

R I C H T L I N I E N

der Stadt Weilheim i.OB für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken sowie von preisvergünstigtem Wohneigentum an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen

Hier:

Vergabe von **drei schlüsselfertigen Eigentumswohnungen** im Bebauungsplan „Obere Stadt IIIb“ - 8. vereinfachte Änderung -

Die drei Eigentumswohnungen an der Pistlgasse 6 und 8 werden durch die HR Wohnbau, Weilheim, schlüsselfertig mittels Bauträgerkaufverträgen veräußert werden.

Präambel:

Die hohe Standortqualität und die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und Eigentumswohnungen hat in den vergangenen Jahren in der Stadt Weilheim i.OB zu einem starken Anstieg der Kaufpreise geführt. Damit ist einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen, insbesondere jungen Familien, der Erwerb angemessenen Wohnraums auf dem freien Immobilienmarkt nicht oder nur mehr schwerlich möglich.

Die Stadt Weilheim i.OB ist im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten bestrebt, solchen einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen den Erwerb von preisvergünstigten Grundstücken zur Errichtung eines den eigenen Wohnraumbedarf deckenden Wohngebäudes bzw. den Erwerb von preisvergünstigtem Wohneigentum zum Eigenbedarf zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit jüngeren Kindern gefördert werden, wobei erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit zusätzlich Berücksichtigung finden.

Angemessene Berücksichtigung findet auch ein Ortsbezug in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer hauptberuflichen Tätigkeit im Stadtgebiet. Hierdurch soll zum einen erreicht werden, dass die betreffenden Personen möglichst auch in Zukunft vor Ort tätig sind, zum anderen soll eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Dies gelingt nur, wenn die in der Stadt Weilheim i.OB verwurzelte und bleibewillige jüngere Bevölkerung nicht aufgrund von Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen muss, sondern in ihrer Heimat bezahlbaren Wohnraum für den Eigenbedarf erwerben kann. Nur so kann auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf Dauer eine generationenübergreifende und integrative örtliche Gemeinschaft erhalten bleiben.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken und preisvergünstigtem Wohneigentum stellt die Stadt Weilheim i.OB die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe der eingangs bezeichneten vier Doppelhaushälften und drei Eigentumswohnungen erfolgt gemäß dieser Vergaberichtlinien, wobei jeder Antragsteller bzw. jedes antragstellende Paar nur eine Doppelhaushälfte oder nur eine Eigentumswohnung erhalten kann.

Bei den Vergaberichtlinien handelt es sich um ermessenlenkende Verwaltungsvorschriften. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstückes oder von Wohneigentum ergibt sich aus diesen Vergaberichtlinien nicht.

I. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur geschäftsfähige natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück oder Wohneigentum nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1 Satz 1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.
3. Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück oder Wohneigentum im Rahmen eines Wohnbau(land)modells der Stadt Weilheim i.OB erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück oder Wohneigentum im Rahmen eines Wohnbau(land)modells der Stadt Weilheim i.OB erhalten haben.
4. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Stadtgebiet (einschließlich aller Ortsteile) liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Stadtgebiets entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-)Eigentümer oder (Mit-) Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Stadtgebiet (einschließlich aller Ortsteile) liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Stadtgebiets entfernt ist.

Ausnahmen werden zugelassen, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m² beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mindestens Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar ist.

5. Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
- die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigte(r) von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
 - diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke im Stadtgebiet (einschließlich aller Ortsteile) liegen oder nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Stadtgebiets entfernt sind,
 - diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke von den Eltern/dem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt werden, und
 - mindestens eine dieser elterlichen Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück), die zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 4 entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegatten oder Lebenspartners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

6. Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 65.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb bzw. der Erwerb von Wohneigentum durch den Antragsteller und seinen Ehegatten bzw. Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 130.000 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Die Stadt Weilheim i.OB behält sich vor, nicht auf die der Grundstücksausschreibung bzw. der Ausschreibung des Wohneigentums unmittelbar vorangegangenen drei Kalenderjahre abzustellen, sondern auf das zweite, dritte und vierte Kalenderjahr vor der Ausschreibung, sollte zu erwarten sein, dass für das der Ausschreibung unmittelbar vorangegangene Kalenderjahr noch keine Einkommensnachweise verfügbar sind.

Das jeweilige Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater oder von der Lohnsteuerhilfe testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters oder der Lohnsteuerhilfe) zu belegen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage von Gehaltsabrechnungen, Lohnsteuerbescheinigungen nicht genügt, da diesen das Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht entnommen werden kann.

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG. Die Höhe der doppelten Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Im Jahr 2025 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 9.600,00 € (= 6.672,00 € + 2.928,00 €).

7. Das Vermögen darf den Wert des im Wohnbau(land)modell zu erwerbenden Grundstücks bzw. den auf Grund und Boden entfallende Wert des zu erwerbenden Wohneigentums nicht übersteigen. Abgestellt wird jeweils auf den Verkehrswert (inklusive Erschließungskosten) und nicht auf den hinter dem Verkehrswert zurückbleibenden Kaufpreis.

Die Stadt Weilheim i.OB wird die Vermögensobergrenze für das jeweils ausgeschriebene Grundstück bzw. das jeweils ausgeschriebene Wohneigentum in der Ausschreibung angeben.

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z.B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien (unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurechte), und zwar jeweils auch der Anteil an einer Bruchteilsgemeinschaft)) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Bankkontoauszüge, Depotauszüge, Versicherungspolice, Grundbuchauszüge, Bestätigungen des Steuerberaters, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

8. Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Stadt Weilheim i.OB eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs (Kaufpreis samt Kaufnebenkosten) und des Bauvorhabens (voraussichtliche Kosten für das Wohngebäude, für Nebengebäude und für die Außenanlagen) bzw. für des Wohneigentums (Kaufpreis samt Kaufnebenkosten) in geeigneter Form (z.B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer zum Geschäftsbetrieb in Deutschland zugelassenen Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

1. Die Grundstücke bzw. die Wohneigentumseinheiten werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge

der Grundstückswahl vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke bzw. Wohneigentumseinheiten, werden die nicht berücksichtigungsfähigen Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück bzw. die freigewordene Wohneigentumseinheit nach.

2. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer I.6:

Unterschreitung der Obergrenze um 25 % und mehr:	20 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 20%:	16 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 15%:	12 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 10%:	8 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 5%:	4 Punkte

2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer I.7:

bis 30% der Vermögensobergrenze:	20 Punkte
bis 60% der Vermögensobergrenze:	12 Punkte
bis 90% der Vermögensobergrenze:	4 Punkte

2.3 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	20 Punkte
bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr:	16 Punkte
bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr:	12 Punkte
bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr:	8 Punkte
bis einschließlich vollendetes 25. Lebensjahr:	4 Punkte
insgesamt jedoch maximal	60 Punkte

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	22 Punkte
bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr:	18 Punkte
bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr:	14 Punkte
bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr:	10 Punkte
bis einschließlich vollendetes 25. Lebensjahr:	6 Punkte
insgesamt jedoch maximal	66 Punkte

Noch nicht geborene Kinder werden mit 20 bzw. 22 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

2.4 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

GdB ab 50:	10 Punkte
GdB ab 60:	12 Punkte
GdB ab 70:	14 Punkte
GdB ab 80:	16 Punkte
GdB ab 90:	18 Punkte
GdB ab 100:	20 Punkte
je behinderter Person,	
insgesamt jedoch maximal	20 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

Pflegegrad 1:	12 Punkte
Pflegegrad 2:	14 Punkte
Pflegegrad 3:	16 Punkte
Pflegegrad 4:	18 Punkte
Pflegegrad 5:	20 Punkte
je pflegebedürftiger Person,	
insgesamt jedoch maximal	20 Punkte

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

Insgesamt werden nach Ziffer 2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.5 Ortsansässigkeit:

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Stadt Weilheim i.OB. innerhalb der letzten zehn Jahr vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	7 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	14 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	28 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	50 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	80 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Stadt Weilheim i.OB gehabt, erhält er 80 Punkte.

2.6 Hauptberufliche Tätigkeit vor Ort:

Dauer der hauptberuflichen Tätigkeit des Antragstellers mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden in der der Stadt Weilheim i.OB zum Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur ein Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahln berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	2 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	7 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	11 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte

Bei mehreren ansatzfähigen hauptberuflichen Tätigkeiten eines Antragstellers wird nur die hauptberufliche Tätigkeit mit der höheren Punktezahln berücksichtigt.

Punkte nach Ziffer 2.5 und Ziffer 2.6 werden nicht addiert. Erhält der Antragsteller sowohl nach Ziffer 2.5 als auch nach Ziffer 2.6 Punkte, wird nur die höhere Punktezahln in Ansatz gebracht.

3. Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks bzw. eines Wohneigentums in Betracht, entscheidet das Los.

III. Bewertungszeitpunkt

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern I. und II. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Stadt Weilheim i.OB festgelegte Stichtag. Dieser Stichtag wird in der Ausschreibung benannt werden.

IV. Ablauf des Vergabeverfahrens

1. Die Stadtverwaltung schreibt die Wohnbaugrundstücke bzw. Wohneigentumseinheiten mit einer Bewerbungsfrist von mindestens vier Wochen öffentlich aus.
2. Der Antrag auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks bzw. einer Wohneigentumseinheit ist schriftlich bei der Stadt Weilheim i.OB einzureichen. Berücksichtigt werden nur Anträge, die unter Verwendung des von der Stadt Weilheim i.OB zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig eingereicht werden. Die Stadt Weilheim i.OB behält sich vor, unter Beachtung

des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren.

Die Bewerber haben in dem Bewerbungsbogen ihre Wunschwohngrundstücke bzw. Wunschwohneigentumseinheiten in der favorisierten Reihenfolge bindend anzugeben. Das bedeutet, dass die Bewerber trotz hinreichend hoher Punktezahl nicht zum Zug kommen können, wenn sie in der Bewerbung nicht alle ausgeschriebenen Objekte als Wunschobjekte angegeben haben.

3. Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB entscheidet über die Vergabe der Wohnbaugrundstücke bzw. Wohneigentumseinheiten in nichtöffentlicher Sitzung unter zwingender Beachtung dieser Vergaberichtlinien. Diese Vergaberichtlinien werden bei der öffentlichen Ausschreibung der Wohnbaugrundstücke bzw. Wohneigentumseinheiten bezeichnet und können auf der Homepage der Stadt Weilheim i.OB eingesehen oder bei der Stadt Weilheim i.OB als Ausdruck abgeholt werden.
4. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.
5. Den Begünstigten wird die Möglichkeit eingeräumt, die ihnen zugeteilten Wohnbaugrundstücke bzw. Wohneigentumseinheiten untereinander zu tauschen. Die Stadt Weilheim i.OB leistet bei solchen Tauschverhandlungen Hilfestellung.
6. Ein Anspruch gegen die Stadt Weilheim i.OB auf Beschaffung, Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von Wohnbaugrundstücken bzw. Wohneigentumseinheiten besteht nicht.
7. Jeder Antragsteller kann seinen Antrag auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks bzw. einer Wohneigentumseinheit bis zum Abschluss des Kaufvertrages jederzeit zurücknehmen.

V. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

Wohnbaugrundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Begünstigten preisvergünstigt verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

1. Die Stadt Weilheim i.OB erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusi-
cherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mit-
entscheidend für den Kaufvertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwie-
gen, bei deren Kenntnis die Stadt Weilheim i.OB das Grundstück nicht an ihn
verkauft hätte; oder
 - 1.2 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 18 Monaten ab Kaufvertragsab-
schluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmigungsunterlagen für sein
nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bauvorhaben unter

Ausnutzung von mindestens 80 % - achtzig vom Hundert - der baurechtlich maximal zulässigen Geschossfläche eingereicht; oder

- 1.3 der Käufer hat einen den in vorstehender Ziffer 1.2 aufgeführten Vorgaben genügenden Bauantrag zwar fristgerecht eingereicht, diesen aber wieder zurückgenommen; oder
- 1.4 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Fundamente mit Bodenplatte vollständig hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerdecke vollständig errichtet ist; oder
- 1.5 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Bauvorhaben fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Wohngebäude samt Außenfassaden vollständig hergestellt sein muss und die Außenanlagen angelegt sein müssen; oder
- 1.6 der Käufer hat nicht spätestens 36 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
- 1.7 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 20 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
- 1.8 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist (z. B. Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:
 - die Übertragung des Miteigentumsanteils an einen Dritten oder an den anderen Miteigentümer;
 - die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhänderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
 - die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Benutzungsdienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
 - die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden;

- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;
- oder
- 1.9 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner und die Abkömmlinge nach Erfüllung der Bauverpflichtung (vgl. vorstehende Ziffer 1.5) ist zulässig, sofern das Wohngebäude von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird; oder
 - 1.10 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw. die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen; oder
 - 1.11 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder
 - 1.12 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenzschicksal gegeben.
2. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Stadt Weilheim i.OB erworben hat. Hat der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger elf volle Jahre, beginnend ab vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens, nicht gegen die sich aus vorstehenden Ziffern 1.7 bis 1.9 ergebenden Verpflichtungen verstoßen, erhöht sich der Kaufpreis um 8 % - acht vom Hundert -. Für jedes weitere volle Jahr, in dem der Käufer oder sein Rechtsnachfolger nicht gegen die sich aus vorstehenden Ziffern 1.7 bis 1.9 ergebenden Verpflichtungen verstoßen hat, erhöht sich der Kaufpreis jeweils um weitere 8 % - acht vom Hundert -. Erschließungskosten, die der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts bezahlt haben, werden diesem Kaufpreis in voller Höhe, aber ohne Beilage von Zinsen, hinzugerechnet. Ist das Grundstück bei Ausübung des Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise bebaut, so ist neben dem Preis für Grund und Boden samt Erschließung der Wert der vom Käufer oder dessen Rechtsnachfolger im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise hergestellten Gebäude, soweit diese den Wert des Grundstücks noch erhöhen, zu bezahlen.

Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises, so ist dieser von einem öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - die IHK für München und Oberbayern auf Ansuchen eines Beteiligten ernannt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

3. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Stadt Weilheim i.OB nach ihrer freien Wahl vom Käufer verlangen, dass dieser das unbebaute oder bebaute Grundstück anstatt an sie selbst an einen von der Stadt Weilheim i.OB zu benennenden oder zu bestätigenden Dritten veräußert, der antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziffer I. ist. Bei mehreren antragsberechtigten Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer II. zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
4. Die Stadt Weilheim i.OB kann nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts oder anstelle der Ausübung ihres Benennungs- oder Bestätigungsrechts nach vorstehender Ziffer 3 die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages vom Käufer verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis, wobei im Kaufpreis enthaltene Erschließungskosten abzuziehen sind, und dem reinen Bodenwert des Grundstücks (ohne Erschließungskosten) zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts. Hat der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger elf volle Jahre, beginnend ab vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens, nicht gegen die sich aus vorstehenden Ziffern 1.7 bis 1.9 ergebenden Verpflichtungen verstoßen, reduziert sich der Ablösebetrag um 8 % - acht vom Hundert -. Für jedes weitere volle Jahr, in dem der Käufer oder sein Rechtsnachfolger nicht gegen die sich aus vorstehenden Ziffern 1.7 bis 1.9 ergebenden Verpflichtungen verstoßen hat, reduziert sich der Ablösebetrag jeweils um weitere 8 % - acht vom Hundert -.

Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages, so ist der Ablösungsbetrag von einem öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - die IHK für München und Oberbayern auf Ansuchen eines Beteiligten ernannt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

Mit Bezahlung des Ablösungsbetrages erlischt das Wiederkaufsrecht der Stadt Weilheim i.OB. Die Stadt Weilheim i.OB wird in diesem Fall die Löschung der zu ihren Gunsten an dem Grundstück eingetragenen Auflassungsvormerkung unverzüglich auf Kosten des Käufers bewilligen.

Mit Bezahlung des Ablösebetrages erlöschen ferner die sich aus vorstehender Ziffer 1 ergebenden und vom Käufer noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich.

4. Die Stadt Weilheim i.OB behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

VI. Inhalt des Bauträgerkaufvertrages

Die Wohneigentumseinheiten werden von Bauträgern zu den nachfolgenden Bedingungen an die Begünstigten preisvergünstigt verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Bauträgerkaufvertrag vorbehalten bleibt:

1. Die Stadt Weilheim i.OB erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusi-cherndes Ankaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mit-entscheidend für die Vergabe der Wohneigentumseinheit waren, oder Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis die Stadt Weilheim i.OB die Wohneigentums-einheit nicht an ihn vergeben hätte; oder
 - 1.2 der Käufer hat nicht spätestens sechs Monate nach Bezugsfertigkeit die Wohn-eigentumseinheit mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; o-der
 - 1.3 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von zehn Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in der Wohneigentumseinheit; oder
 - 1.4 der Käufer hat die Wohneigentumseinheit vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.3 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsge-schäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist (z. B. Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:
 - die Übertragung des Miteigentumsanteils an einen Dritten oder an den ande-ren Miteigentümer;
 - die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere ei-ner Treuhänderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
 - die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Benutzungs-dienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entspre-chender Ansprüche;
 - der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümer-ähnliche Rechtsstellung erlangt;
 - die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bau-werks auf fremden Grund und Boden;
 - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;oder

- 1.5 der Käufer hat die Wohneigentumseinheit vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.3 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner und die Abkömmlinge ist zulässig, sofern die Wohneigentumseinheit von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird; oder
- 1.6 der Käufer stirbt nach Abschluss des Bauträgerkaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.3 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat die Wohneigentumseinheit an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw. die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen; oder
- 1.7 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.3 ergebenden Frist die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder
- 1.8 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.3 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben.
- 2 Der Ankauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer die Wohneigentumseinheit erworben hat. Erschließungskosten, die der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger bis zur Ausübung des Ankaufsrechts bezahlt haben, werden diesem Kaufpreis in voller Höhe, aber ohne Beilage von Zinsen, hinzugerechnet.
3. Anstelle der Ausübung des Ankaufsrechts kann die Stadt Weilheim i.OB nach ihrer freien Wahl vom Käufer verlangen, dass dieser die Wohneigentumseinheit anstatt an sie selbst an einen von der Stadt Weilheim i.OB zu benennenden oder zu bestätigenden Dritten veräußert, der antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziffer I. ist. Bei mehreren antragsberechtigten Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktezahl gemäß vorstehender Ziffer II. zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
4. Die Stadt Weilheim i.OB kann nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Ankaufsrechts oder anstelle der Ausübung ihres Benennungs- oder Bestätigungsrechts nach vorstehender Ziffer 3 die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages vom Käufer verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Bauträgerkaufvertrag vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert der Wohneigentumseinheit zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Ankaufsrechts.

Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages, so ist der Ablösungsbetrag von einem öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - die IHK für München und Oberbayern auf Ansuchen eines Beteiligten ernannt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

Mit Bezahlung des Ablösungsbetrages erlischt das Ankaufsrecht der Stadt Weilheim i.OB. Die Stadt Weilheim i.OB wird in diesem Fall die Löschung der zu ihren Gunsten an der Wohneigentumseinheit eingetragenen Auflassungsvormerkung unverzüglich auf Kosten des Käufers bewilligen.

Mit Bezahlung des Ablösebetrages erlöschen ferner die sich aus vorstehender Ziffer 1 ergebenden und vom Käufer noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich.

5. Es bleibt der Stadt Weilheim i.OB ausdrücklich vorbehalten, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes die vorgenannten Bedingungen abweichend zu gestalten.

VII. Sonstiges

1. Mit Unterzeichnung des Antragsformulars erkennt/erkennen der/die Antragsteller diese Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken sowie von preisvergünstigtem Wohneigentum an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen inhaltlich an.
2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Antragsformulars, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder - nach der Vergabeentscheidung - zu einer Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes führen. Zudem können falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen den Tatbestand des Subventionsbetruges erfüllen.

VIII. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Stadt Weilheim i.OB wurden im Stadtrat am 02.10.2025 beschlossen und treten am 06.10.2025 in Kraft.

Gleichzeitig treten die im Jahr 2017 beschlossenen Vergaberichtlinien (Kanalstraße) außer Kraft.

Weilheim i.OB, 02.10.2025

Markus Loth
Erster Bürgermeister