

# Richtlinien

der



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

Gültig ab 14.11.2017  
gemäß Gemeinderatsbeschluss Nr. 187 vom  
14.11.2017

Die Gemeinde Berg hat ein starkes Interesse, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen, wobei vorrangig Familien gefördert werden sollen. Kann diese Zielgruppe aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie im Gemeindegebiet auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Berg 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 Berg die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe 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 volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften (als solche gilt jede Haushaltsgemeinschaft, die seit mindestens einem Jahr besteht) kann nur ein Antrag gestellt werden.  
Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter den 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.  
Des Weiteren sind Personen nicht antragsberechtigt, wenn die Eltern des Antragstellers oder/und des Haushaltsangehörigen Wohnraum über ihrem eigenen Wohnbedarf hinaus besitzen.  
Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das 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 m<sup>2</sup> beträgt;
  - die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m<sup>2</sup> beträgt;
  - die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m<sup>2</sup> beträgt.
- Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzlich Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.
- 1.4 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Berg erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Berg erworben haben.
- 1.5 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 51.000,00€ nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 102.000,00€ nicht übersteigen.  
Abzustellen ist auf das Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.

Je unterhaltspflichtigem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 EStG; derzeit belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 7.356,00 €.

Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

- 1.6 Das Vermögen darf den Verkehrswert des im Wohnbaugebiet zu erwerbenden Grundstücks - dies ist nicht der hinter dem Verkehrswert zurückbleibende Grundstückskaufpreis - nicht übersteigen. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z.B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, jegliche Form einer Altersvorsorge, Immobilien, sonstige Rechte) 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, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen.

Für Altersvorsorgeprodukte, die erst zum Renteneintrittsalter verwertbar sind (förderfähige Produkte nach Maßgabe Betriebsrentengesetz sowie geförderte Produkte mit Vertragsklauseln nach Versicherungsgesetz), wird für den Antragsteller ein Freibetrag von bis zu 50.250 EUR und für Paare ein Freibetrag von bis zu 100.500 EUR gewährt. Anwartschaften über diesem Freibetrag hinaus werden dem Vermögen angerechnet. Die entsprechenden Nachweise hat der Antragsteller zu erbringen.

- 1.7 Schließlich fehlt es an der Vergabevoraussetzung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs 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 in aller Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. 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 nach.

- 2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

- 2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5:

bei einem Antragsteller:

Unterschreitung der Obergrenze

um 15.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze	
um mindestens 10.000,00 €:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze	
um mindestens 5.000,00 €:	5 Punkte
bei einem antragstellenden Paar:	
Unterschreitung der Obergrenze	
um 30.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze	
um mindestens 20.000,00 €:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze	
um mindestens 10.000,00 €:	5 Punkte
2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:	
bis 20% des Grundstücksverkehrswertes:	15 Punkte
ab 20,01% bis 50% des Grundstücksverkehrswertes:	10 Punkte
ab 50,01% bis 80% des Grundstücksverkehrswertes:	5 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:	1 Punkt
maximal:	5 Punkte
2.2.4 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:	
Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers	
oder eines Haushaltsangehörigen, der nach	
gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten	
und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des	
Antragstellers haben wird:	
GdB ab 50%:	1 Punkt
GdB ab 60%:	2 Punkte
GdB ab 70%:	4 Punkte
GdB ab 80%:	6 Punkte
GdB ab 90%:	7 Punkte
GdB von 100%:	8 Punkte
	je behinderter Person

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Pflegegrad 2:	2 Punkte
Pflegegrad 3:	4 Punkte
Pflegegrad 4:	6 Punkte
Pflegegrad 5:	7 Punkte

je pflegebedürftiger Person

Ist eine der vorgenannten Personen behindert oder 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.

#### 2.2.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Berg innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 6 Punkte,  
jedoch maximal 30 Punkte

Der Antragsteller geht als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Berg seinem Hauptberuf nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 6 Punkte,  
jedoch maximal 30 Punkte

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

#### 2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei Jahren ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers in der Gemeinde Berg, wobei danach

unterschieden wird, seit wann und in welchem zeitlichen Umfang das Ehrenamt ausgeübt wird (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

2 bis 4 Jahre:	2 Punkte
bis 6 Jahre:	4 Punkte
bis 8 Jahre:	6 Punkte
bis 10 Jahre:	8 Punkte
mehr als 10 Jahre:	10 Punkte

bis 10 Stunden pro Monat:	2 Punkte
bis 20 Stunden pro Monat:	4 Punkte
bis 30 Stunden pro Monat:	6 Punkte
bis 40 Stunden pro Monat:	8 Punkte
mehr als 40 Stunden pro Monat:	10 Punkte

### 2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4, hilfsweise die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.3 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.5 für den Zuschlag maßgeblich.

### 3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Berg nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Berg unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und nachzuweisen.

### 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 Berg berät und 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 Grundstückskaufvertrages:**

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

- 6.1 Die Gemeinde Berg erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
  - 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
  - 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von zwei Jahren ab Besitzübergang begonnen; oder
  - 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude nicht innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergang bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
  - 6.1.4 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab Besitzübergang in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
  - 6.1.5 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Besitzübergang ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen; oder
  - 6.1.6 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge vererbt und der Erbe, einer der Erben oder alle Erben übernehmen vollumfänglich die dem Erblasser in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.
- 6.2 Der Ankauf bzw. der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.3 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht kann die Gemeinde Berg vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück

an einen von der Gemeinde Berg zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinn vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der Kaufinteressent ist verpflichtet, den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und die dem Erstkäufer im Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich zu übernehmen.

- 6.4 Die Gemeinde Berg kann anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung der Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.5 Die Gemeinde Berg behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.