



Vergabe von Wohnbauland im Wohnbaumodell (sog. Erbbaurecht)

Die Stadt Penzberg vergibt im Baugebiet Birkenstraße West zwei stadteigene Wohnbaugrundstücke im Erbbaurecht an Penzberger Bürgerinnen und Bürger. Dabei sollen bevorzugt einkommensschwächere und weniger vermögende Personen und Familien aus Penzberg gefördert werden (Sozialmodell und Erbbaurecht). Genauere Informationen zu den Grundstücken, Grundstücksverträgen, Kosten und dem Auswahlverfahren finden Sie im hier folgenden Text oder im Detail in den „Vergaberichtlinien für Bauland im Wohnbaumodell der Stadt Penzberg sog. Erbbaurecht“ gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 2/060/2020 vom 21.07.2020. Bitte berücksichtigen Sie, dass es sich bei allen hier genannten Zahlen zu Grundstückgrößen und Preisen um vorläufige Schätzungen handelt. Beachten Sie außerdem, dass die Stadtverwaltung aus Gründen der Neutralität nicht bei dem Ausfüllen des Antragsformulars behilflich sein kann.

Grundstücke:

Maße und Lage des Doppelhauses (2 Doppelhaushälften) können dem Plan auf Seite 5 entnommen werden. Die verschiedenen Parteien sind von 1 (An den Eichen 28) bis 2 (An den Eichen 30) durchnummeriert. Als rot gestrichelte Rechtecke sind die jeweiligen Garagen eingezeichnet.

Die Grundstücke werden voll erschlossen (Straße, Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Glasfaser) vergeben. Die Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabenrecht (KAG), insbesondere für Wasser- und Kanalanschluss werden gesondert durch Beitragsbescheid erhoben und müssen die Erwerber tragen.

Bedingungen:

Die Vergabe der Grundstücke durch die Stadt Penzberg auf Erbbaurecht ist an bestimmte Bedingungen für die Antragsteller geknüpft. So behält sich die Gemeinde bei verschiedenen Szenarien eine Rückübertragung des Erbbaurechts vor. Dieses gilt, wenn der Erbbauberechtigte (Baureife vorausgesetzt) mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von zwei Jahren ab Besitzübergang begonnen oder das Wohngebäude nicht innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergang bezugsfertig errichtet und bezogen hat. Ein weiterer Grund ist der sog. Heimfall.

Auswahlverfahren/ Kriterien:

Wie bereits erwähnt fördert die Stadt mit der Vergabe besonders vermögens- und einkommensschwächere Familien aus Penzberg. Um dies zu gewährleisten wurde ein Kriterienkatalog entwickelt, der sowohl die finanzielle und soziale Situation der Bewerber, als auch deren Bezug zur Gemeinde berücksichtigt.

Antragsberechtigte Personen:

Auf ein Wohnbaugrundstück der Stadt können sich grundsätzlich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Antragsberechtigt sind volljährige Einzelpersonen, Alleinerziehende, Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften oder sonstige Lebensgemeinschaften, bei denen mindestens ein Partner antragsberechtigt ist. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei Ehegatten, Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften nur jeweils ein Antrag gestellt werden kann. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks oder einer Wohnung sind. Ebenso nicht antragsberechtigt sind Personen aus Haushalten, bei denen die Eltern Wohnraum über den eigenen Wohnraumbedarf hinaus besitzen. Ausnahme ist wenn die Wohnung keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleistet. Zur Vermeidung von einer Mehrfachbevorzugung sind Personen oder Partner nicht antragsberechtigt, welche bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaumodells der Stadt Penzberg erhalten haben.

Um den sozialen Charakter der Vergabe zu garantieren, gelten nur die Bewerber als antragsberechtigt, deren Einkommen und Vermögen unterhalb einer bestimmten Grenze liegen. Das durchschnittliche Einkommen der Bewerber (aller Personen, die das Grundstück erwerben wollen) der letzten drei Kalenderjahre darf folgende Summe nicht überschreiten: 45.000 € für Einzelpersonen; 90.000 € für Ehegatten oder Lebenspartner; plus 7.500 € pro im Haushalt lebendes, dort mit Hauptwohnsitz gemeldetes, kindergeldberechtigtes Kind. Der jährliche Gesamtbeitrag der Einkünfte des Haushalts ist dem Steuerbescheid zu entnehmen und damit zu belegen.

Das Vermögen darf den Grundstückswert des im Wohnbaumodell zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Das Gesamtvermögen des Haushalts des Bewerbers setzt sich aus Kapitalanlagen und –vermögen, Eigentum oder Teileigentum an Immobilien (Verkehrswerte bei Immobilien gesamt), Erbbaurecht, dinglichem Wohnrecht und sonstigem Vermögen (z.B. Schmuckstücke, Kunstgegenstände und ähnliche Luxusgegenstände, Oldtimer, Patente und Lizenzen, Lebensversicherungen, jegliche Form der Altersvorsorge) zusammen und sind durch entsprechende Nachweise zu belegen. Hierzu zählen beispielsweise Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen, Kontoauszüge, Gutachten, etc.

Zusätzlich zu den Einkommens- und Vermögensverhältnisse muss von Bewerberseite die Finanzierbarkeit des Hausbaus z.B. durch die Finanzierungsbestätigung einer Bank nachgewiesen werden.

Punktesystem:

Die Stadt Penzberg hat einen Punktekatalog entwickelt, nach dem die Baugrundstücke an die Antragsberechtigten vergeben werden. Mit einer höheren Punktezahl steigt die Wahrscheinlichkeit, ein Grundstück zu erhalten. Sollte es zwischen mehreren Bewerbern zu einem Punktegleichstand kommen, sind die sozialen Kriterien gegenüber Ortsansässigkeit bzw. des Arbeitsplatzes höher zu bewerten. Der Bewerber mit der höheren Gesamtpunktezahl abzüglich der Punkte für Ortsansässigkeit oder Arbeitsplatz erhält die vorrangige Listenposition. Sollte es wiederum einen Punktegleichstand geben, entscheidet das Los.

- Der örtliche Bezug zur Stadt wird über den **Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz** in Penzberg ermittelt: Beim Hauptwohnsitz wird für jedes Jahr in der Gemeinde 8 Punkte vergeben, maximal sind 40 Punkte zu erreichen. Beim Arbeitsplatz wird für jedes Jahr der Hauptidealtätigkeit im Stadtgebiet 4 Punkte vergeben, maximal sind 20 Punkte zu

erreichen. Bei Lebenspartnern oder Ehegatten wird nur der Partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

- Für verheiratet oder in eingetragener Lebenspartnerschaft oder Alleinerziehende werden 10 Punkte vergeben.
- Jedes kindergeldberechtigte und nicht volljährige **Kind sowie ab dem 4. Schwangerschaftsmonat**, welches zum Bewerbungsschlussstermin im gemeinsamen Haushalt mit dem Bewerber lebte, dort mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnt, wird mit 10 Punkten bewertet. Jedes Kind vom 19. Lebensjahr bis max. 26. Lebensjahr, welches zum Bewerbungsschlussstermin im gemeinsamen Haushalt mit dem Bewerber lebte, dort mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnt, wird mit 3 Punkten bewertet.
- Eine nachgewiesene **Behinderung** oder **Pflegestufe** des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen werden gemäß dem Grad der Behinderung oder Pflegebedürftigkeit mit Punkten gewichtet. Trifft dies auf mehrere Haushaltsmitglieder zu, so wird die höchste Punktezahl gewertet (GdB von 100 % = 20 Punkte, ab einem GdB von über 70 % = 15 Punkte, ab 50 % = 10 Punkte; ab 30% bis 49% = 3 Punkte).
- Das **Einkommen** der Bewerber wird danach bewertet, wie stark dieses unterhalb der Obergrenze von 45.000 € bei einem Antragsteller und 90.000 € bei Paaren liegt. Pro -- 2.000 € wird 1 Punkt vergeben. Die Bonuspunkte gibt es nur bis zu einem Einkommen von 35.0000 € bei einem Antragsteller und 70.000 € bei Paaren.
- Zusätzlich wird ein seit mindestens drei Jahren vor der Antragstellung ausgeübte, ununterbrochene **ehrenamtliche Tätigkeit** mit Punkten belohnt. Die max. Punkte werden erreicht, wenn das Amt mehr als 5 Jahre ausgeübt wurde. Die Punktevergabe geht von 5 Punkte bis max. 10 Punkte.

Hinweise:

Das Antragsformular erhalten Sie zum Download unter www.penzberg.de.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig und leserlich ausgefüllte Antragsformulare bearbeitet werden können.

Bitte fügen Sie Ihrer Bewerbung die folgenden Anlagen (in Kopie) bei:

- Auszug Melderegister
- Einkommensnachweise
Einkommenssteuerbescheide der letzten 3 Jahre,
sollten diese nicht vorhanden sein, können testierte Steuererklärungen
oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters vorgelegt werden
- Vermögensnachweise
z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen o-
der anderweitige Erklärungen, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gut-
achten oder gutachterliche Stellungnahmen, Versicherungsbestätigungen
(Anwartschaft)
- Nachweis hauptberufliche Tätigkeit in Kopie (soweit zutreffend)
z.B. Arbeitsvertrag, Gewerbeanmeldung, etc.
- Nachweis der ehrenamtlichen Tätigkeit (soweit zutreffend)
bayerische Ehrenamtskarte oder Mitgliedsausweis oder Bestätigung des
Vorstands
- Nachweis der Behinderung oder Pflegestufe (soweit zutreffend)
- Kopie des Nachweises der Finanzierbarkeit des Hausbaus in geeigneter
Form
z.B. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse

Lageplan zur Orientierung:



Anhang 1: Karte - Vorläufige Flächenberechnung



Anhang 2:

Birkenstraße ca. - Flächen Doppelhaushälften (DHH)

		FINr.	Haus	FINr.	Garage	Gesamt	Erbbauzins 2,6% p.a.
1	DHH	1178/17	262,00		0,00	262,00	5.449,60 €
2	DHH	1178/18	233,00	1178/16	33,00	266,00	5.532,80 €