

## **Gemeinde Bad Heilbrunn**

# **Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung vom 04.12.2018**

### Vorbemerkung

In der Gemeinde Bad Heilbrunn herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen möchte die Gemeinde Bad Heilbrunn aus sozialen Gründen verbilligte Grundstücke und Wohnungen für Bürger und Beschäftigte im Gemeindegebiet zur Verfügung stellen. Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach sozio-ökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung und Pflege naher Verwandter sowie Ortsansässigkeit.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Heilbrunn hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 04.12.2018 die Vergabekriterien für Verkauf, Erbpacht *und Vermietung* von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung beschlossen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend den nachstehenden Vorgaben (nachfolgend „Richtlinien“).

### 1. Antrag

#### 1.1

Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Bad Heilbrunn (nachfolgend: „Gemeinde“) die Vergabe von vergünstigten Grundstücken und Wohnungen aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, können Bewerber zu dem von der Gemeinde jeweils bekannt gegebenen Zeitpunkt einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen. Sie müssen dabei das Antragsformular verwenden, vollständig ausfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Bewerber muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude oder der zur Verfügung stehenden Wohnung wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern.

Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Bewerber die Gemeinde darüber unverzüglich in Textform (z.B. per E-Mail) zu informieren. Der Bewerber kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

#### 1.2

Ein Bewerber kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn er falsche Angaben macht.

#### 1.3

Für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen gelten die nachfolgenden Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, vergünstigte Grundstücke oder Wohnungen zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

#### 1.4

Damit die Gemeinde ermitteln kann, ob ein Bedarf an vergünstigten Grundstücken oder Wohnungen besteht, können Interessierte bereits vor Durchführung eines Bewerbungsverfahrens und vor der Antragstellung ihr Interesse an vergünstigten Grundstücken oder Wohnungen schriftlich gegenüber der Gemeinde anzeigen (Interessenbekundung). Die Gemeinde beabsichtigt, die Interessenten über die Vergabe von vergünstigten Grundstücken oder Wohnungen jeweils zu informieren, ohne dass dadurch ein Anspruch auf Berücksichtigung oder Information entsteht. Die Gemeinde kann für die Interessenbekundung ein Formular vorgeben.

## 2. Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Voraussetzungen erfüllen:

#### 2.1

Die Bewerber müssen volljährig und geschäftsfähig sein.

#### 2.2

Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der Partner die unter Ziffer 2 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Bewerber weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die Antragsvoraussetzungen gem. Ziffer 2 sind diese nicht gesondert antragsberechtigt.

### 2.3

Der Gesamtbetrag der Einkünfte<sup>1</sup> des Haushalts des Bewerbers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor dem Zeitpunkt der Antragstellung bei Ehepaaren, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften € 102.000,00 und bei allein lebenden Einzelpersonen € 51.000,00 nicht übersteigen (Einkommensobergrenze).

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Bewerbers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um jeweils € 7.000,00.

### 2.4

Das gesamte Vermögen (= Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des Bewerbers und des Ehepartners/Lebenspartners sowie der im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen i.S.d § 15 Abgabenordnung (AO) darf bei der Antragstellung insgesamt € 175.000,00 und bei allein lebenden Einzelpersonen € 100.000,00 nicht überschreiten (Vermögensobergrenze).

Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller Personen, die das künftige Wohngebäude dauerhaft bewohnen.

### 2.5

Der Bewerber und dessen Ehepartner/Lebenspartner sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen i.S.d § 15 Abgabenordnung (AO) dürfen nicht Eigentümer von Immobilienvermögen (Eigentum oder Teileigentum von bebauten oder bebaubaren Grundstücken, Wohnungen) sein.

Wird vorhandenes Immobilienvermögen zur Finanzierung für das von der Gemeinde zu erwerbende vergünstigte Grundstück oder die vergünstigte Wohnung veräußert, ist eine Vergabe möglich, wenn die Vermögensobergrenze gemäß vorstehende Ziffer 2.4 nicht überschritten wird. Belastungen auf vorhandenes Immobilienvermögen werden dabei in Abzug gebracht. Der Bewerber muss sich in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des von der Gemeinde erworbenen Objektes zu verkaufen, sonst erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages.

---

<sup>1</sup> Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.

## 2.6

Um den Bewerber vor Finanzierungsrisiken zu schützen, sind nur Personen antragsberechtigt, die über Eigenkapital in Höhe von mindestens € 50.000,00 (im Falle von Erbpacht € 30.000,00) verfügen. Als Eigenkapital werden nur Vermögenswerte anerkannt, die nachweislich innerhalb eines Zeitraumes von drei Monaten in Form von Bargeld zur Verfügung stehen.

## 2.7

Bewerber, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischen- oder Wohnbaulandmodells der Gemeinde ein Grundstück oder Objekt erworben haben (Verkauf oder Erbbaurecht) werden nicht berücksichtigt.

## 3. Bewertung der Anträge - Punkteregelung

### 3.1

Für die Auswahl aus mehreren nach vorstehend Ziffer 2. berechtigten Bewerbern sind die in Ziffer 3.1.1 bis 3.1.8 genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

#### 3.1.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid) des Haushalts des Bewerbers im Durchschnitt der letzten drei Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, siehe oben Ziffer 2.2) zum Zeitpunkt der Antragstellung.

#### **Bonuspunkte**

bis € 80.000,-	bis	10 Punkte
bis € 70.000,-	bis	20 Punkte
bis € 60.000,-	bis	30 Punkte
bis € 50.000,-	bis	40 Punkte
bis € 40.000,-	bis	50 Punkte

Bei einem Einkommen bis € 40.000,- werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Einkommen größer als € 40.000,- wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter € 1.000,- jeweils 1 Punkt abgezogen (z.B. € 41.000,- ergeben 49 Punkte, € 89.000,- ergeben 1 Punkt).

### 3.1.2 Gesamtvermögen

Gesamtvermögen zum Zeitpunkt der Antragstellung von

#### **Bonuspunkte**

bis € 75.000,-	50 Punkte
bis € 85.000,-	45 Punkte
bis € 95.000,-	40 Punkte
bis € 105.000,-	35 Punkte
bis € 115.000,-	30 Punkte
bis € 125.000,-	25 Punkte
bis € 135.000,-	20 Punkte
bis € 145.000,-	15 Punkte
bis € 155.000,-	10 Punkte
bis € 165.000,-	5 Punkte
bis € 175.000,-	0 Punkte

Bei einem Gesamtvermögen bis € 75.000,- werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Gesamtvermögen größer als € 75.000,- wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter € 2.000,- jeweils 1 Punkt abgezogen (z.B. € 77.000,- ergeben 49 Punkte, € 173.000,- ergeben 1 Punkt).

### 3.1.3 Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Bewerbers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden

bis 10 Jahre	je Kind	50 Punkte
bis 18 Jahre	je Kind	35 Punkte
ab 18 Jahre	je Kind	20 Punkte

### 3.1.4 Pflegebedürftigkeit

Pflegegrad des Bewerbers oder des mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen i.S.d § 15 Abgabenordnung (AO) (das heißt insbesondere Ehe- bzw. Lebenspartner, Kinder, Eltern, Großeltern und/oder Geschwister) oder

Bewerber, die als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind und pflegebedürftige Angehörige i.S.d § 15 Abgabenordnung (AO) (das heißt insbesondere Ehe- bzw. Lebenspartner, Kinder, Eltern, Großeltern und / oder Geschwister) mit eigenem Hauptwohnsitz in der Gemeinde pflegen zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Pflegegrad 2	10 Punkte
Pflegegrad 3	20 Punkte
Pflegegrad 4	35 Punkte
Pflegegrad 5	50 Punkte

### 3.1.5 Behinderung

Behinderung des Bewerbers oder des mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen i.S.d § 15 Abgabenordnung (AO) (das heißt insbesondere Ehe- bzw. Lebenspartner, Kinder, Eltern, Großeltern und/oder Geschwister)

Grad der Behinderung 50%	5 Punkte
Grad der Behinderung 60%	10 Punkte
Grad der Behinderung 70%	15 Punkte
Grad der Behinderung 80%	25 Punkte
Grad der Behinderung 90%	35 Punkte
Grad der Behinderung 100%	50 Punkte

### 3.1.6 Belegung

Belegung sonstige Personen (außer Bewerber)

je Person 10 Punkte

Als sonstige Personen gelten nur der/die Partner des Bewerbers, Kinder (wenn keine Punkte nach Ziffer 3.1.3) sowie Eltern und Großeltern des Bewerbers oder des Partners.

### 3.1.7 Örtlicher Bezug

Bewerber mit Hauptwohnsitz<sup>2</sup> zum Bewerbungstichtag in der Gemeinde Bad Heilbrunn erhalten die Punkte wie unten aufgeführt:

1 Jahr	50 Punkte
2 Jahre	100 Punkte
3 Jahre	150 Punkte
4 Jahre	200 Punkte
5 Jahre	250 Punkte

---

<sup>2</sup> Der Begriff Hauptwohnsitz / Hauptwohnung richtet sich nach § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 01.11.2015. Maßgeblich ist die tatsächliche Hauptwohnung. Die gemeldete Hauptwohnung ist lediglich ein Indiz dafür.

Bewerber die bis vor 15 Jahren vor dem Bewerbungsstichtag fünf Jahre oder weniger in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz gewohnt haben erhalten die Punkte wie unten aufgeführt.

1 Jahr	40 Punkte
2 Jahre	80 Punkte
3 Jahre	120 Punkte
4 Jahre	160 Punkte
5 Jahre	200 Punkte

Erfüllt zusätzlich der Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers die Voraussetzungen des örtlichen Bezugs, werden hierfür keine Punkte vergeben.

### 3.1.8 Ehrenamtliche Tätigkeit

Herausragendes ehrenamtliches Engagement in Vereinen und Institutionen zum Zeitpunkt der Antragstellung im Gemeindegebiet wie z.B. ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen und Institutionen mit arbeitsintensiver Funktion, insbesondere Vorstandschaft, (passive Mitgliedschaft in einem örtlichen Verein reicht nicht aus).

Zum Nachweis muss die Ehrenamtskarte vorgelegt werden.

ab 2 Jahren Engagement für die jeweilige ehrenamtliche Tätigkeit einmalig	50 Punkte
--	-----------

### 3.2

Zur Berechnung von Einkommen und Vermögen und gelten die Ziffern 2.3 bis 2.5 entsprechend. Bei sämtlichen Bewertungspunkten werden nur Personen berücksichtigt, die im geförderten Gebäude künftig wohnen sollen und daher vom Bewerber im Antrag angegeben werden müssen.

### 3.3

Die Grundstücke oder Wohnungen werden an die Bewerber mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichheit bestimmt der Gemeinderat die Reihenfolge unter Berücksichtigung weiterer sozialer Aspekte nach pflichtgemäßem Ermessen. Weitere soziale Aspekte können z.B. nachgewiesene besondere soziale Notlagen sein.

### 3.4

Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die nach Ziffer 3.1 berechtigten Bewerber („bezuschlagte Bewerber“) verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Bewerber Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der erzielten Punkte berücksichtigt. Die Gemeinde teilt den bezuschlagten Bewerbern in Textform mit,

dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle oder welche Wohnung sie erhalten. Innerhalb von einem Monat nach Zugang der Mitteilung kann der Bewerber die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

Binnen zwei Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Bewerber der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung für Grunderwerb und zu errichtendes Wohngebäude in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

#### 4. Grundstücks- und Wohnungsvergabe

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Heilbrunn entscheidet über die Vergabe der Grundstücke und Wohnungen in Kauf oder Erbpacht *oder Vermietung* an die Bewerber in nicht-öffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Bewerber werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

#### 5. Sicherung der Bindungen im Rahmen vertraglicher Regelungen (Kauf und Erbbaurecht)

Die Sicherung der Bindungen für Grundstücke und Wohnungen an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf kann in städtebaulichen Verträgen mit den Planbegünstigten sowie in Kaufverträgen erfolgen. Im Einzelnen werden mindestens folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

##### 5.1

Der bezuschlagte Bewerber hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig fertigzustellen und der Gemeinde das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

##### 5.2

Der Gemeinde ist ein Wiederkaufsrecht oder Ankaufsrecht (bei Erbbaurecht: Heimfall) für den Fall einzuräumen, dass das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück nicht innerhalb von drei Jahren seit dem Ankauf (Datum des notariellen Kaufvertrages) bezugsfertig ist.

##### 5.3

Der bezuschlagte Bewerber hat das Wohngebäude selbst bzw. mit seinen Angehörigen mindestens 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit zu bewohnen.

Der Gemeinde ist für die Dauer von 15 Jahren ein Wiederkaufsrecht/Ankaufsrecht (bei Erbbaurecht: Heimfall) für den Fall der Fremdvermietung oder der Veräußerung an nicht berechnigte Personen im Sinne dieser Vergaberichtlinien einzuräumen.



Bei Veräußerung innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren kann die Gemeinde anstelle des Wiederkaufsrechts/Ankaufsrechts (bei Erbbaurecht: Heimfall) eine Nachzahlung in Höhe der Differenz des vereinbarten Kaufpreises und des marktüblichen Preises fordern.

Der Kaufpreis wird nicht verzinst. Im Vertrag mit der Gemeinde wird vereinbart, dass in den ersten fünf Jahren ein 100%-iger, ab dem sechsten Jahr ein 90%-iger und ab dem siebten Jahr ein 80%-iger Aufschlag usw. zu zahlen ist.

#### 5.4

Der Gemeinde ist ein Ankaufsrecht für den Fall einzuräumen, dass der bezuschlagte Bewerber vorhandenes Immobilienvermögen entgegen Ziffer 2.4 nicht innerhalb von sechs Monaten ab Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes verkauft. Alternativ ist eine Rückabwicklung des Vertrages (bei Erbbaurecht: Heimfall) zu regeln.

#### 5.5

Die Wiederkaufsrechte bzw. Ankaufsrechte der Gemeinde sind dinglich durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

### 6. Schlussbestimmungen

#### 6.1

Der Gemeinderat behält sich vor, die Quadratmeterpreise oder Geschossflächenpreise für einzelne Grundstücke oder Wohnungen unterschiedlich festzusetzen.

#### 6.2

Jede antragsberechtigte Person kann nur ein gemeindeeigenes Grundstück oder eine Wohnung erwerben. Paare, Lebenspartnerschaften oder Lebensgemeinschaften können nur ein Grundstück oder eine Wohnung erwerben.

#### 6.3

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks oder einer Wohnung besteht nicht.

#### 6.4

Die Finanzierbarkeit des Grundstücks sowie des Wohngebäudes oder der zu erwerbenden Wohnung ist durch eine Finanzierungsbestätigung eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts durch die bezuschlagten Bewerber nachzuweisen.

#### 6.5

Der Nachweis der Einkünfte des Bewerbers erfolgt auf der Grundlage der Steuerbescheide. Sollte in den maßgeblichen Jahren kein Steuerbescheid ergangen sein, so hat der Bewerber die Berechnung des Gesamtbetrags der Einkünfte durch einen Steuerberater erstellen zu lassen.

## 6.6

Die Angaben zum Vermögen sind auf Aufforderung der Gemeinde durch entsprechende Nachweise und rechtsverbindliche Erklärungen zu belegen. Zum Immobilienvermögen zählen bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Erbpachtrechte. Als Nachweis dient der Bescheid des Finanzamtes über den Einheitswert. Als Wert der Immobilie wird dabei der Einheitswert mit dem Faktor 12 multipliziert. Kreditbelastungen für die Immobilie werden wertmindernd berücksichtigt. Sollte ein Bewerber der Auffassung sein, dass dieser Wert nicht den tatsächlichen Wert widerspiegelt, kann er dies durch entsprechende Nachweise (Wertgutachten, vergleichbare Kaufangebote, Bestätigung einer Bank etc.) auf eigene Kosten darlegen.

Die vorstehenden Richtlinien wurden am 15.01.2019 durch den Gemeinderat der Gemeinde Bad Heilbrunn beschlossen und gelten ab 01.02.2019.