

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.**

**Beschlussvorlage FB 2/014/2024  
TOP Nr. 14 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**30.04.2024**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Einheimischenbauland;  
Beschluss über den Kriterienkatalog für das Einheimischenmodell**

### **Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Zuletzt war die Angelegenheit in den Sitzungen des Stadtrates am 16.09.2023 und 07.11.2023 behandelt worden. Im vergangenen Jahr hatte einer der damaligen Erwerber einer Wohnung im Sinne des Programms zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Personen mit besonderem Wohnbedarf beantragt, seine Wohnung vergünstigt vermieten zu wollen.

Diese Art der Nutzung hängt nach den Regelungen des dazu abgeschlossenen Notarvertrages zwischen Wohnungserwerber und Bauträger von der Zustimmung des Stadtrates ab. Dieser hat sich dagegen entschieden und einen vergünstigten Weiterverkauf laut den vertraglichen Regelungen an eine vom Stadtrat nach einem Kriterienkatalog ausgewählte Person verlangt. Ein solches Vorgehen ist vertraglich vorgesehen und möglich.

Es wurde vom Stadtrat ein Arbeitskreis, bestehend aus fünf Stadträtinnen und Stadträten bestimmt, der sich mit dem Thema befassen und einen überarbeiteten Kriterienkatalog erstellen sollte. Dieser hat die Änderungen an dem damals einschlägigen Kriterienkatalog beraten und den schon damals den EU-Richtlinien entsprechenden Kriterienkatalog nochmals überarbeitet. Dazu wurden am 14.11.2023 und 05.12.2023 zwei Sitzungen des Arbeitskreises abgehalten.

In der Sitzung des Stadtrates vom 05.12.2023 wurde unter Top 4 beschlossen, die Zuständigkeit für die Erstellung des Kriterienkatalogs in den Bau- und Werkausschuss zu übertragen. Der nun im Entwurf vorliegende Kriterienkatalog wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei hgrs Hoffmann/Greß/Reitberger/Sommer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB geprüft und auf dessen Rechtssicherheit und Anwendbarkeit für zukünftige Vergabevorhaben/weitere Verkaufersuchen innerhalb der Eigennutzungsbindungen überarbeitet.

Da aufgrund der diversen vorgenommenen Änderungen weiterer Klärungsbedarf entstand, wurde in der Sitzung des Bau- und Werkausschuss vom 27.02.2024 entschieden, diese Punkte noch einmal gemeinsam im Arbeitskreis auszuarbeiten. Dazu trafen sich Teilnehmer des Arbeitskreises in Sitzungen am 12.03.2024 und 19.03.2024 zum Informationsaustausch und Weiterentwicklung einzelner Bestandteile des Kriterienkataloges. Dieser neue Kriterienkatalog entspricht nun den gültigen Regelungen der EU sowie den Anforderungen des BGH. Er muss vom Ausschuss beschlossen werden, anschließend wird er veröffentlicht und die Bewerber können sich bei der Verwaltung melden und ihre Unterlagen für die Bewerbung abgeben.

**Kriterienkatalog  
der Stadt Grafing b.München  
im Rahmen des Programms zur  
Schaffung von Wohneigentum für die  
ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf**

Präambel

Die Stadt Grafing b.München (nachfolgend die „Stadt Grafing“ genannt) möchte im Rahmen der kommunalen Bodenpolitik die Bildung von Wohneigentum für die ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf fördern. Daher wendet die Stadt Grafing bei der Planung von Wohnbaugebieten das Programm zur Schaffung von Wohneigentum für die ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf an. In dessen Rahmen wird der Erwerb von Eigentum oder Erbbaurecht an Grundstücken zur Errichtung von Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern oder Miteigentumsanteilen bzw. Erbbaurechte an Grundstücken verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnungen an Berechtigte zu vergünstigten Konditionen vergeben. Dabei soll der Erwerb geeigneter Wohnbauflächen oder Wohnungen durch weniger begüterte und einkommensschwächere Teile der Bevölkerung - typischerweise junge Familien - möglichst kostengünstig ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen auch Grundstücke, Häuser und Wohnungen, die in vorangegangenen Vergaben im Einheimischenmodell vergeben worden sind, die innerhalb der Sozialbindungsdauer fehlbelegt werden, nach den Vorgaben des Einheimischenmodells durch die berechnigte Bevölkerung nachbelegt werden. Die Vergabe nach dem sog. Einheimischenmodell erfolgt unter Beachtung der Grundsätze der Gleichheit, Transparenz und Einhaltung des Diskriminierungsverbots aufgrund der Bewerberliste nach Rangplatz über ein Punktesystem. Die Vergabe richtet sich in erster Linie nach sozioökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, der Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung oder der Pflege naher Verwandter sowie der Berücksichtigung der Ortszugehörigkeit und ehrenamtlicher Tätigkeiten. Priorität haben hierbei die sozialen Aspekte.

Ein Anspruch gegen die Stadt auf Zuteilung eines vergünstigten Grundstückes oder einer Wohnung im Rahmen des Einheimischenmodells besteht zu keinem Zeitpunkt.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Vorgaben.

**A Antragsberechtigte Personen**

1. Der Antragsteller/die Antragstellerin muss 21 Jahre alt und voll geschäftsfähig sein. Der Antrag eines nicht, oder nur teilweise geschäftsfähigen Antragstellers wird nur berücksichtigt, wenn die Vertretung durch einen ordnungsgemäß Bevollmächtigten erfolgt, wobei eine Bevollmächtigung in der Form vorliegt, wie sie auch für das Grundstücksgeschäft erforderlich wäre.

Der Antragsteller muss entweder Bürger eines Mitgliedstaates der EU sein (maßgeblich ist die Mitgliedschaft des Staates zum Zeitpunkt der Antragstellung) oder über ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht in Deutschland verfügen.

Wird ein Antrag von zwei Personen als Gemeinschaft, wie Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/innen sowie Partner/innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebensgefährten), gestellt, gilt die Gemeinschaft als **ein** Antragsteller (nachfolgend „Antragssteller“ genannt). In diesem Fall genügt es, wenn diese Voraussetzungen für einen Antragstellenden vorliegen. Ein Antrag einer Personengemeinschaft mit mehr als zwei natürlichen Personen ist unzulässig.

Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

2. Zugangsberechtigt ist, wer die festgesetzten Einkommens- und Vermögensobergrenzen nicht überschreitet:

- a. Einkommensobergrenze

Maßgeblich für die Berechnung der Einkommensgrenze ist das aktuelle durchschnittliche Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 EStG aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Grafing zu dem in der Bekanntgabe der Vergabe festgelegten Stichtag. Das durchschnittliche Einkommen ist der jeweils letzten, vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichten Lohn- und Einkommensteuerstatistik aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Grafing (Stand 2021: 51.289 € p. P.) zu entnehmen. Der entnommene Wert wird anhand des Nominallohnindexes Bayern bis zum Ende des Jahres vor dem Stichtag fortgeschrieben. Die Höhe des maßgeblichen Durchschnittseinkommens wird von der Stadt vor der Ausschreibung ermittelt und in der Bekanntgabe verbindlich festgelegt.

Unabhängig von dem errechneten durchschnittlichen Einkommen gilt eine absolute Einkommensobergrenze in Höhe von 58.000 EUR zum Stand 2022 die anhand des Nominallohnindexes Bayern bis zum Ende des Jahres vor dem Stichtag fortgeschrieben wird.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes zum Zeitpunkt der Antragstellung (und bis zum Bewerbungsende ggf. nachgemeldete) im Haushalt lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um den, bis zum Ende des Jahres vor dem Stichtag, dem Kind zuzurechnenden Kinderfreibetrag (derzeit 2023 pro Kind 8.952 € und 2024 pro Kind 9.312 €). Der Nachweis ist über die Vorlage des Kindergeldbescheides zu erbringen.

Bei Alleinstehenden ist die Höhe des maßgeblichen Durchschnittseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Stadt Grafing zuzüglich der jeweils geltenden Kinderfreibeträge maßgeblich.

Bei Gemeinschaften als Antragsteller ist das doppelte maßgebliche Durchschnittseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Stadt Grafing zuzüglich der jeweils geltenden Kinderfreibeträge maßgeblich.

Das durchschnittliche Einkommen der Antragsteller der letzten drei vollen Kalenderjahre, ein Jahr vor der Antragstellung, darf das jeweilige maßgebliche Durchschnittseinkommen nicht überschreiten.

Der Nachweis des Einkommens ist durch Vorlage der jeweiligen Einkommensteuerbescheide zu erbringen. Sollte ein Steuerbescheid noch nicht vorliegen, so kann der Nachweise durch die bereits eingereichte Steuererklärung des jeweiligen Jahres ersetzt werden.

b. Vermögen

Das Vermögen der Antragstellenden bei Antragstellung darf

ba) bei Erwerb eines Grundstückes oder eines Erbbaurechtes an einem Grundstück den Wert des reduzierten Grundstückspreises nicht überschreiten;

bb) bei Erwerb eines Miteigentumsanteils bzw. Erbbaurechts an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung den Kaufpreisanteil in Höhe von 30 % des reduzierten Kaufpreises der Wohnung mitsamt Stellplätzen nicht überschreiten.

Zum Vermögen zählen Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen wie Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Immobilien und sonstige Geldwerte sowie sonstiges geldwertes Vermögen (z.B. Rechte, Lizenzen etc.).

Die Antragstellung erfolgt unter Beilegung eines Vermögensverzeichnisses mit Belegen und einer gesonderten Bestätigung über die Richtigkeit der Angaben. Den Antragsteller trifft eine Darlegungs- und Nachweispflicht. Über den Wert der Immobilien, sind Verkehrswertgutachten oder Expertisen eines in Deutschland zugelassenen Institutes/Sachverständigen vorzulegen, die nicht älter als 6 Monate sind.

Die Stadt Grafing behält sich eine detaillierte Vermögensprüfung vor. Ebenso behält sich die Stadt Grafing das Recht einer Einzelfallentscheidung vor, sollte dies erforderlich sein (gemäß Art. 26 und 48 VwVfg). Unwahrheitsgemäße Angaben oder beabsichtigte Täuschungen führen zum Ausschluss oder zur Rückabwicklung.

3. Der Antragsteller darf im Stadtgebiet Grafing nicht Eigentümer, Mit-, Teil- oder Sondereigentum von bebauten oder bebaubaren, für eine Wohnnutzung geeignete, Grundstücke oder Wohnungen sein oder sonst über ein dingliches Nutzungsrecht an einem für eine Wohnnutzung geeigneten, bebauten oder bebaubaren Grundstück oder Wohnung, wie Erbbau- oder -pachtrecht, Nießbrauch, Leibgeding oder dingliches Wohnrecht verfügen. Bei Antragstellung für ein Grundstück oder eines Erbbaurechtes an einem Grundstück ist eine vorhandene Eigentumswohnung innerhalb von 36 Monaten zu veräußern. Der entsprechende Gegenwert wird dem Vermögen zugeordnet.

- 4 Personen, die in gerader Linie im ersten Grad mit dem Antragsteller verwandt sind, dürfen im Stadtgebiet oder im Landkreis Ebersberg nicht Eigentümer oder sonst dinglich berechtigter eines oder mehrerer mit Wohnungen bebauten oder bebaubare Grundstücke sein, die nicht durch diese selbst bewohnt werden. Eigengenutzte Immobilienwerte bleiben unberücksichtigt.
- 5 Maßgebend für die Beurteilung der Zugangsberechtigung sind die Verhältnisse zu einem, noch öffentlich bekannt zu gebenden, Termin (Stichtag).
- 6 Jeder Antragsteller kann nur ein Objekt erwerben. Gemeinschaften von Antragstellern können zusammen nur ein Objekt erwerben, auch wenn mehrere Antragsteller jeweils für sich berechtigt sind.

## **B Bewertung der Anträge - Punkteregelung**

Die Vergabe von Grundstücken oder eines Erbbaurechtes an einem Grundstück sowie die Vergabe von Eigentumswohnungen bzw. Erbbaurechte an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung der Stadt Grafing erfolgt durch den Stadtrat und nach dem vom Bau- und Werkausschuss beschlossenen Kriterien- und Punktesystem.

Berücksichtigt bei der Vergabe werden die Antragsteller, die die Voraussetzungen nach **A** erfüllen. Für sie wird gemäß dem Punktesystem dieser Vergabekriterien eine Rangliste aufgestellt.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der Rangfolge.

### **Punktesystem**

#### **1. Ortsansässigkeit/Hauptwohnsitz und Ehrenamt**

- a. Die Punktevergabe erfolgt für **Ortsansässigkeit/Hauptwohnsitz** wie folgt

Für jedes volle Jahr des gemeldeten Hauptwohnsitzes des Antragstellers innerhalb der letzten 10 Jahre in der Stadt Grafing werden **15 Punkte** gewährt, maximal jedoch 75 Punkte (fünf volle Jahre).

Bei Gemeinschaften von Antragstellern ist nur die Person mit der höheren Punktezahl zu berücksichtigen.

- b. Für jedes Jahr der Ausübung eines **Ehrenamtes** des Antragstellers innerhalb der letzten 10 Jahre in der Stadt werden

in Leitungs- oder Sonderfunktion **5 Punkte**  
als aktives Mitglied **3 Punkte**

gewährt, maximal jedoch die innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren zu erzielende Anzahl an Punkten. Bei Gemeinschaften von Antragstellern ist nur die Person mit der höheren Punktezahl zu berücksichtigen.

Ehrenamt im Sinne dieser Richtlinien ist die Ausübung eines Ehrenamtes bei Vereinen oder Institutionen im Bereich der Stadt, welches zum Bezug der Bayerischen Ehrenamtskarte berechtigt. Nachgewiesen werden muss nicht die Ehrenamtskarte, sondern die Erfüllung derer Voraussetzungen. Üben Antragsteller mehrere Ehrenämter aus, kann nur ein Ehrenamt in die Wertung einfließen. Eine Bestätigung der entsprechenden Einrichtung ist vorzulegen.

- c. Alle Ortsbezugskriterien (a. und b. gemeinsam) können maximal 75 Punkte ergeben. Darüber hinaus sind die Punkte für die Ortsansässigkeit um die Punkte des Ehrenamtes zu mindern.
- d. Zusätzlich kann der Antragsteller nicht mehr Punkte erreichen, als die Summe der erreichten Punkte im Bereich der sozialen Kriterien unter familiäre Situation (2.) und wirtschaftliche Verhältnisse (3.) zusammen.

## 2. Persönliche oder familiäre Situation

- a. Kindergeldberechtigte Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft mit dem Antragsteller leben
  - für eine bestehende Schwangerschaft **35 Punkte**  
(Nachweis: ärztliches Attest)
  - für jedes Kind bis zum vollendeten 12ten Lebensjahr **35 Punkte**
  - für jedes Kind vom 13ten bis zum vollendeten 18ten Lebensjahr **20 Punkte**

Für a. sind maximal 75 Punkte zu erreichen.  
Die Kindergeldbescheide sind vorzulegen.

- b. Personen mit Behinderung (Nachweis: Schwerbehindertenausweis) und/oder Personen, die im Haushalt des Antragsstellers leben und versorgt werden müssen (Nachweis: Pflegegeldbescheid)

50 bis 70 Grad der Behinderung	<b>7 Punkte</b>
Mehr als 70 Grad der Behinderung	<b>10 Punkte</b>

Pflegegrad 1 =	<b>4 Punkte</b>
Pflegegrad 2 =	<b>6 Punkte</b>
Pflegegrad 3 =	<b>8 Punkte</b>
Pflegegrad 4 =	<b>15 Punkte</b>
Pflegegrad 5 =	<b>17 Punkte</b>

Soweit in einer Person die Voraussetzungen für eine Berücksichtigung der Behinderung und Pflegebedürftigkeit gleichzeitig gegeben sind, wird nur das Kriterium mit der höheren Punktzahl berücksichtigt. Eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

- c. Freimacher einer stadteigenen oder sozial geförderten Wohnung einmalig **10 Punkte**

### **3. Wirtschaftliche Verhältnisse (Einkommensverhältnisse/Gesamtvermögen)**

- a. Durchschnittliches Jahreseinkommen:  
Das Gesamteinkommen des Antragstellers wird wie folgt bewertet

Punkte werden vergeben, für die Unterschreitung der in A. 2. a. festgelegten Einkommensgrenze. Maßgeblich ist das Durchschnittseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Stadt Grafing zuzüglich der jeweils geltenden Kinderfreibeträge.

Unterschreitung der Einkommensgrenze um 40% und mehr	<b>30 Punkte</b>
Unterschreitung der Einkommensgrenze um mind. 30 %	<b>25 Punkte</b>
Unterschreitung der Einkommensgrenze um mind. 25 %	<b>20 Punkte</b>
Unterschreitung der Einkommensgrenze um mind. 15 %	<b>10 Punkte</b>
Unterschreitung der Einkommensgrenze um mind. 10 %	<b>5 Punkte</b>

- b. Gesamtvermögen:

Punkte werden vergeben, für die Unterschreitung der in A. 2. b. ba. oder bb. festgelegten Vermögensobergrenzen.

Unterschreitung der Vermögensgrenze um bis zu 80 %	<b>30 Punkte</b>
Unterschreitung der Vermögensgrenze um bis zu 65 %	<b>25 Punkte</b>
Unterschreitung der Vermögensgrenze um bis zu 40 %	<b>15 Punkte</b>
Unterschreitung der Vermögensgrenze um bis zu 30 %	<b>10 Punkte</b>
Unterschreitung der Vermögensgrenze um bis zu 20 %	<b>5 Punkte</b>

- c. Die maximal erreichbaren Punkte im Bereich der wirtschaftlichen Verhältnisse (a. und b. zusammen) sind auf 35 Punkte begrenzt.
- d. Die maximal erreichbare Punktzahl aller sozialen Kriterien familiäre Situation (2.) und wirtschaftliche Verhältnisse (3.) gemeinsam sind 105 Punkte.

### **4. Gesamtpunktzahl**

Bei gleicher Punktzahl entscheidet vorrangig die Kinderanzahl, dann die Höhe des durchschnittlichen Einkommens. Zuletzt entscheidet das Los

#### **Beschlussvorschlag**

**Der Bau- und Werkausschuss beschließt den angepassten Kriterienkatalog.**

Finanzielle Auswirkungen:

Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv  Ja, negativ  Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein

**Anlagen:**

Kriterienkatalog Sitzungsvorlage 30.04.2024