



Stadt Ebermannstadt

Richtlinien zur Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke

Allgemeines

Die Stadt Ebermannstadt veräußert die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach entsprechender Ausschreibung über das Mitteilungsblatt und die gemeindliche Homepage zum „Selbstkostenpreis“ (Baulanderwerb zzgl. sämtlicher Planungs- und Verwaltungskosten, Kosten für Gutachten und die Neuordnung der Flurstücke sowie Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen). Der Grundstückspreis wird beim Verkauf vertraglich festgeschrieben oder ist gesondert an einen durch die Stadt Ebermannstadt beauftragten Erschließungsträger zu entrichten. Erschließungskosten privater Träger, wie z.B. Stadtwerke oder Telekom sind zusätzlich an den jeweiligen Erschließungsträger zu entrichten.

Die Reihenfolge der Vergabe erfolgt auf Grundlage der nachfolgenden Kriterien.

1. Teilnahmevoraussetzung

1.1 Personenkreis

Antragsberechtigt sind nur natürliche Personen. Eine Bewerbung kann zudem von ehelichen und nicht ehelichen Lebensgemeinschaften und eingetragene Lebenspartnerschaften mit oder ohne Kinder beantragt werden. Auch Einzelpersonen mit oder ohne Kinder können eine Bewerbung abgeben. Berücksichtigung finden Kinder bis zu einem Alter von 21 Jahren, sofern sie im Haushalt leben und kindergeldberechtigt sind. Bauträger sind nicht antragsberechtigt.

1.2 Vermögensobergrenze

Teilnahmeberechtigte Bewerber/innen dürfen maximal über Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Der Grundstückswert wird auf Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses ermittelt. Vermögen in diesem Sinn ist die Gesamtheit aller geldwerten Güter und Rechte, die einen wirtschaftlichen Wert haben (insbesondere Rechte, Forderungen, Bankguthaben, Eigentumsrechte). Anzusetzen ist das Nettovermögen (Bruttovermögen abzüglich bestehender Verbindlichkeiten). Bei Paaren ist das Vermögen zusammenzurechnen. Das Einhalten der Vermögensobergrenze ist gegenüber der Stadt in geeigneter Form nachzuweisen.

1.3 Einkommensobergrenze

Teilnahmeberechtigte Bewerber/innen dürfen maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen im Gemeindegebiet Ebermannstadt erzielen. Maßgeblich ist der Wert der aktuell veröffentlichten Lohn- und Einkommensteuerstatistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, richtet sich die Berechnung nach dem addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Für die Berechnung wird der Durchschnitt der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung herangezogen.

Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblichen Einkommensgrenzen sind: **Max. Jahreseinkommen (1 Person): 48.660 €** (zu versteuerndes Einkommen), **max. Jahreseinkommen (2 Personen): 97.320 €** (zu versteuerndes Einkommen)



Die Einkommensobergrenze erhöht sich je unterhaltspflichtigem Kind um den aktuell gültigen Kinderfreibetrag. Der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgebliche **Kinderfreibetrag beträgt: 8.952 €**, Stand: 2023 (für ein Elternteil wird nur die Hälfte dieses Betrags berücksichtigt)

Der Nachweis der Einkünfte ist durch die Einkommenssteuerbescheide der letzten drei Jahre zu führen. Liegt noch kein Einkommenssteuerbescheid des Vorjahres vor, können ersatzweise die Einkommenssteuerbescheide der davor liegenden drei Jahre vorgelegt werden. Der Nachweis der Einkünfte bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden ist durch eine Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder eine Einnahmenüberschussrechnung (EÜR) einschließlich der entsprechenden Steuerbescheide der zurückliegenden drei Jahre zu erbringen.

1.4 Grundstückseigentum im Stadtgebiet

Eigentum an zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücken in der Stadt Ebermannstadt schließt die Teilnahme am Einheimischenmodell aus.

1.5 Finanzierungssicherheit

Die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens ist mittels entsprechender schriftlicher Bestätigung durch eine Bank, spätestens bei der Vergabe des Baugrundstücks durch den Bau- und Umweltausschuss nachzuweisen.

1.6 Zu erwerbende Baugrundstücke

Jeder Bewerber / jede Bewerberin kann nur ein Baugrundstück erwerben.

2. Rangfolge – Punktekatalog

Die Reihenfolge der nach Ziffer 1.) zugelassenen Bewerber/innen für die Zuteilung eines Grundstücks erfolgt über das nachfolgende Punktesystem. Dies bedeutet, dass ein Bewerber / eine Bewerberin mit einer höheren Punktzahl bei der Auswahl eines Baugrundstücks Vorrang vor einem Bewerber / einer Bewerberin mit einer geringen Punktzahl hat.

2.1 Punktekatalog

2.1.1 Familienverhältnisse maximal 50 Punkte

Je kindergeldberechtigtes, mit Hauptwohnsitz gemeldetes Kind bis 16 Jahre 10 Punkte

Alleinerziehende mit mind. einem kindergeldberechtigten, mit Hauptwohnsitz gemeldeten Kind / Kindern bis 16 Jahre 20 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird bereits ab dem 4. Schwangerschaftsmonat angerechnet.

2.1.2 Behinderung oder Pflegegrad maximal 20 Punkte

Bei mind. einem Antragsteller oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds mit einem

Grad der Behinderung von mind. 80 oder Pflegegrad 4 oder 5 20 Punkte



- 2.1.3 Einkommen** maximal 30 Punkte
- | | |
|---|-----------|
| Unterschreitung der Einkommensgrenze (s. Ziffer 1.3) um mind. 10% | 10 Punkte |
| Unterschreitung der Einkommensgrenze (s. Ziffer 1.3) um mind. 20% | 20 Punkte |
| Unterschreitung der Einkommensgrenze (s. Ziffer 1.3) um mind. 30% | 30 Punkte |
- 2.1.4 Ortsansässigkeit** maximal 60 Punkte
- Der Hauptwohnsitz (entspr. Einwohnermeldedaten) liegt oder lag im Stadtgebiet Ebermannstadt. Angerechnet wird die Anzahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Jahre.
- Je vollendetem Jahr 12 Punkte
- Bei Ehepartnern oder Lebensgemeinschaften wird jede Person bei der Punktvergabe berücksichtigt.
- 2.1.5 Ehrenamt** maximal 30 Punkte
- Eine ehrenamtliche Tätigkeit (z.B. Sport- und Musikvereine, Freiwillige Feuerwehren, kirchliche Organisationen, Naturschutzorganisationen) eines Bewerbers / einer Bewerberin oder eines in dessen Haushalt lebenden Familienmitglieds (alternativ), welche im Stadtgebiet Ebermannstadt oder Außerhalb (alternativ) mind. 2 Jahre aktiv ausübt, wird wie folgt gewertet. Klarstellend wird geregelt, dass die reine Mitgliedschaft in einem Verein bzw. einer Organisation zu keiner Punktevergabe führt; vorausgesetzt wird die aktive Ausübung eines Ehrenamts z. B. als 1. Oder 2. Vorstand, Trainer, Ausbilder, Mannschaftsführer, Schriftführer o. ä.
- | | |
|-------------|-----------|
| 2 – 3 Jahre | 15 Punkte |
| 4 – 5 Jahre | 30 Punkte |
- 2.1.6 Arbeitsplatz** maximal 10 Punkte
- Der Arbeitsplatz liegt oder lag im Stadtgebiet Ebermannstadt.
- Je vollendetem Arbeitsjahr 2 Punkte
- Bei Ehepartnern oder Lebensgemeinschaften wird jede Person bei der Punktvergabe berücksichtigt.
- 2.1.7 Gewichtung der Punktzahl**
- Wenn ein Antragsteller / eine Antragstellerin gleiche Punktzahlen erreichen, ist entsprechend nachfolgender Kriterien, der Vorzug in der Reihenfolge zu erteilen. Die nachfolgenden Kriterien in ihrer Reihenfolge sind hierbei zu beachten.
- die größere Anzahl an Kindern bis 16 Jahren
 - die unter 2.1.4 berücksichtigte Dauer des Wohnsitzes im Stadtgebiet Ebermannstadt
 - ein ausgeübtes Ehrenamt
 - das niedrigere Jahreseinkommen (Durchschnitt der letzten 3 Jahre)
 - bei weiterhin gleicher Punktzahl entscheidet das Losverfahren
- 3. Bedingungen und Auflagen des Grundstückskaufvertrages**
- Der Inhalt des Kaufvertrages zwischen Stadt und Antragsteller / Antragstellerin basiert auf den städtischen Musterverträgen.



Die Verträge werden insbesondere nachfolgende Regelungen enthalten:

- Bauverpflichtung – der Käufer / die Käuferin verpflichtet sich, das erworbene Grundstück innerhalb von 3 Jahren ab Beurkundung bezugsfertig zu bebauen. Das Bauvorhaben, welches auf dem erworbenen Grundstück errichtet werden soll, muss den Festsetzungen des jeweils geltenden Bebauungsplans, den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzsatzung und / oder den Vorgaben sonstiger Satzungen entsprechen.
- Bindungsfrist – der Käufer / die Käuferin muss die errichtete Immobilie als Hauptwohnsitz nutzen. Die Laufzeit der Bindungsfrist ist abhängig von der Höhe des Nachlasses auf den Kaufpreis des Grundstücks bezogen auf den Bodenrichtwert.
- Die Stadt erhält ein Wiederkaufsrecht, wenn die vereinbarten Bedingungen des Vertrags nicht eingehalten werden (z.B. das Grundstück wurde nicht innerhalb der 3 Jahre bebaut oder innerhalb der vereinbarten Nutzungsdauer selbst genutzt). Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung ist am Vertragsbesitz eine Vormerkung zu Gunsten der Stadt Ebermannstadt zu bestellen und zur Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.
- Als Wiederkaufspreis wird der im Kaufvertrag vereinbarte Verkaufspreis festgelegt. Der Betrag ist nicht zu verzinsen. Zur Sicherung dieser Zahlung wird eine Sicherungshypothek für die Stadt Ebermannstadt im Grundbuch eingetragen.
- Alternativ besteht das Recht der Stadt, einen angemessenen Teil der gewährten Vergünstigung zwischen Grundstücksverkaufspreis und Grundstückswert zurückzufordern.
- Der / Die Antragsteller(in), welche im Antragsformular aufgeführt und somit bei der Punktvergabe berücksichtigt wurde(n), muss / müssen auch im Kaufvertrag als Käufer eingetragen werden.

4. Schlussbestimmungen

- Die Entscheidung welche Baugrundstücke entsprechend den Vergabekriterien vergeben werden obliegt der Stadt Ebermannstadt.
- Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung und den Erwerb eines Baugrundstücks von der Stadt Ebermannstadt kann nicht abgeleitet werden.
- Mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der VG Ebermannstadt treten die Richtlinien zur Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke in Kraft.