre: | 32 Punkte |
| vier volle, nicht unterbrochene Jahre: | 64 Punkte |
| fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: | 105 Punkte |

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Stadt Ebersberg gehabt, erhält er 105 Punkte.

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Stadt Ebersberg seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden nach (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

| | |
|---|---|
| ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: | 3 Punkte |
| zwei volle, nicht unterbrochene Jahre: | 6 Punkte |

| | |
|---|---|
| drei volle, nicht unterbrochene Jahre: | 12 Punkte |
| vier volle, nicht unterbrochene Jahre: | 24 Punkte |
| fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: | 48 Punkte |

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in der Stadt Ebersberg, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Sind der Antragsteller, sein Ehegatte, sein Lebens(gemeinschafts)partner oder ein anderer Haushaltsangehöriger Inhaber einer Ehrenamtskarte, einer Red Card o.ä., so werden dafür pro Haushaltsgemeinschaft einmalig 10 Punkte gewährt.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Zahl der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 für den Zuschlag maßgeblich.

## 3. Bewertungszeitpunkt:

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 von der Stadt Ebersberg berücksichtigt, wenn der Antragsteller solche Veränderungen der Stadt Ebersberg bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist zur Kenntnis bringt und nachweist.

## 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 Stadtrat (laut GeschäftsO der USK) der Stadt Ebersberg berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

## 6. Inkrafttreten:

Diese Vergaberichtlinien der Stadt Ebersberg wurden im Stadtrat am 19.03.2024 beschlossen und treten am 20.03.2024 in Kraft.

Ebersberg, den 20.03.2024

Ulrich Proske
Erster Bürgermeister