

# **Vergaberichtlinie für Wohnbauland im Rahmen des Einheimischen Modells der Stadt Altlandsberg**

## **Präambel**

Die Stadt Altlandsberg vergibt Grundstücke im Einheimischenmodell gemäß der nachfolgenden Richtlinie.

In der Stadt Altlandsberg herrscht eine große Nachfrage an Wohnraum. Aufgrund der steigenden Grundstückspreise in der Altstadt selbst und den umliegenden Ortsteilen möchte die Stadt Altlandsberg aus sozialen Gründen Grundstücke für die Bevölkerung zur Verfügung stellen.

Die Stadt Altlandsberg verfolgt mit dem Einheimischenmodell das Ziel, im Wege der Zurverfügungstellung von Bauland auch für Teile der Bevölkerung, die auf dem freien Markt kein Baugrundstück erwerben können, eine Möglichkeit zu schaffen, Wohneigentum zu bilden.

Das Einheimischenmodell fördert eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur im Ort durch eine bevorzugte Berücksichtigung von Familien mit Kindern. Die Richtlinie dient dazu, dauerhaft, langfristig und nachhaltige Bindungen an die Stadt zu ermöglichen. Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft soll der Erwerb von Grundstücken ermöglicht werden. Des Weiteren soll insbesondere jungen Familien mit Kindern die Möglichkeit gegeben werden, in ihrer Heimat sesshaft zu bleiben oder wieder zu werden.

Ebenso kann der Wegzug sowie eine Überalterung in der Stadt vermindert werden.

Die Auswahl der Erwerber von Wohnbaugrundstücken erfolgt anhand der nachfolgenden Vergaberichtlinie in einem offenen und transparenten Verfahren. Dies bezieht sich selbstverständlich nicht auf datenschutzbezogene Auskünfte. Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den im Weiteren konkretisierten Vergabekriterien. Dabei dient die zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben für die Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells vom 22. Februar 2017 als Grundlage.

## **1. Antragsberechtigte Bewerber**

### **1.1 Begriffsbestimmung**

Antragsberechtigt ist jede volljährige natürliche Person. Ist ein Ehepartner, Lebenspartner oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft vorhanden, ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen. Die Antragsberechtigten werden in der Folge „der Bewerber“ genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt.

## **1.2 Vermögensobergrenze**

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Fonds, Immobilien und sonstige Geldwerte. Übersteigt das Vermögen des Bewerbers diese Obergrenze, ist er nicht antragsberechtigt.

## **1.3 Einkommensobergrenze**

Das zu versteuernde Jahreseinkommen des Bewerbers darf in den letzten drei Jahren vor Antragstellung einen durchschnittlichen Betrag von 40.000 € nicht überstiegen haben (Obergrenze). Bei einer gemeinsamen Bewerbung darf das durchschnittlich zu versteuernde Jahreseinkommen der letzten drei Jahre einen Betrag von 80.000 € nicht überstiegen haben.

Die Einkünfte sind durch Einkommensteuerbescheide oder vergleichbar geeignete Bescheinigungen der letzten drei Jahre nachzuweisen (z.B. vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters oder eines Lohnsteuerhilfevereines). Für jedes Einkommensjahr reduziert sich das zu berücksichtigende Einkommen um den jeweils geltenden Kinderfreibetrag pro kindergeldberechtigtem Kind, das in diesem Jahr im Haushalt des Bewerbers oder seines Mitbewerbers dauerhaft gelebt hat.

Übersteigt das Einkommen des Bewerbers die o. g. Obergrenze, ist er nicht antragsberechtigt.

## **1.4 Weitere Maßgaben**

Das Antragsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber bereits ein Grundstück der Stadt Altlandsberg im Einheimischenmodell erworben hat. Das Antragsrecht ist ferner ausgeschlossen, wenn der Bewerber Eigentümer, Miteigentümer oder Erbbauberechtigter eines mit einem Wohnhaus bebauten oder eines mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstücks in der Stadt Altlandsberg ist. Dies gilt nicht für Eigentum oder Erbbaurecht an einem mit einem Wohnhaus bebauten oder mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstück, welches mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf dessen Lebenszeit belastet ist.

Der Bewerber hat neben den geforderten Nachweisen und Belegen seine Angaben durch eine eidesstattliche Versicherung glaubhaft zu machen. Diese ist Bestandteil des Bewerbungsbogens.

## **2. Vergabekriterien**

### **2.1. Vermögensverhältnisse**

Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der sozio-ökonomischen Faktoren das Vermögen der Bewerber.

Der Bewerber erhält für seine Vermögensverhältnisse Vergabepunkte gemessen an der Höhe des Gesamtbetrags seines Vermögens. Zum Vermögen des/der Bewerber/s rechnen alle materiellen und immateriellen Güter in seinem weltweiten Eigentum (materielle Wirtschaftsgüter sind z.B. Immobilien, Betriebsvermögen, Bargeld, Bankguthaben, Anteile, Aktien o.ä. Wertpapiere, Schmuck, Kunstgegenstände, Edelmetalle, Sammlungen u.a.; immaterielle Wirtschaftsgüter sind z.B. Forderungen, Rechte, Patente, Lizenzen).

Mit einem angerechneten Gegenstand ursächlich zusammenhängende Schulden sind von dessen Wert abzuziehen.

Die Bewertung aller Vermögenswerte hat nach ihrem Verkehrswert zum Bewertungsstichtag zu erfolgen. Der Wert ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. Im Einzelfall kann die Stadt bei Zweifeln am Wertansatz des Bewerbers vom Bewerber auf dessen Kosten eine Bewertung durch einen Fachgutachter fordern.

Die Stadt Altlandsberg legt bei der Bewertung folgende Staffelung des Vermögens zugrunde:

Gesamtbetrag des Vermögens	
bis 50.000 Euro	40 Vergabepunkte
bis 70.000 Euro	30 Vergabepunkte
bis 90.000 Euro	20 Vergabepunkte
bis 110.000 Euro	10 Vergabepunkte
über 110.000 Euro	0 Vergabepunkte

Bei gemeinsamer Antragstellung wird das Vermögen des Bewerbers und des Mitbewerbers addiert und der addierten Höhe nach gemäß der vorstehenden Staffelung berücksichtigt.

## **2.2. Einkommensverhältnisse**

Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der sozio-ökonomischen Faktoren die Einkünfte des Bewerbers.

Der Bewerber erhält für seine Einkommensverhältnisse Vergabepunkte gemessen an der Höhe seiner Jahreseinkünfte. Jahreseinkünfte sind die Summe der Einkünfte nach den geltenden Vorschriften des Einkommensteuergesetzes in der zum Bewerbungstermin geltenden Fassung. Außerdem rechnen zu den Einkünften auch vergleichbare positive ausländische Einkünfte, die von der deutschen Einkommensteuer nur deshalb nicht erfasst wurden, weil sie im Ausland erzielt wurden, die aber die finanzielle Leistungsfähigkeit des / der Bewerber/s beeinflussen. Die Stadt Altlandsberg legt bei der Bewertung folgende Staffelung des Einkommens zugrunde:

Einkünfte im Jahr	
zwischen 0 Euro und 30.000,99 Euro	30 Vergabepunkte
zwischen 30.001,00 Euro und 35.000,99 Euro	20 Vergabepunkte
zwischen 35.001,00 Euro und 40.000,99 Euro	10 Vergabepunkte
über 45.001 Euro	0 Vergabepunkte

Bei gemeinschaftlicher Bewerbung ist jeweils auf den zweifachen Gesamtbetrag des Einkommens (0 – 90.002 Euro) abzustellen.

### Einkünftenachweis:

Die Einkünfte sind vorrangig durch die Einkommensteuerbescheide der letzten drei Kalenderjahre vor dem Bewerbungstermin nachzuweisen. Als Nachweis können ergänzend auch alle anderen beweiskräftigen Unterlagen dienen (z. B. Abrechnungen, Bescheinigungen Dritter, auch ausländischer Behörden usw.), sowie schlüssige glaubhafte Berechnungen. Liegt für ein Jahr kein bestandskräftiger ESt-Bescheid vor, kann hilfsweise auch auf einen früheren Bescheid zurückgegriffen werden.

Der Wert von Vermögen und Einkünften im Ausland ist gegebenenfalls in € umzurechnen. Es gilt der Umrechnungskurs zum Bewerbungstichtag.

## **2.3 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien**

Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der sozio-ökonomischen Faktoren die familiäre Situation des Bewerbers.

Im Rahmen der familiären Situation wird berücksichtigt, ob kindergeldberechtigte Kinder im Haushalt des Bewerbers wohnen. Bei einer gemeinschaftlichen Antragstellung werden die Punkte kumulativ vergeben, außer es handelt sich um gemeinsame Kinder von Bewerber und Mitbewerber. Kinder im sog. Wechselmodell werden mitberücksichtigt.

Die Stadt Altlandsberg legt bei der Bewertung folgende Staffelung zugrunde:

für Kinder ab der Geburt bis zu 5 Jahren	40 Vergabepunkte
für Kinder bis zu 10 Jahren	30 Vergabepunkte
für Kinder bis zu 15 Jahren	20 Vergabepunkte
für Kinder bis zu 25 Jahren	10 Vergabepunkte

Die maximal erreichbare Punktzahl ist 90 Punkte.

Im Rahmen der familiären Situation wird ferner berücksichtigt, ob im Haushalt des Bewerbers Menschen mit Behinderung leben. Bei einem berücksichtigungsfähigen Kind, welches gleichzeitig auch eine Behinderung aufweist, erfolgt eine kumulative Punktevergabe.

Die Stadt Altlandsberg legt bei der Bewertung folgende Staffelung zugrunde:

Pflegegrad 5	40 Vergabepunkte
Pflegegrad 4	30 Vergabepunkte
Pflegegrad 3	20 Vergabepunkte
Pflegegrad 2	10 Vergabepunkte
Pflegegrad 1	5 Vergabepunkte

oder

Schwerbehinderung mit GdB bis 100	40 Vergabepunkte
Schwerbehinderung mit GdB bis 90	30 Vergabepunkte
Schwerbehinderung mit GdB bis 80	20 Vergabepunkte
Schwerbehinderung mit GdB bis 70	10 Vergabepunkte
Schwerbehinderung mit GdB bis 50	5 Vergabepunkte

## **2.4 Hauptwohnsitz, Arbeitsort und Ehrenamt**

### **2.4.1. Hauptwohnsitz**

Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der Ortsgebundenheit des Bewerbers den Zeitraum, in dem der Bewerber seine Hauptwohnung in der Stadt Altlandsberg hat. Die Hauptwohnung

bestimmt sich nach den Bestimmungen in §§ 20 bis 22 des Bundesmeldegesetzes.

Der Bewerber erhält für jedes vollendete Jahr, in dem er durchgehend vor der Antragstellung seine Hauptwohnung in der Stadt Altlandsberg hat, 10 Vergabepunkte. Ein vollendetes Jahr wird mit 365 Tagen berechnet. Die maximale Punktzahl ist nach fünf Jahren erreicht. Der Antragsteller kann für das Kriterium der Hauptwohnung in der Stadt Altlandsberg damit maximal 50 Vergabepunkte erzielen.

Bei gemeinsamer Antragstellung wird die Dauer für den Bewerber und Mitbewerber eigenständig berücksichtigt. Die addierte Punktezahl darf dabei die maximale Zahl von 50 Vergabepunkten für die Hauptwohnung in der Stadt Altlandsberg nicht überschreiten.

#### **2.4.2. Arbeitsort**

Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der Ortsgebundenheit des Bewerbers den Zeitraum, in dem der Bewerber seinen Arbeitsort in der Stadt Altlandsberg hat.

Der Bewerber erhält für jedes vollendete Jahr, in dem er durchgehend vor der Antragstellung seinen Arbeitsort in der Stadt Altlandsberg hat, 4 Vergabepunkte. Ein vollendetes Jahr wird mit 365 Tagen berechnet. Die maximale Punktzahl ist nach fünf Jahren erreicht. Der Bewerber kann für das Kriterium des Arbeitsorts in der Stadt Altlandsberg damit maximal 20 Vergabepunkte erzielen.

Bei gemeinsamer Antragstellung wird die Dauer für den Bewerber und Mitbewerber eigenständig berücksichtigt. Die addierte Punktezahl darf dabei die maximale Zahl von 20 Vergabepunkten für den Arbeitsort in der Stadt Altlandsberg nicht überschreiten.

#### **2.4.3. Ehrenamt**

Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der Ortsgebundenheit des Bewerbers den Zeitraum, in dem der Bewerber ein Ehrenamt oder mehrere Ehrenämter in der Stadt Altlandsberg ausübt. Ehrenamt in diesem Sinne ist die freiwillige und unentgeltliche Ausübung einer Tätigkeit im sportlichen, kulturellen, gesellschaftlichen, kirchlichen, sozialen oder karitativen Bereich. Der Ausgleich von Aufwendungen (z. B. Verdienstausschlag, Fahrtkosten, Materialkosten) steht einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen.

Der Antragsteller erhält für jedes vollendete Jahr, in dem er durchgehend vor der Antragstellung in der Stadt Altlandsberg ein Ehrenamt oder mehrere Ehrenämter ausgeübt hat, 10 Vergabepunkte. Ein vollendetes Jahr wird mit 365 Tagen berechnet. Die maximale Punktzahl ist nach 5 Jahren erreicht. Der Antragsteller kann für das Kriterium des Ehrenamts in der Stadt Altlandsberg damit maximal 50 Vergabepunkte erzielen.

Bei gemeinsamer Antragstellung wird die Dauer für den Bewerber und Mitbewerber eigenständig berücksichtigt. Die addierte Punktezahl darf dabei die maximale Zahl von 50 Vergabepunkten für die Ausübung eines Ehrenamts in der Stadt Altlandsberg nicht überschreiten.

Wenn es sich bei dem Ehrenamt um ein Ehrenamt in Feuerwehr oder in Katastrophenschutzstrukturen handelt, verdoppelt sich die Zahl der Vergabepunkte für jedes vollendete zu berücksichtigende Jahr auf 20 Vergabepunkte. Ein vollendetes Jahr wird mit 365 Tagen berechnet. Die maximale Punktzahl ist nach 5 Jahren erreicht. Der Antragsteller kann für das Kriterium des Ehrenamtes in Feuerwehr oder in Katastrophenschutzstrukturen in der Stadt Altlandsberg damit maximal 100 Vergabepunkte erzielen.

Bei gemeinsamer Antragstellung wird die Dauer für den Bewerber und Mitbewerber eigenständig berücksichtigt. Die addierte Punktezahl darf dabei die maximale Zahl von 100 Vergabepunkten für die Ausübung eines Ehrenamtes in Feuerwehr oder in Katastrophenschutzstrukturen in der Stadt Altlandsberg nicht überschreiten.

### **3. Auswertungskriterien**

Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der vorgenannten Vergabekriterien gilt das Datum der Antragstellung. Dieser ist auf dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Altlandsberg an der entsprechenden Stelle zu vermerken.

Entsprechend der Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells, die die zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben, vom 22. Februar 2017, dürfen die Auswahlkriterien der Zeitdauer und Ehrenamt zu höchstens 50% in die Gesamtbewertung einfließen. Damit darf die Summe der erreichten Punkte im Abschnitt 2.4 maximal 50 % der erreichten Punktezahl in den Abschnitten 2.1, 2.2 und 2.3 betragen (Kappungsgrenze).

Erzielen mehrere Bewerber die gleiche Punktezahl, so entscheidet die höhere Punktezahl in den Auswahlkriterien 2.1, 2.2 und 2.3. Sollte sich auch hier die gleiche Punktezahl ergeben, entscheidet das Los.

### **4. Bewerbungsverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Altlandsberg entscheidet über jede Ausschreibung, ob und in welchem Umfang die Vergabe der Wohnbaugrundstücke nach dieser Vergaberichtlinie erfolgt.

Das Bewerbungsverfahren wird mit Benennung des Ortes, wo das Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Altlandsberg erhältlich ist und der entsprechenden Abgabefrist für einen Zeitraum von 2 Monaten im Internet der Stadt Altlandsberg bekannt gemacht. Der Antrag ist grundsätzlich mit dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Altlandsberg und den entsprechenden Nachweisen zu stellen.

Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks im jeweils benannten Baugebiet. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht generell nicht.

### **5. Finanzierung**

Jeder Bewerber hat mit seiner Bewerbung einen gesicherten Finanzierungsplan zum Grunderwerb und zur Grundstücksbebauung, bzw. zum Wohneigentumserwerb vorzulegen, aus dem sich die gesicherte Finanzierung ergibt und dessen Angaben zu belegen sind (z. B. Finanzierungsbestätigung einer in der EU zugelassenen Bank).

## **6. Vergabe der Grundstücke**

Die Vergabe der zur Verfügung stehenden Grundstücke erfolgt im nichtöffentlichen Teil der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Altlandsberg. Die Vergabe der Grundstücke wird in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl vorgenommen. Die Vergabeentscheidung wird sowohl den erfolgreichen, als auch den nicht erfolgreichen Bewerbern schriftlich mitgeteilt.

Anträge können nur berücksichtigt werden, wenn sie vollständig mit allen erforderlichen Anlagen und Angaben fristgerecht vorliegen.

## **7. Sicherung des Förderungszweckes im Kaufvertrag**

Im Kaufvertrag ist eine Bauverpflichtung zu vereinbaren. Der Käufer muss sich verpflichten, das Baugrundstück innerhalb von vier Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages (Notartermin) mit einem Wohnhaus zu bebauen. Die Bauverpflichtung ist mit Eintritt der Bezugsfertigkeit erfüllt. Ferner ist ein Veräußerungsverbot mit einer Mehrerlösklausel bei einer Weiterveräußerung innerhalb von 10 Jahren mit aufzunehmen.

Erfüllt der Käufer diese Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot, ist die Stadt Altlandsberg zum Wiederkauf des Grundstückes zum gleichen Kaufpreis berechtigt. Wahlweise kann die Stadt Altlandsberg einer Weiterveräußerung an einen Dritten mit der entsprechenden Bauverpflichtung unter Zahlung des Mehrerlöses an die Stadt Altlandsberg zustimmen.

## **8. Sonstiges**

Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken im Einheimischenmodell besteht nicht. Mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsformular der Stadt Altlandsberg erklärt der Bewerber an Eides statt, dass er alle für die Ermittlung der Punkte maßgeblichen Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß angegeben hat. Falsche und unvollständige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

Altlandsberg, 05.06.2024

gez. Michael Töpfer  
Bürgermeister