

## **„Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an Bevölkerung mit besonderem Bedarf“ – Brunnäcker II**

### **Präambel**

In der Stadt Teublitz (nachfolgend „Stadt“ genannt) herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum.

In Anbetracht der verkehrstechnisch günstigen Anbindung der Stadt, die zu verstärktem Zuzug aus den benachbarten Großstädten - mit oft zahlungskräftigeren Menschen – führt, möchte die Stadt aus sozialen Gründen erschwingliche Grundstücke für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stellen. Den Bürgern soll ermöglicht werden, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und eine Bebauung zu finanzieren.

Mit dieser Vergaberichtlinie soll durch Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebotes für weniger und durchschnittlich bemittelte Personen der ortsverbundenen Bevölkerung, deren Wegzug wegen zu hoher Preise für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Ziel ist es, eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in Teublitz zu erreichen, was die soziale Integration und den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärken soll.

Mit seiner Entscheidung von 2013 hat der Europäische Gerichtshof anerkannt, dass die Zielsetzungen, den Wohnbedarf für die weniger und durchschnittlich begüterte, einheimische Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte, sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichend Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in der Heimatgemeinde aufzubauen, *zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen* und eine Beschränkung von Grundfreiheiten rechtfertigen.

### **I. Bewerbung**

Die Stadt legt für das jeweilige Baugebiet im Vorfeld fest, welche Parzellen nach den nachfolgenden Vergaberichtlinien zu Verfügung gestellt werden. Diese Parzellen sind im anliegenden Lageplan (Baugebiet Brunnäcker II) dargestellt, der Bestandteil der Richtlinie ist.

Die Stadt legt bei der Ausschreibung der Bauparzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Stichtages. Der exakte Stichtag ist auf dem Bewerbungsformular vermerkt.

Die Bewerber haben das Bewerbungsformular, das sich auf der Internetseite der Stadt Teublitz befindet, zu verwenden und dieses gut leserlich sowie vollständig (inkl. geforderter Nachweise) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb der von der Stadt bekanntgegebenen Frist einzureichen. In der Bewerbung können das gewünschte Grundstück und drei Alternativgrundstücke angegeben werden.

Die Bekanntgabe des Bewerbungszeitraums erfolgt mit dem Tag des Versands einer Benachrichtigungsmail an alle vorgemerkten Interessenten, Bekanntgabe an den Anschlagtafeln sowie durch taggleiche Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Teublitz und in der Tageszeitung.

Als Nachweis der Fristenwahrung gilt das Datum des Eingangs bei der Stadt (Eingangsstempel der Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrages das Eingangsdatum der E-Mail. Bei Einreichung per E-Mail ist die Nachreichung der kompletten Originalunterlagen auf Grund der notwendigen eigenhändigen Unterschrift, binnen drei Arbeitstagen nach Zugang der E-Mail, zwingend erforderlich. Erst dann wird die Bewerbung per E-Mail als fristwährend anerkannt.

Die Stadt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen, sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich innerhalb des Bewerbungszeitraums Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung der Bewerbung haben, hat der Antragsteller die Stadt darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren.

#### **Folgende Unterlagen sind einzureichen:**

- **Ausgefülltes Bewerbungsformular (Fragebogen)**
- **Kopien der amtlich erstellten Einkommenssteuerbescheide der letzten drei Jahre**
- **Bei Selbstständigen oder Gewerbetreibenden eine Kopie der Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmenüberschussrechnung inklusive der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre**
- **Gegebenenfalls eine Bestätigung des Arbeitgebers über die Arbeitsstelle innerhalb des Gebietes der Stadt Teublitz (gilt nur für Arbeitnehmer in Teublitz)**
- **Gegebenenfalls ein Nachweis über den Grad der Behinderung oder der Pflegestufe**
- **Gegebenenfalls Nachweis der Vereinszugehörigkeit, des sozialen Engagements**

Eine Bewerbung kann von der Stadt ausgeschlossen werden, wenn der Bewerber die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, die Bewerbung unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Bewerber falsche Angaben macht.

Die verfügbaren Grundstücke werden nach der maximal erreichten Punktezahl (vgl. Pkt. IV Vergabe) vergeben.

## **II. Berechtigung/Zugangsvoraussetzungen**

### **1. Bewerber**

Antragsberechtigt sind Personen die zum Zeitpunkt der Antragstellung:

- volljährig und geschäftsfähig sind,
- Einzelpersonen, Paare oder Ehepaare,
- eingetragene Lebenspartnerschaften,
- nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, wenn mind. ein Partner antragsberechtigt ist

Bewirbt sich ein Paar, das nicht verheiratet ist oder nicht eingetragene Lebenspartner sind, gelten sie als ein Bewerber und erwerben beide einen Miteigentumsanteil von jeweils 50 %.

Die persönlichen Verhältnisse beider antragstellenden Personen sind maßgebend.

Zur Sicherung des Förderzwecks muss der Bewerber im künftigen Gebäude auf dem Baugrundstück selbst wohnen. Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte in gerader

Linie (Eltern, Kinder, Enkelkinder) oder Geschwister. Abweichungen von diesen Vorgaben können mit ausreichender Begründung bei der Stadt beantragt werden.

Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend. Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „*privilegierte Personen*“ genannt

## **2. Einkommen**

Der Gesamtbetrag der Einkünfte (Summe der Einkünfte, vermindert um den Altersentlastungsbetrag, den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende und den Abzug nach § 13 Abs. 3, § 2 Abs. 3 EStG) der antragstellenden Person darf einen Betrag von 50.000 € nicht übersteigen. Bewerben sich ein Paar oder eine Familie, darf ein Betrag von 100.000 € nicht überschritten werden. Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des statistischen Landesamtes für Statistik.

Bewirbt sich die antragstellende Person mit einem oder mehreren im Haushalt lebenden Kindern, erhöht sich die Einkommensobergrenze für jedes unterhaltsberechtigtes Kind unter 18 Jahren, welches mit Erstwohnsitz im selben Haushalt wie der Bewerber gemeldet ist und für das Anspruch auf Kindergeld nach § 32 Abs. 1 bis 3 EStG besteht, um den jeweils zum 1.1. des Antragjahres geltenden steuerlichen Kinderfreibetrag (Stand: 1.1.2025: 9.600 €). Die Anrechnung gilt auch im Falle einer Unterhaltspflicht gegenüber volljährigen Kindern.

Maßgeblich für die Vergabe ist der Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) der antragstellenden Person, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller/-in oder Partner/-in unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner/-innen abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

*Bei einer Vergabe im erweiterten Einheimischenmodell ist die Einkommensobergrenze um 20 Prozent zu erhöhen.*

## **3. Vermögen**

Die Vermögensobergrenze (VOG) entspricht dem durchschnittlichen nicht subventionierten Grundstückswert zu dem die Stadt Teublitz im Baugebiet Brunnäcker II ihre Grundstücke veräußert und beträgt (167.000 Euro) für den Antragsteller und dessen Ehe- bzw. Lebenspartner sowie der zum Zeitpunkt der Antragsstellung im Haushalt lebenden Kinder entsprechend des Leitlinienkompromisses für Einheimischenmodelle vom 22.02.2017 (Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sog. Einheimischenmodells

– Zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung).

Stichtag zur Bewertung des Gesamtvermögens ist der aktuell in der Ausschreibung angegebene Tag.

Bewirbt sich ein Alleinstehender, darf dessen Vermögen 2/3 der o. g. Vermögensobergrenze / des nicht subventionierten Grundstückswertes gemäß dieser Richtlinie nicht überschreiten.

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

Wird vorhandenes, außerhalb der Stadt Teublitz liegendes Immobilienvermögen zur Finanzierung des von der Stadt Teublitz zu erwerbendem, vergünstigtem Grundstück veräußert, ist eine Vergabe möglich, wenn die zuvor genannte Vermögensobergrenze nicht überschritten wird. Kredite oder Schulden vermindern das zu ermittelnde Vermögen nicht, es sei denn, es handelt sich um einen nachweis- und prüfbaren Immobilienkredit, mit dem ein vorhandenes Immobilienvermögen finanziert wurde.

Der Antragsteller muss sich in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes zu verkaufen, sonst hat die Stadt ein Rückkaufsrecht oder wahlweise das Recht eine Kaufpreisaufzahlung zu erheben. Unabhängig davon hat der Bewerber bei Nichterfüllung der Veräußerungsverpflichtung eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 Euro an die Stadt zu leisten. Der Verkaufserlös, also der Verkaufspreis abzüglich etwaiger Restschulden und ggf. Vorfälligkeitsentschädigungszahlung, wird dem Vermögen des Haushalts zugerechnet.

Zum Vermögen zählen alle geldwerten Güter und Rechte, die einen wirtschaftlichen Wert haben. Dazu gehören (Aufzählung nicht abschließend):

- jegliches vorhandene Grundeigentum auch außerhalb des Stadtgebiets (sofern dies nicht zum Ausschluss führt),
- Sonstige veräußerbare Rechte an Grundstücken oder Eigentumswohnungen
- Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, Aktiendepots bzw. Fonds, Bausparer, Lebensversicherung usw.
- sowie sonstige Vermögenswerte wie z. B. Kunstgegenstände, Schmuck, Oldtimer und vergleichbare Luxusgüter mit einem Mindestwert von (5.000 €).

Gebrauchsgüter für den alltäglichen Gebrauch wie z. B. Kraftfahrzeuge etc. sind dann anzugeben, sofern diese einen Gesamtwert von 40.000 € (Gesamtrechnung, nicht Einzelfall) überschreiten. Die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages.

Der Bewerber **muss** über die vorgenannten Angaben (Einkünfte, Vermögen, Immobilien etc.) wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern. Als Zeitpunkt gilt der von der Stadt auf dem Bewerbungsformular vermerkte Stichtag des Antragsjahres. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass es sich um unzutreffende Angaben handelte, so behält sich die Stadt Teublitz vor, eine Rückabwicklung des Kaufvertrages durchzuführen oder eine Kaufpreinsnachzahlung zu verlangen.

#### **4. Behinderung / Pflegebedürftigkeit**

Leben zum Vergabestichtag Personen mit einer Behinderung oder einem durch die Pflegeversicherung nachgewiesenem Pflegegrad im gemeinsamen Haushalt, werden diese bei der Bepunktung berücksichtigt.

Ebenso werden Ortsansässige bzw. im Städtedreieck lebende pflegebedürftige Verwandte in gerader Linie (Eltern, Kinder, Enkelkinder) oder Geschwister, die eine zeitintensive Betreuung erfordern, in die Bepunktung einbezogen. Befindet sich die durch den Bewerber zu betreuende Person in einem Alters- oder Pflegeheim in oder außerhalb der Stadt Teublitz und wird dort umfassend betreut und gepflegt, wodurch der Bewerber keine Pflegeleistung zu erbringen hat, bleibt diese bei der Bepunktung unberücksichtigt.

Der Grad der Behinderung / Pflegestufe ist nachzuweisen.

#### **5. Ortsansässigkeit**

Als ortsansässiger Anwohner wird berücksichtigt, wer seinen Hauptwohnsitz ununterbrochen in der Stadt Teublitz hat. Frühere, in der Stadt Teublitz verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Zeitraum mit Wohnsitz außerhalb der Stadt max. eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst. Als Nachweis gilt das Melderegister der Stadt Teublitz.

Bewertet wird die Dauer der Ortsansässigkeit des Antragstellers oder dessen Partners (Ehepartner bzw. mit dem Bewerber in einer nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft wohnende Person) in der Stadt. Berücksichtigt werden nur volle Jahre.

#### **6. Erwerbstätigkeit**

Eine Erwerbstätigkeit, d. h. eine aktuelle sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, eine hauptberufliche Selbstständigkeit, eine Ausbildung oder ein anderweitig hauptberufliches Arbeits- bzw. Dienstverhältnis kann nur alternativ, nicht ergänzend, zu dem Punkt II. Nr. 5 Ortsansässigkeit berücksichtigt werden.

Bewertet wird die Erwerbstätigkeit des Antragstellers oder dessen Partners in der Stadt Teublitz.

#### **7. Ehrenamt, Soziales Engagement**

Berücksichtigt werden die aktive Mitgliedschaft in einem ortsansässigen und gemeinnützigen Verein, sowie die ehrenamtliche Tätigkeit in einer sozialen Einrichtung, im kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung innerhalb des Stadtgebiets.

Voraussetzung ist, dass das Ehrenamt seit mind. 2 Jahren ununterbrochen ausgeübt wird.

Als Nachweis gilt die Bestätigung des Vereines bzw. der Einrichtung.

Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Auch liegt kein Ehrenamt vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand (Verdienstausschlag, Fahrt- und Materialkosten etc.) übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird.

Inhaber der blauen Ehrenamtskarte erhalten die doppelten möglichen Punkte in dem Bereich.

## **8. weitere Ausschlusskriterien**

Von der Bewerbung ausgeschlossen sind Bewerber, die im Stadtgebiet Teublitz über bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum (Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Miteigentumsanteil, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein vergleichbares Recht) verfügen oder bereits in der Vergangenheit in einem Baugebiet ein vergünstigtes städtisches Grundstück erworben haben.

Diese Ausschlussregelung gilt nicht bei Eigentumswohnraum, wenn dieser für die dauerhaft bestehenden oder nachgewiesenen zu erwartenden Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist. Eigentumswohnraum gilt dann als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden sind. Bei abweichender Personenanzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 15 m<sup>2</sup> zu erhöhen bzw. zu vermindern. 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 zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und / oder pflegebedürftige Personen angehören.

Ausgeschlossen werden ebenfalls Bewerber, deren Familienangehörige (Ehepartner, Kinder, Eltern) bzw. Eltern und Kinder des Partners über entsprechenden Grundbesitz innerhalb des Stadtgebiets verfügen, sofern diese Personen künftig dauerhaft im Haushalt des Bewerbers leben.

Haben Eltern des Bewerbers oder dessen Partners, die ihren Wohnsitz nicht im gemeinsamen Haushalt haben, gleich oder mehr bebaubare Wohnbau-Grundstücke in der Stadt Teublitz, als sie Kinder haben, führt dies ebenfalls zum Ausschluss des Bewerbers.

### III. Punkteregelung

Die Auswahl der Bewerber erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren. Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den nachfolgend aufgeführten Auswahlkriterien nach Nummern III.1 bis III.7.

Im Rahmen der Bewertung können für den Bereich „soziale Kriterien“ eine maximale Punktezahl von 120 und für die Ortsansässigkeit weitere 120 Punkte erreicht werden. Die Gesamtzahl der erreichbaren Punkte beträgt 240.

#### Soziale Kriterien:

##### 1. Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte des Haushalts des Bewerbers im Durchschnitt der letzten 3 Jahre zum Zeitpunkt der Antragstellung (vgl. Pkt. II Nr. 2 Einkommen).

Bonuspunkte:	Alleinstehende	Paare / Familien	
0	> 50.000 €	> 100.000 €	1
10	bis 50.000 €	bis 100.000 €	
20	bis 45.000 €	bis 90.000 €	
30	bis 40.000 €	bis 80.000 €	
40	bis 35.000 €	bis 70.000 €	

*Alternative „erweitertes Einheimischenmodell“:*

Bonuspunkte:	Alleinstehende	Paare / Familien	
0	> 60.000 €	> 120.000 €	2
10	bis 60.000 €	bis 120.000 €	
20	bis 54.000 €	bis 108.000 €	
30	bis 40.000 €	bis 80.000 €	
40	bis 35.000 €	bis 70.000 €	

---

<sup>1</sup> Die oben genannten Einkommensgrenzen geben aktuelle Daten des statistischen Landesamtes (hochgerechnet auf das Jahr 2022) wieder und werden für jedes Baugebiet entsprechend angepasst.

<sup>2</sup> Die oben genannten Einkommensgrenzen geben aktuelle Daten des statistischen Landesamtes (hochgerechnet auf das Jahr 2022) wieder und werden für jedes Baugebiet entsprechend angepasst. Aufgrund des erweiterten Einheimischenmodells wurden diese Daten um 20 Prozent erhöht

## 2. Gesamtvermögen

Bewertet wird jeweils die Unterschreitung der Vermögensobergrenze (vgl. Pkt. II Nr. 3). Die Bonuspunkte werden dabei wie folgt verteilt:

	Betrag in € <sup>3</sup>	<u>Paare / Familien</u>
Unterschreitung der VOG 0 - 20 %	167.000 – 133.600	5
Unterschreitung der VOG 21 - 40 %	133.599 – 100.200	10
Unterschreitung der VOG 41 – 60 %	100.199 – 66.800	15
Unterschreitung der VOG > 61 %	bis 66.799	20

	Betrag in € <sup>4</sup>	<u>Alleinstehende</u>
Unterschreitung der VOG 0 - 20 %	111.333 – 89.066	5
Unterschreitung der VOG 21 - 40 %	89.065 – 66.800	10
Unterschreitung der VOG 41 – 60 %	66.799 – 44.533	15
Unterschreitung der VOG > 61 %	bis 44.532	20

## 3. Kinder

Angerechnet werden Kinder für die der Bewerber Kindergeldberechtigt ist, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden.

Bei einem gemeinsamen Sorgerecht für ein Kind / Kinder bei getrenntlebenden bzw. geschiedenen Eltern wird derjenige Elternteil für das Einheimischenmodell privilegiert, dem die Aufenthaltsbestimmungsbefugnis zum dauerhaften und vorübergehend gewöhnlichen Aufenthalt des Kindes obliegt. Maximal erreichbare Punktezahl 40.

bis 10 Jahre	je Kind	30 Punkte
bis 18 Jahre	je Kind	20 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

## 4. Behinderung / Pflegebedürftigkeit

Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder eines zum Hausstand gehörigen Familienmitglieds:

ab 50 % Behinderung und/oder Pflegegrad 1 - 3	10 Punkte
ab 80 % Behinderung und/oder Pflegegrad 4 - 5	20 Punkte

Behinderung oder Pflegegrad eines innerhalb vom Teublitzter Stadtgebiet bzw. im Städtedreieck lebenden Angehörigen:

ab 50 % Behinderung und/oder Pflegegrad 1 - 3	5 Punkte
ab 80 % Behinderung und/oder Pflegegrad 4 – 5	10 Punkte

<sup>3</sup> Die hier aufgeführten Vermögensobergrenzen sind bei jeder Grundstücksvergabe an den durchschnittlichen Grundstückswert der zu veräußernden Grundstücke im Baugebiet anzupassen.

<sup>4</sup> Die hier aufgeführten Vermögensobergrenzen sind bei jeder Grundstücksvergabe an den durchschnittlichen Grundstückswert der zu veräußernden Grundstücke im Baugebiet anzupassen.

## **Ortsbezugs-kriterien:**

### **5. Ortsansässigkeit**

Bewertet wird der Hauptwohnsitz des Bewerbers zum Bewerbungsstichtag in der Stadt Teublitz. Die Punkteverteilung erfolgt dabei in ansteigender Reihenfolge.

1 Jahr	10 Punkte
2 Jahre	25 Punkte
3 Jahre	45 Punkte
4 Jahre	70 Punkte
5 Jahre	100 Punkte

### **6. Erwerbstätigkeit**

Alternativ zum Hauptwohnsitz des Bewerbers kann seine Berufstätigkeit innerhalb des Stadtgebiets bewertet werden.

0-4 Jahre	10 Punkte
5-9 Jahre	20 Punkte
10-15 Jahre	40 Punkte

### **7. Ehrenamt, soziales Engagement**

Bewertet werden ehrenamtliche Tätigkeiten in Vereinen und Organisationen (max. 20 Punkte):

- Inhaber einer Ehrenamtskarte 20 Punkte
- sonstiges Ehrenamt im Stadtgebiet Teublitz 10 Punkte

#### **IV. Vergabe**

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl anhand des vorgenannten Punktesystems sichert den gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmbaren Verwaltungsvollzug.

Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge der jeweils erzielten Punktzahl vergeben. Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden.

Bei Punktegleichstand erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

1. die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist, sofern hier Gleichstand weiter mit 2.
2. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist, sofern hier Gleichstand, weiter mit 3.
3. der im Losverfahren zum Zug kommt.

Wie die Stadt die einzelnen Grundstücke auf die Bewerber, die ein Grundstück erhalten verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Bewerber neben dem gewünschten Grundstück drei Alternativgrundstücke angeben. Diese Wünsche werden durch die Stadt nach Möglichkeit entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt.

Sind die im Bewertungsbogen genannten Grundstücke bereits vergeben, kann der Bewerber ein weiteres noch verfügbares Grundstück auswählen. Das zugeteilte Grundstück bleibt nach Vergabe einen Monat reserviert. Ein Tausch der Grundstücke ist in diesem Zeitraum möglich.

Der Bewerber kann seine Bewerbung jederzeit zurücknehmen.

Die Stadt Teublitz teilt den bezuschlagten Bewerbern in Textform mit, dass ihre Bewerbung berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Stadt schriftlich oder per E-Mail annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

## **V. Verkaufsbedingungen**

### **1. Sicherung des Förderzwecks - Verpflichtungen des Erwerbers**

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die für den Erwerb des Grundstücks gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an Bevölkerung mit besonderem Bedarf“ in allen Teilen verbindlich an.

Die kaufende Person verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren (Bindungsfrist) selbst, als Hauptwohnsitz zu bewohnen. Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als 10 Jahre auf diesem Grundstück hat, hat der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückzuerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Zeitraum der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (z. B. Verkauf nach 8 Jahren 20 %). Berücksichtigt werden nur volle Jahre.

Ausnahmsweise kann der zeitweiligen Unterbrechung der Selbstnutzung (bspw. eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung des Wohngebäudes) aus wichtigem Grund durch die Stadt zugestimmt werden, wenn dies für den Förderungsempfänger sonst eine unbillige Härte darstellen würde. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn die Unterbrechung beruflich bedingt erfolgt.

Ausgenommen ist die Vermietung einer sog. Einliegerwohnung, wenn diese 25 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.

Die Prüfung erfolgt auf schriftlichen Antrag der Förderungsempfänger anhand des Einzelfalls durch das Bauamt der Stadt Teublitz.

Die Sicherung der Bindung an das Einheimischenmodell erfolgt im jeweiligen notariellen Kaufvertrag. Die Stadt behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtslage anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Binnen drei Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Bewerber der Stadt Teublitz eine Finanzierungsbestätigung hinsichtlich des Grundstückskaufpreises schriftlich oder per E-Mail vorzulegen.

### **2. Bauverpflichtung**

Das Grundstück muss mit einem Wohngebäude gemäß den Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplanes bebaut werden. Dieses muss innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Bebaubarkeit des Baugebiets bzw. notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig mit Außenputz fertiggestellt sein. Es gilt der zuletzt eintretende Zeitpunkt. Das Datum der Fertigstellung ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

Die Frist kann auf Antrag unter Angaben von Gründen verlängert werden. Als berechtigte Gründe zählen lediglich solche, die eine Baudurchführung unmöglich machen und die nicht in der antragstellenden Person liegen, bzw. die diese nicht zu vertreten hat. Im Falle eines Verstoßes kann die Stadt einen Rückübertragungsanspruch geltend machen. Zudem hat der Erwerber der Bauparzelle bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung unabhängig von der Ausübung des Rückkaufsrechts eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000 Euro an die Stadt zu leisten.

Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich selbst und/oder mit unter Pkt. II. 1 Bewerber genannten Personen zu bewohnen.

### **3. Regelungen zur Rückabwicklung**

#### **a) Einräumung eines Rückkaufrechts**

Der Stadt Teublitz wird im Notarvertrag, innerhalb der Bindungsfrist von 10 Jahren, ein Rückkaufsrecht am Grundstück / der Eigentumswohnung inklusive darauf errichteter Bauwerke eingeräumt, für den Fall, dass

1. gegen die Bauverpflichtung (vgl. V. Pkt. 2) verstoßen wird,
2. das Grundstück entgegen von der kaufenden Person oder dessen Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner/-in oder Partner/-in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
3. die kaufende Person seine Immobilie oder Anteile an seiner Immobilie außerhalb des Stadtgebiets nicht innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes verkauft hat (vgl. II Pkt 3)
4. die kaufende Person vor Vertragsschluss der Stadt Teublitz gegenüber unrichtige, für die Grundbesitzvergabe relevante Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsschluss waren, oder
5. die kaufende Person für die Grundbesitzvergabe relevante Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt Teublitz das Vertragsgrundstück / die Eigentumswohnung nicht an sie verkauft worden wäre.
6. der Käufer die Zahlungen einstellt oder gegen ihn das Insolvenzverfahren beantragt wird oder in das Kaufgrundstück die Zwangsversteigerung bzw. Zwangsverwaltung eingeleitet wird.

Eine Übertragung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, welche diese Verpflichtung für die Restlaufzeit übernehmen, ist zulässig. Die Übertragung eines Grundstückanteils bei einem gemeinsamen Kauf auf den verbleibenden Partner (die verbleibende Partnerin) ist unschädlich.

Die Stadt im Rahmen des Rückkaufsrechts das Grundstück nur selbst zurückerwerben. Das Rückkaufsrecht muss spätestens innerhalb eines Jahres ab Kenntnisnahme der Verpflichtungsverletzung bzw. ein Jahr nach Ablauf des jeweiligen vertraglichen Verpflichtungszeitraums gegenüber der kaufenden Person schriftlich ausgeübt werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Stadt einer Veräußerung an Dritte zustimmen.

## **b) Rückkaufspreis**

### **Ausübung des Rückkaufsrechts durch die Stadt Teublitz**

Der Rückkaufspreis für Grund und Boden entspricht dem ursprünglichen vom Käufer an die Stadt bezahlten Kaufpreis ohne Zinsen, zuzüglich vom Käufer bezahlten Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch oder Herstellungs- und Verbesserungsbeiträgen für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nach dem BayKAG.

Für eventuell bereits erstellte Bauwerke nebst Zubehör sowie für weitere Verwendungen, die der Käufer an den Vertragsgrundbesitz gemacht hat, kann der Käufer von der Stadt insoweit Ersatz verlangen, als der Wert des Vertragsgrundbesitzes durch die Verwendungen nachhaltig wertsteigern sind (§ 459 BGB).

Sollten sich die Beteiligten über die Höhe des Verwendungsersatzbetrages nicht einigen, so soll ein amtlich beeidigter Bausachverständiger die Höhe des Verkehrswertes mit bindender Wirkung für beide Vertragsteile feststellen, den die Industrie- und Handelskammer Regensburg auf Antrag eines Beteiligten benennt.

Macht die Stadt von seinem Rückkaufrecht Gebrauch, so hat die ursprünglich kaufende Person sämtliche Kosten der Rückübertragung, einschließlich Gebühren, Steuern, Auslagen und sonstigen Nebenkosten, zu tragen. Außerdem umfasst der Rückkaufspreis keine Entschädigung für die von der ursprünglich kaufenden Person, beim ursprünglichen Kauf geleisteten Aufwendungen für Erwerbskosten, insbesondere Grunderwerbssteuer samt Zuschlägen und Notariatskosten.

### **c) Kaufpreisaufzahlung bzw. Rückzahlungsverpflichtung der Vergünstigung**

Anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts kann die Stadt Teublitz in den unter V. Pkt. 3 genannten Fällen 1, 3, 4 und 5 eine einmalige Kaufpreisaufzahlung verlangen. Diese ist die Differenz zwischen dem beschlossenen Verkehrswert des Grundstücks / der Eigentumswohnung und dem ursprünglich bezahlten, vergünstigten Kaufpreis (=Vergünstigung).

Bei Nichterfüllung des unter V. Pkt. 3 aufgeführten Fall 2 (Eigennutzung der Immobilie) hat der Begünstigte einen Teil der Vergünstigung zurückzuerstatten. Dieser prozentuale Anteil der Rückzahlungsverpflichtung errechnet sich aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (z. B. Verkauf nach 8 Jahren = 20 %ige Rückzahlung der Vergünstigung)

### **d) Vertragsstrafe**

Unabhängig von einer Ausübung des Rückkaufsrechts oder der Kaufpreisaufzahlung bzw. der Rückzahlungsverpflichtung hat der Käufer eine Vertragsstrafe von 50.000 Euro bei Nichterfüllung der unter II. Pkt. 3 genannten Weiterveräußerungsverpflichtung (Immobilie außerhalb des Stadtgebiets) zu leisten. Wenn die Bauverpflichtung nach V. Pkt. 2. nicht erfüllt wird oder sich nach Abschluss des Kaufvertrages herausstellt, dass der Bewerber grob fahrlässig oder vorsätzlich unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für die erfolgte Vergabe waren, schuldet der Käufer der Stadt Teublitz eine Vertragsstrafe von 20.000 Euro. Es steht der Stadt frei, eine Vertragsstrafe zu verlangen. Sollten gleichzeitig mehrere Voraussetzungen für das Entstehen einer Vertragsstrafe vorliegen, hat sich die Stadt gegebenenfalls für lediglich eine Art der Vertragsstrafe zu entscheiden.

### **e) Sicherung der Rückübereignung**

Das Rückkaufsrecht der Stadt Teublitz ist durch Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.

#### **f) Sicherung etwaiger Kaufpreisauflahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen**

Die Absicherung etwaiger Kaufpreisauflahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen erfolgt durch Eintragen einer Sicherungshypothek in Höhe des Zuwendungswerts. Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.

#### **VI Schlussbestimmungen**

Diese Richtlinien treten am Tage nach dem Beschluss des Stadtrates in Kraft. Ein Anspruch gegen die Stadt Teublitz, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht nicht.

## Anlage 1: Lageplan:



Plan nicht maßstäblich

Die geschätzte bzw. graphisch ermittelte Größe ist aus der Anlage 2 – „Parzellenliste“ ersichtlich.

Die tatsächliche Größe wird erst nach abgeschlossener Vermessung feststehen.

Sollten geringfügige Flächenabweichungen vorliegen, sind zu hohe bzw. zu niedrige Kaufpreiszahlungen nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses auszugleichen.

**Anlage 2: Parzellenliste**

Nummer:	Preis:	Größe (ca.)
Parzelle 1	255 €/qm	687 qm
Parzelle 2	255 €/qm	504 qm
Parzelle 12	255 €/qm	582 qm
Parzelle 13	255 €/qm	576 qm
Parzelle 14	255 €/qm	575 qm
Parzelle 15	255 €/qm	496 qm
Parzelle 16	255 €/qm	495 qm
Parzelle 3	290 €/qm	751 qm
Parzelle 4	290 €/qm	483 qm
Parzelle 7	290 €/qm	526 qm
Parzelle 8	290 €/qm	566 qm
Parzelle 11	290 €/qm	640 qm
Parzelle 4	steht nicht zum Verkauf	
Parzelle 5	steht nicht zum Verkauf	
Parzelle 9	steht nicht zum Verkauf	
Parzelle 10	steht nicht zum Verkauf	