

Richtlinien

der Stadt Ebersberg

für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken, Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen

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, Reihenhaus oder Eigentumswohnung auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb von Wohnbaugrundstücken zum Zwecke der Errichtung von Wohnhäusern (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) bzw. den Erwerb von Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen zur Deckung des eigenen Wohnraumbedarfs zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit Kindern den Zuschlag 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, Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen stellt die Stadt Ebersberg die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück, Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung 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 „Lebensge-

meinschafts)partner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück/Reihenhaus/Eigentumswohnung nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 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 Erbbauberechtigte eines Wohnhauses, eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks oder einer Eigentumswohnung 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, eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks oder einer Eigentumswohnung ist, das nicht mehr als 50 km von dem Gemeindegebiet entfernt ist.

Personen, die Eigentümer oder Erbbauberechtigte von nicht mehr als einem Wohnhaus bzw. Eigentümer oder Erbbauberechtigte von nicht mehr als einem zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstück, das/die 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 bzw. des Reihenhauses oder der Eigentumswohnung im Wohnbaulandmodell der Stadt Ebersberg sowie des auf diesem Grundstück zu errichtenden Wohnhauses verwendet.

Personen, die Eigentümer oder Erbbauberechtigte 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 Erbbauberechtigte(r) von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken bzw. Eigentumswohnungen sind/ist,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke bzw. der Eigentumswohnung 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 Ehegatten 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 115.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 200.000,00 € 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.

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 2025 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 9.600,00 €.

1.7 Das Vermögen darf einen Wert von 500.000 € 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.

- 1.8 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn 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 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/Reihenhäuser/Eigentumswohnungen werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstücks-/Reihenhaus-/Wohnungswahl vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke/Reihenhäuser/Wohnungen, 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 Ehegatten 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, Selbstständiger 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/Reihenhäusern/Wohnungen besteht nicht.

- 4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücks-, Haus-, Wohnungsvergabe:

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg in Form des Umwelt-, Sozial- und Kulturausschusses berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke/Häuser/Wohnungen an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Stadtrats in Form des Umwelt-, Sozial- und Kulturausschusses wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

6. Inkrafttreten:

Diese Vergaberichtlinien der Stadt Ebersberg wurden im Stadtrat am ..2025 beschlossen und treten am ..2025 in Kraft.

Ebersberg, den ..2025

Ulrich Proske
Erster Bürgermeister