



## **Richtlinien für die Vergabe von vergünstigten, gemeindeeigenen Baugrundstücken in der Gemeinde Frauenneuharting im Baugebiet „Tegernau Süd“**

### **1. Antragsverfahren, Begriffsdefinition**

- 1.1 Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Frauenneuharting die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, können Bewerber zu dem von der Gemeinde jeweils bekannt gegebenen Zeitpunkt einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen. Sie müssen dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen.
- 1.2 Ein Bewerber muss alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen werden oder ein Wohnrecht haben („Baulandbegünstigte“). Baulandbegünstigte können insbesondere Familien- oder Haushaltangehörige sein. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern.
- 1.3 Ein Bewerber kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Bewerber falsche Angaben macht.

## 2. Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind Personen aus dem Kreis der Baulandbegünstigten, die zum 01.12.2021 folgende Voraussetzungen erfüllen:

2.1 Antragsberechtigt sind Einzelpersonen. Die Bewerber müssen mindestens 21 Jahre alt und geschäftsfähig sein. Abweichend hiervon ist eine Antragstellung auch für volljährige Personen möglich, wenn die antragstellende Person

- a) in einer Ehe, in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder in einer nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft lebt und Kinder hat,
- b) alleinerziehend ist.

### 2.2 **Vermögensobergrenze**

2.2.1 Weder der Bewerber noch einer der anderen Baulandbegünstigten dürfen Eigentümer von Immobilienvermögen (Eigentum oder Teileigentum von bebauten Grundstücken, Grundstücke oder Erbbaugrundstücke mit bestehendem Baurecht, Wohnungen) sein.

2.2.2 Das gesamte Vermögen (= Eigentum oder Teileigentum an Immobilien [führt zu Ausschluss, siehe 2.2.1], Erbbaurecht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des Bewerbers und der anderen Baulandbegünstigten darf bei der Antragstellung den Verkehrswert des Grundstücks nicht überschreiten.

Werden mehrere Grundstücke vergünstigt abgegeben, so muss sich der Bewerber auf ein bestimmtes Grundstück oder zumindest eine Gebäudeart (Doppelhaushälfte oder Einzelhaus) bewerben.

2.2.3 Bewerber, die bereits früher im Rahmen eines „vergünstigten gemeindeeigenen Baugrundstücks“ der Gemeinde ein Grundstück erworben haben, werden nicht berücksichtigt. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. Ausnahme ist eine Trennung vom damals baulandbegünstigten Partner, wenn letzterer alleiniger oder zusammen mit den Kindern Eigentümer des baulandbegünstigten Grundstücks (u. U. mit Immobilie) ist.

2.2.4 Wenn die Eltern von Bewerbern oder Baulandbegünstigten mehr Wohn- oder Baugrundimmobilien oder bestehendes Baurecht besitzen als sie Kinder haben, ist die Abgabe von vergünstigtem Bauland grundsätzlich nicht möglich. Solche Bewerber können aber in Ausnahmefällen unter Würdigung der persönlichen Verhältnisse zugelassen werden. Hierüber entscheidet der Gemeinderat mit einer Mehrheit von mindestens  $\frac{3}{4}$  der stimmberechtigten Gemeinderatsmitglieder.

### 2.3 **Einkünfte-Obergrenzen**

Der Gesamtbetrag der Einkünfte <sup>1)</sup> des Bewerbers und aller Baulandbegünstigter, sofern deren Einkünfte mehr als 8.820 € pro Jahr (Grundeinkommen) betragen, darf im Durchschnitt der letzten 3 Kalenderjahre vor dem Stichtagsjahr bei Bewerbern aus Ehen, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften das Zweifache, bei sonstigen Bewerbern das Einfache des statistischen Durchschnittseinkommens in der Gemeinde nicht übersteigen (Obergrenze).

Der statistische Durchschnittswert der Gesamteinkünfte aller Einkunftsarten in der Gemeinde im Jahr 2020 beträgt 42.854 €.

Für die Gemeinde Frauenneuharting wird dieser Wert der durchschnittlichen Gesamteinkünfte von 42.854 € als Obergrenze festgesetzt. Für Bewerber aus Ehen, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften verdoppelt sich die Obergrenze auf 85.708 €

Die Obergrenze erhöht sich ferner für jedes zum Stichtag 01.12.2021 kindergeldberechtigte Kind um jeweils den Kinder- und Ausbildungsfreibetrag von 7.812 € (2020).

- 2.4 Der Bewerber und die volljährigen Baulandbegünstigten erklären durch eine eidesstattliche Versicherung, dass ihre Angaben zu 2.2 und 2.3 korrekt sind. Sie haben Finanz- und Steuerbehörden, Grundbuch- und Sozialämter, Banken, Bausparkassen und Versicherungen von der Verschwiegenheitsverpflichtung gegenüber der Gemeinde zu entbinden. Bei bewusster oder offensichtlicher Irreführung wird der Bewerber ausgeschlossen.

---

<sup>1)</sup> Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt. Die Einkommensarten sind z. B. nichtselbständige Arbeit / Vermietung und Verpachtung / Kapitalvermögen / Land- und Forstwirtschaft / Gewerbebetrieb / selbständige Arbeit (freiberuflich). Achtung, nicht zu verwechseln mit Einkommen (siehe Einkommenssteuergesetz, EStG, II.1 §2 u. §2a, 20.08.2021)

### 3. Rangfolge innerhalb der Bewerber (Punktesystem)

- 3.1. Die Verteilung der Grundstücke wird entsprechend folgendem Punktesystem vorgenommen: Es wird ein Bonus-System anhand einer Punktetabelle angewendet. Eine unterschiedliche Bewertung der einzelnen Tatbestände erfolgt in der Weise, dass zu berücksichtigende Kinder, niedriges Einkommen, Behinderung / Pflegebedürftigkeit, und langjähriges Wohnen sowie Ehrenamtstätigkeit im Gemeindebereich stufenweise mit Punkten bewertet werden.
- 3.2. Grundstücke werden an die Bewerber mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet die höhere Kinderzahl, bei ebenfalls gleicher Kinderzahl gibt die höhere Punktezahl bei einer Behinderung / Pflegebedürftigkeit den Ausschlag, danach entscheidet das Los.
- 3.3. Punktetabelle nach Ziffer 3.1:

#### 3.3.1. Gesamtbetrag der Einkünfte (maximal 150 Punkte)

Der Gesamtbetrag der Einkünfte des Bewerbers und der weiteren Baulandbegünstigten im Durchschnitt der letzten 3 Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, soweit vorhanden, sonst analoger Nachweis, siehe Ziffer 2.3) vor dem Stichtag (2018, 2019, 2020). Falls die Einkünfte des Jahres 2020 noch nicht bekannt sind, sind auch die Einkünfte für das Jahr 2017 anzugeben und nachzuweisen. Liegen Steuerbescheide nicht vor, müssen die Einkünfte durch einen Steuerberater bestätigt werden.

<b><i>Bewerber aus Ehen, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften</i></b>	<b><i>sonstige Bewerber</i></b>	<b><i>Punkte</i></b>
<b><i>Einkünfte bis zu</i></b>	<b><i>Einkünfte bis zu</i></b>	
70.084 €	35.042 €	150
71.646 €	35.823 €	145
73.209 €	36.604 €	140
74.771 €	37.386 €	135
76.334 €	38.167 €	130
77.896 €	38.948 €	125
79.458 €	39.729 €	120
81.021 €	40.510 €	115
82.583 €	41.292 €	110
84.146 €	42.073 €	105
85.708 €	42.854 €	100
87.270 €	43.635 €	95
88.833 €	44.416 €	90
90.395 €	45.198 €	85
91.958 €	45.979 €	80

93.520 €	46.760 €	75
95.082 €	47.541 €	70
96.645 €	48.322 €	65
98.207 €	49.104 €	60
99.770 €	49.885 €	55
101.332 €	50.666 €	50
102.894 €	51.447 €	45
104.457 €	52.228 €	40
106.019 €	53.010 €	35
107.582 €	53.791 €	30
109.144 €	54.572 €	25
110.706 €	55.353 €	20
112.269 €	56.134 €	15
113.831 €	56.916 €	10
115.394 €	57.697 €	5
116.956 €	58.478 €	0

Die Gesamteinkünfte werden auf ganze Eurobeträge kaufmännisch gerundet.

### 3.3.2. anrechenbare Kinder (maximal 200 Punkte)

Kinder werden berücksichtigt, sofern sie kindergeldbezugsberechtigt sind.

Punkte werden für maximal 2 Kinder vergeben:

Kind unter 10 Jahren	100 Punkte
Kind über 10 Jahre bis maximal 27 Jahre	60 Punkte

### 3.3.3. Grad der Behinderung (GdB, maximal 75 Punkte)

Jeder Baulandbegünstigte erhält

- bei einem festgestellten GdB ab 50	25 Punkte
- bei einem festgestellten GdB ab 70	50 Punkte
- bei einem festgestellten GdB ab 90	75 Punkte

### 3.3.4. Pflegebedürftigkeit (maximal 75 Punkte)

Jeder Baulandbegünstigte erhält

- bei einem Pflegegrad 1	15 Punkte
- bei einem Pflegegrad 2	30 Punkte
- bei einem Pflegegrad 3	45 Punkte
- bei einem Pflegegrad 4	60 Punkte
- bei einem Pflegegrad 5	75 Punkte

### 3.3.5 Ehrenamtliches Engagement (maximal 100 Punkte)

Hat der Bewerber oder einer der Baulandbegünstigten (es zählen nur die Jahre über einem Alter von 16 Jahren) in den letzten 5 Jahren, gerechnet ab dem

Stichtag 01.12.2021, mehr als zwei Jahre lang eine herausragende ehrenamtliche Funktion in einer der als Anlage beigefügten Liste aufgeführten Institutionen wahrgenommen und zwar

- eine leitende Funktion in der Institution (z. B. 1. Vorstand, 1. Kassier, 1. Schriftführer, 1. Kommandant)
- eine wesentliche Funktion in der Institution (z. B. 2. Kommandant, 2. Vorstand, Gerätewart, 2. Schriftführer, 2. Kassier)
- Engagement von mehr als 40 Stunden pro Jahr (Zeituntergrenze), wie z. B. Übungsleiter, Schülerlotse, Notenwart

so kann der Bewerber / Baulandbegünstigte pro ganzem Jahr (12 komplette Monate) seines herausragenden gemeindlichen / gemeinschaftlichen Engagements dieses in dem beigefügten Formular angeben.

Passive Mitgliedschaft in einem örtlichen Verein reicht nicht aus.

Für jedes Jahr des herausragenden ehrenamtlichen Engagements in Institutionen werden folgende Punkte vergeben:

eine leitende Funktion in der Institution (1. Vorstand, 1. Kommandant, 1. Kassier, 1. Schriftführer)	20 Punkte
eine wesentliche Funktion in der Institution (2. Kommandant, 2. Vorstand, Gerätewart, 2. Schriftführer, 2. Kassier)	15 Punkte
Personen mit einem Engagement oberhalb der Zeituntergrenze von 40 Std. pro Jahr (z. B. Übungsleiter, Notenwart, Schülerlotsen)	15 Punkte

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den in der beigefügten Liste aufgeführten örtlichen Institutionen und Vereinen die Korrektheit der Angaben überprüfen. Ein Bewerber kann gemäß Ziffer 1.3 von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn er falsche Angaben macht.

### 3.3.6 Wohndauer in der Gemeinde (maximal 400 Punkte)

Für jedes Jahr (12 komplette Monate) seit Begründung des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Frauenneuharting erhält der Baulandbegünstigte, der am längsten in der Gemeinde lebt, 80 Punkte. Maximal können für 5 Jahre Wohndauer Punkte vergeben werden.

Bewerber und Baulandbegünstigte, die zum Stichtag nicht in der Gemeinde Frauenneuharting mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, aber in den letzten 10 Jahren vor dem Stichtag mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Frauenneuharting lebten, erhalten für den Baulandbegünstigten mit der längsten Wohndauer in der Gemeinde pro Jahr (12 komplette Monate) Wohndauer ebenso 80 Punkte, maximal für 5 Jahre.

#### 4. Sonstige Bedingungen

Mit der Beurkundung des Kaufvertrags geht der Bewerber für das Grundstück, das er nach der „Vergabe von vergünstigten, gemeindeeigenen Baugrundstücken“ erworben hat oder sein rechtlicher Nachfolger (z. B. bei Tod, Trennung vom Partner des Bewerbers), eine Bindungsfrist von 20 Jahren ein.

- 4.1 Der bezuschlagte Bewerber erklärt, dass sämtliche von ihm gemachten Erklärungen im Bewerbungsverfahren der Wahrheit entsprechen.
- 4.2 Der bezuschlagte Bewerber verpflichtet sich, ohne Zustimmung der Gemeinde Frauenneuharting das Vertragsobjekt nicht an Dritte zur Nutzung zu überlassen, unabhängig davon, in welcher rechtlichen Form dies geschieht und ob dies entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt, wobei die folgenden Ausnahmen erlaubt sind:
  - o Die Aufnahme von Ehegatten, Lebenspartner, Abkömmlingen, Eltern und Großeltern in dem zu errichtenden Wohngebäude ist zulässig, aber nur zusammen mit dem bezuschlagten Bewerber.
  - o Vermietung an andere Personen zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.
- 4.3 Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die Bewerber, die ein Grundstück erhalten, verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Bewerber Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeit entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt.
- 4.4 Die Gemeinde teilt den Bewerbern die Zuschlagsentscheidung bzw. die Absage durch einen rechtsmittelfähigen Bescheid mit.  
Innerhalb von einem Monat nach Zugang der Mitteilung kann der Bewerber die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.  
Unterlegene Bewerber haben grundsätzlich die Möglichkeit, beim zuständigen Verwaltungsgericht innerhalb der Monatsfrist Klage zu erheben.

## 5. Vertragliche Bindungen und Verpflichtungen

Der ermäßigte Kaufpreis für das zu vergebende Grundstück beträgt bei den Parzellen Nrn. 3 und 5 385,00 €/m<sup>2</sup> und bei der Parzelle Nr. 7 270,00 €/m<sup>2</sup>.

Die bezuschlagten Bewerber gehen gegenüber oder zugunsten der Gemeinde mit der Beurkundung des Kaufvertrags Verpflichtungen während der Bindungsfrist ein. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen kann die Gemeinde verschiedene Sanktionen wählen:

- a. Die Gemeinde kann die **Rückgabe des Grundstücks**, ohne Kosten für die Gemeinde, fordern.
- b. Die Gemeinde kann auch die **anteilige Nachzahlung der Differenz des Kaufpreises zum aktuellen Marktwert** fordern.

Der aktuelle Marktwert ist durch ein Gutachten des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Ebersberg zu ermitteln.

Die Verpflichtungen sind im Einzelnen:

- 5.1 Binnen 3 Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Bewerber der Gemeinde eine Finanzierbarkeitsbestätigung des finanzierenden Instituts für Grunderwerb plus zu errichtendes Wohngebäude in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.
- 5.2 Fällt die Antragsberechtigung nach Nr. 2.1 - 2.3 des Bewerbers vor Baubeginn weg, so muss der Bewerber der Gemeinde die entsprechenden aktualisierten Unterlagen vorlegen (Erbschaft, Wegzug). Die Gemeinde fordert dann die Rückgabe des Grundstücks.
- 5.3 Hat der Bewerber unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht, geht das Grundstück grundsätzlich, ohne Kosten für die Gemeinde, an diese zurück. Der Gemeinde stehen die gesetzlichen Anfechtungs- und Rücktrittsrechte sowie Schadensersatzansprüche zu.  
Ist auf dem Grundstück schon ein Bauwerk errichtet, verlangt die Gemeinde die Zahlung der Differenz des Kaufpreises zum aktuellen Marktwert.
- 5.4 Der Bewerber hat das auf dem Baugrundstück zulässige Wohngebäude innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Grundstückskaufvertrages bezugsfertig zu erstellen. Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde anzuzeigen.  
Wird die Frist nicht eingehalten, kann die Gemeinde die Rückgabe des Grundstücks fordern. Ist auf dem Grundstück schon ein Bauwerk errichtet, wird der Bewerber zur Nachzahlung der anteiligen Differenz des Kaufpreises zum aktuellen Marktwert verpflichtet.



- 5.5 Der Bewerber hat das Wohngebäude komplett selbst mit seinen Familienangehörigen bzw. Baulandbegünstigten ab Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf der Bindungsfrist zu bewohnen. Bei Verstoß gegen diese Bestimmung fordert die Gemeinde vom Bewerber die Zahlung der anteiligen Differenz des Kaufpreises zum aktuellen Marktwert.
- 5.6 Rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass der Erwerber das Vertragsobjekt zu spekulativen Zwecken erworben hat, wird die Gemeinde die Differenz des Kaufpreises zum aktuellen Marktwert verlangen.
- 5.7 Im jeweiligen notariellen Kaufvertrag sind ferner folgende weitere Regelungen aufzunehmen. Die Gemeinde wird Grundpfandrechten, die über den Betrag von 300.000 € hinausgehen, nur dann Rang vor ihren Sicherungsgrundschulden einräumen, wenn die Gesamtsumme aller vorrangigen Grundpfandrechtseintragungen 80% des Beleihungswerts nicht übersteigt.  
Der Beleihungswert berechnet sich wie folgt:  
Kaufpreis für das Vertragsobjekt plus sämtliche vom Erwerber bezahlten Erschließungs- und Herstellungsbeiträge einschließlich der Hausanschlusskosten plus Kosten für die Gebäude, die auf dem Vertragsobjekt errichtet werden abzüglich eines Sicherheitsabschlages von 20% der Summe der vorgenannten Beträge.
- 5.8 Der Kaufpreis für das jeweilige Grundstück einschließlich ausgewiesener Erschließungskosten wird grundsätzlich 4 Wochen nach notarieller Beurkundung des jeweiligen Grundstückskaufvertrages fällig. Sonst fällt das Grundstück an die Gemeinde zurück.

## 6. Schlussbestimmungen

- 6.1 Die Gemeinde behält sich vor, die Quadratmeterpreise für einzelne Grundstücke unterschiedlich festzusetzen. Außerdem kann die Gemeinde bestimmte Parzellen im Gemeindebesitz belassen.
- 6.2 Die Gemeinde behält sich in begründeten Ausnahmefällen vor, abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Dazu bedarf es der Zustimmung von  $\frac{3}{4}$  der stimmberechtigten Gemeinderatsmitglieder.
- 6.3 Der Bewerber erkennt die vorstehenden Richtlinien an. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.
- 6.4 Alle auf Grund dieser Richtlinien zu treffenden Entscheidungen werden ausnahmslos durch den Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung getroffen.

Der Gemeinderat hat diese Richtlinien in der vorliegenden Fassung in der Sitzung am 02.12.2021 beschlossen. Sie gelten für alle Bewerbungen bzw. Vergaben von vergünstigten gemeindeeigenen Baugrundstücken im Baugebiet „Tegernau Süd“.

Gemeinde Frauenneuharting  
02.12.2021