



**Richtlinien der Gemeinde Weil**  
**zur Vergabe von Baugrundstücken im Fördermodell zur Erhaltung einer**  
**ausgewogenen Bevölkerungsstruktur**  
**Stand: 12.01.2021**

**A. Präambel**

Die steigenden Grundstückspreise im Großraum München veranlassen die Gemeinde Weil (nachfolgend „Gemeinde“), ein Fördermodell zu Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung aufzulegen. Nach Einschätzung der Gemeinde ist es ansonsten den Bevölkerungsgruppen des unteren und mittleren Einkommensbereichs nur schwer möglich, zu bezahlbaren Konditionen Wohnraum zu erwerben. Ziel des Fördermodells ist es, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten und zu sichern. In dem auch geringer Verdienenden eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Ansiedlung in der Gemeinde ermöglicht wird, sollen die örtliche Gemeinschaft, die soziale Integration und der Zusammenhalt gesichert und dauerhaft gestärkt werden.

Für die von der Gemeinde im Fördermodell zu vergebenden Grundstücke werden deshalb Personen der örtlichen Bevölkerung nach sozialen Gesichtspunkten gemäß den Kriterien dieser Richtlinien ausgewählt. Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit dieser Richtlinien wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung, wie zum Beispiel Bewerber/innen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle natürlichen Personen, unabhängig von Geschlecht, Kultur, Nationalität und Herkunft.

Das Fördermodell tritt an die Stelle der Vergaberichtlinien der Gemeinde gemäß Gemeinderatsbeschluss von 16.10.2012 sowie vom 27.08.2019.

Die Richtlinien werden auch künftig auf Basis der europäischen und deutschen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

**B. Allgemeine Regelungen zur Vergabe**

1. Die Gemeinde schreibt Grundstücke, die im Rahmen dieses Fördermodells vergeben werden sollen, öffentlich aus. Um ein Grundstück können sich alle Personen bewerben, die die Antragsvoraussetzungen (C.) erfüllen und die entsprechenden Angaben zu den Vergabekriterien (D.) machen. Im Rahmen der Bekanntmachung wird unter anderem die Bewerbungsfrist bekanntgegeben.

2. Die Bewertung des Antrags erfolgt gemäß dem nachstehenden Punktesystem (D.) in Bezug auf die einzelnen Vergabekriterien.
3. Die Vergabe der Grundstücke im ausgeschriebenen Baugebiet erfolgt in der Reihenfolge, die sich aus der erreichten Gesamtpunktzahl der Antragsteller aus der Vergabebewertung ergibt. Antragsteller mit der jeweils höheren Punktzahl dürfen sich vor den Antragstellern mit niedrigerer Punktzahl ein Grundstück aussuchen. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los über die Reihenfolge. Zieht ein vorrangiger Antragsteller seinen Antrag auf Zuteilung vor der notariellen Beurkundung zurück bzw. teilt mit, dass er an der Vergabe nicht mehr teilnehmen will, so wird das Grundstück den anderen Antragstellern in der Reihenfolge der Gesamtpunktzahl angeboten, wenn diese sich nicht ihrerseits bereits zuvor in einem notariellen Vertrag gegenüber der Gemeinde bzgl. eines anderen Grundstücks verpflichtet haben. Mit Abschluss eines notariellen Vertrages erlischt das Wahlrecht eines Antragstellers.
4. Die Antragsteller haben die für die Vergabe nach diesen Richtlinien erforderlichen Angaben auf dem Formular (Anlage 1, Antragsformular Bewerbung) zu machen. Der Antragsteller hat im Rahmen der Antragstellung in die Erhebung und Verarbeitung der erforderlichen personenbezogenen Daten einzuwilligen.

Soweit nicht bereits im Rahmen der Antragstellung erforderlich, müssen auf Anfrage geeignete Belege für die Angaben vorgelegt werden.

Die Angaben sind auf einen bestimmten Stichtag bezogen. Der Stichtag wird von der Gemeinde im Rahmen der Ausschreibung festgelegt. Änderungen, die sich nach Einreichung der Unterlagen bis einschließlich zum Stichtag ergeben, hat der Antragsteller der Gemeinde un- aufgefördert mitzuteilen.

5. Maßgeblich für die Vergabe sind die Umstände, die in der Person des Antragstellers vorliegen, soweit nichts Anderes geregelt ist. Familien können selbst nach dem Günstigkeitsprinzip entscheiden, wer den Antrag stellt. Durch Antragstellung bis spätestens zum Stichtag wird der Antragsteller bestimmt. Die zeitliche Reihenfolge des Eingangs der Anträge bis zum Stichtag spielt bei der Berücksichtigung der Anträge keine Rolle.

Unabhängig von der Antragstellung in diesem Fördermodell kann ein Ehepartner bzw. Lebenspartner neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil erwerben (s. im Folgenden unter E.).

## **C. Antragsberechtigung**

### **1. Natürliche Person**

Der Antragsteller muss eine natürliche Person sein. Die Staatsangehörigkeit des Antragstellers ist für dessen Antragsberechtigung ebenso ohne Bedeutung wie dessen Ortsansässigkeit.

### **2. Volljährigkeit**

Der Antragsteller muss volljährig (§ 2 BGB) sein.

### **3. Finanzielle Leistungsfähigkeit**

Der Antragsteller muss seine finanzielle Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Grundstücksfinanzierung und die Gebäudeerrichtung vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages spätestens innerhalb von 2 Monaten ab Zuteilungsentscheidung durch Bankfinanzierungsbestätigung oder gleichwertige Unterlagen nachweisen. Der Antragsteller muss ferner bereits mit Antragstellung im Bewerbungsverfahren eine Bestätigung einer der EU-Aufsicht unterliegenden Bank, BauSparkasse oder Lebensversicherung vorlegen, die beinhaltet, dass er aufgrund seiner aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Lage ist, die finanziellen Anforderungen des Grunderwerbs und der Gebäudeerrichtung betragsmäßig zu tragen. Für letztere Bestätigung ist auf die durchschnittliche Grundstücksgröße im Baugebiet sowie geschätzte durchschnittliche Baukosten abzustellen.

### **4. Immobilienbesitz in der Gemeinde Weil**

Dem Antragsteller darf kein zu Wohnzwecken nutzbarer Immobilienbesitz in der Gemeinde Weil im Eigentum oder im Erbbaurecht gehören. Der Immobilienbesitz des Ehepartners oder Lebenspartners (LPartG) des Antragstellers wird diesem zugerechnet. Als zu Wohnzwecken nutzbarer Immobilienbesitz gelten bebaute Grundstücke wie auch unbebaute, aber bebaubare Grundstücke.

Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht / Wohnrecht Dritter auf deren Lebenszeit belastet ist, bleibt unberücksichtigt. Dieser ist jedoch im Rahmen des Vermögens zu berücksichtigen (s. im Folgenden C. 7.).

Immobilien in anderen Gemeinden als der Gemeinde Weil sind wertmäßig im Vermögen zu berücksichtigen (s. im Folgenden C. 7.).

Ein für die Wohnbedürfnisse des Antragstellers samt den haushaltsangehörigen Personen (Ehe- bzw. Lebenspartner, Kinder etc.) unangemessener Immobilienbesitz in der Gemeinde Weil schließt die Antragsberechtigung nicht aus, ist jedoch wertmäßig im Vermögen zu berücksichtigen (s. im Folgenden C. 7.). Als unangemessen in diesem Sinne gilt ein Immobilienbesitz, der eine Wohnfläche pro haushaltsangehöriger Person (§ 18 WoFG) von  $\leq 20$  m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist (vgl. Vergabekriterium D. 3). Die maßgebliche Wohnfläche bestimmt sich nach der

Wohnflächenverordnung (WoFIV), abweichend hiervon jedoch ohne Balkone, Loggien, Terrassen und sonstige Außenwohnbereiche.

5. Kein vormaliger Zuschlag auf eine Wohnung / ein Grundstück im Fördermodell

Der Antragsteller, Ehepartner oder Lebenspartner darf/dürfen in der Vergangenheit nicht bereits ein Grundstück im Rahmen eines Fördermodells (oder eines vergleichbaren Vergabemodells oder „Einheimischenmodell“) der Gemeinde erhalten haben.

6. Einkommensgrenze

Antragsberechtigt sind nur Personen, deren Gesamtbetrag der Einkünfte pro Jahr folgende Grenzen nicht übersteigt:

Einkommensgrenze bei Alleinstehenden	€ 55.000,00
Einkommensgrenze bei Ehepartnern bzw. Lebenspartnern	€ 110.000,00

Für jedes haushaltsangehörige unterhaltspflichtige Kind erhöht sich der vorstehende Betrag jeweils um 7.000,00 €.

Haushalte mit höherem Jahreseinkommen werden nicht berücksichtigt. Einkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 3 EStG. Maßgeblich ist dabei das Gesamteinkommen des Antragstellers sowie dessen Ehepartners oder Lebenspartners (LPartG) jeweils im Jahresdurchschnitt der letzten drei Steuerjahre.

Es sind die Einkommenssteuerbescheide der letzten 3 abgeschlossenen Veranlagungszeiträume vorzulegen. Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Veranlagungszeitraums noch nicht vor, ist eine von einem Steuerberater bestätigte Steuerschätzung anstelle des noch ausstehenden Steuerbescheides vorzulegen.

7. Vermögen

Das gesamte Vermögen des Antragstellers und dessen Ehepartner oder Lebenspartners (LPartG) darf zusammen die Grenze von € 180.000,00 nicht überschreiten. Hierzu ist eine Eigenklärung vom Antragsteller abzugeben, deren Richtigkeit dieser zu versichern hat. Die Gemeinde behält sich vor, Unterlagen zur Bewertung von Vermögensgegenständen beim Antragsteller anzufordern. Zum Vermögen gehören insbesondere Immobilien (auch in anderen Gemeinden), Geldguthaben, Wertpapiere, Fahrzeuge, Gesellschaftsanteile, Schmuck, Kunstgegenstände. Vermögensgegenstände unter einem Wert von 500 € bleiben unberücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Vermögens sind Kraftfahrzeuge (Lkw, Pkw, Motorräder etc.) nur insoweit zu berücksichtigen als deren Zeitwert ggf. in Summe 25.000 € übersteigt. Die Anrechnung erfolgt somit nur hinsichtlich des darüberhinausgehenden Betrags.

## D. Vergabekriterien und Vergabebewertung (Punktesystem)

Die Anträge werden anhand folgender Kriterien mittels Zumessung von Punkten pro Vergabekriterium bewertet. Die mögliche Maximalpunktzahl beträgt 60 Punkte.

<b>1. Ortsansässigkeit und örtliche Berufstätigkeit</b>	
<p>pro vollem Jahr Hauptwohnsitz des Antragsstellers in der Gemeinde</p> <p><i>Für die Ortsansässigkeit sind sämtliche Zeiträume (kumuliert) maßgeblich, in denen der Antragssteller seinen Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in der Gemeinde Weil hat oder hatte. Dies umfasst auch frühere Zeiträume vor einer anderweitigen Hauptwohnsitznahme. Wann der Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weil begründet wurde, ist unerheblich.</i></p>	<p><b>2 Punkt(e)</b></p> <p><i>[max. 10 Punkte]</i></p>
<p>pro vollem Jahr aktuell noch bestehenden Arbeitsplatz (Haupterwerbstätigkeit) des Antragstellers in der Gemeinde</p> <p><i>Für die Berufstätigkeit ist nur eine zum Stichtag der Bewerbung <u>bestehende</u> Haupterwerbstätigkeit des Antragstellers in der Gemeinde Weil maßgeblich.</i></p>	<p><b>1 Punkt(e)</b></p> <p><i>[max. 5 Punkte]</i></p>

<b>2. Haushaltsangehörigkeit von Kindern, Schwerbehinderten (GdB) oder Pflegebedürftigen (gesetzlicher Pflegegrad)</b>	
<p>je haushaltsangehörigem kindergeldberechtigtem Kind</p> <p><i>Die Kindergeldberechtigung ist jeweils durch Vorlage des Kindergeldbescheids nachzuweisen. Als haushaltsangehörige Kinder in vorstehendem Sinne gelten auch bereits gezeugte, aber noch nicht geborene Kinder (Schwangerschaft). Die Schwangerschaft ist durch Vorlage des Mutterpasses nachzuweisen.</i></p>	<p><b>3 Punkt(e)</b></p> <p><i>[max. 12 Punkte]</i></p>
<p>je haushaltsangehöriger Person mit einer Schwerbehinderung (GdB ab 50) oder einem gesetzlichen Pflegegrad 2 bis 3</p>	<p><b>2 Punkt(e)</b></p> <p><i>[max. 4 Punkte]</i></p>
<p>je haushaltsangehöriger Person mit einer Schwerbehinderung (GdB ab 80) oder einem gesetzlichen Pflegegrad 4 bis 5 <u>zusätzlich</u></p> <p><i>Der Grad der Behinderung ist jeweils durch Kopie des Schwerbehindertenausweises bzw. des Feststellungsbescheids nachzuweisen.</i></p>	<p><b>2 Punkt(e)</b></p> <p><i>[max. 4 Punkte]</i></p>

Der gesetzliche Pflegegrad ist jeweils durch Feststellungsbescheid bzw. Bestätigung der Krankenkasse nachzuweisen.

### 3. Derzeitige Wohnverhältnisse

bei Bürgern, deren aktuelle Wohnverhältnisse eine Wohnfläche pro haushaltsangehöriger Person (§ 18 WoFG) von  $\leq 20 \text{ m}^2$  Wohnfläche aufweisen

**5 Punkt(e)**

[max. 5 Punkte]

*Die maßgebliche Wohnfläche berechnet sich nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), abweichend hiervon jedoch ohne die Flächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und sonstigen Außenwohnbereichen.*

### 4. Einkünfte

für jede volle Unterschreitung der Grenze nach C. 6. um € 5.000,00

**1 Punkt(e)**

*Maßgebend ist der Dreijahresdurchschnitt des Gesamtbetrags der Einkünfte des Antragsstellers sowie zzgl. der Einkünfte des Ehepartners bzw. Lebenspartners gemäß den jeweiligen Einkommenssteuerbescheiden der letzten 3 abgeschlossenen Veranlagungszeiträume. Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Veranlagungszeitraums noch nicht vor, ist eine von einem Steuerberater bestätigte Steuerschätzung anstelle des noch ausstehenden Steuerbescheides vorzulegen..*

[max. 5 Punkte]

### 5. Ehrenamtliches Engagement

pro 60 Stunden Jahresaufwand für ein Ehrenamt in einer gemeinnützigen Einrichtung bzw. einem Verein in der Gemeinde Weil

**5 Punkt(e)**

*Maßgebend ist der Zeitaufwand in vollen Stunden pro Jahr. Zum Nachweis des Aufwands ist eine entsprechende schriftliche Bestätigung (s. Formular) des Zeitaufwands durch eine vertretungsberechtigte Person der Einrichtung bzw. des Vereins vorzulegen.*

[max. 15 Punkte]

## E. Vertragsbedingungen

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt durch notariellen Vertrag (je nach Vergabe als Verkauf oder Erbbaurecht) nach dem jeweils aktuellen Muster der Gemeinde.

Der Antragsteller kann die Übertragung eines Miteigentumsanteils auf seinen Ehepartner oder Lebenspartner (LPartG) verlangen, sofern zu erwarten ist, dass das Erwerbsobjekt von beiden gemeinsam bewohnt wird.

Der Vertrag wird zur Sicherung der Anforderungen des Fördermodells insbesondere folgende Regelungen enthalten (sog. Förderbindung), wobei maßgeblich ausschließlich die Formulierung in der Notarurkunde ist:

- Baupflicht für Baubeginn innerhalb von 3 Jahren ab Bebaubarkeit, verbunden mit der Herstellung der Bezugsfertigkeit innerhalb von 5 Jahren,
- Selbstnutzungspflicht für 15 Jahre (ab Bezugsfertigkeit) und
- Veräußerungsverbot bis zum Ablauf der Selbstnutzungspflicht.

Bei Verstoß gegen die vorstehende Förderbindung steht der Gemeinde ein durch Vormerkung gesichertes Wiederkaufsrecht zum vormaligen Kaufpreis oder eine Nachzahlung zum aktuellen Verkehrswert zu (Wahlrecht der Gemeinde).

Die Nachzahlungsverpflichtung reduziert sich anteilig für den Zeitraum, in dem die Förderbindung befolgt wurde.

## **F. Schlussbemerkung**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Grundstückszuteilung und Auswahl eines Grundstücks.

Bei Punktegleichstand in der Punktevergabe entscheidet das Los.

Die Gemeinde kann in begründeten Einzelfällen von diesen Richtlinien abweichen, wenn die Anwendung der vorstehenden Richtlinien im konkreten Einzelfall eine unzumutbare Härte darstellen würde und sich die Abweichung im Rahmen der von der Gemeinde mit diesem Fördermodell verfolgten Ziele hält.

Weil, den 12.01.2021