



Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde

Vachendorf

(Familienansiedlungsmodell Vachendorf)

Vorbemerkungen

Diese Kriterien sollen Familien oder den Personen, die noch eine Familie gründen wollen, den Start in eine selbstbestimmte Zukunft erleichtern. In diesem Sinne sollen die gesetzlichen Rahmenbedingungen voll ausgeschöpft werden. Familien mit Kindern werden bevorzugt. Auch die Aufnahme von Behinderten und Pflegebedürftigen in den Haushalt wird belohnt.

Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist.

I.

Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur volljährige und geschäftsfähige Personen und nur für sich selbst stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 90.000 € zuzüglich der aktuellen Kinderfreibeträge pro Kind laut der aktuellen Ki.FBs lt. EStG (derzeit 7.812 €) im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den

Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragsstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 45.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen.

Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

b) Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein in künftiger Haushaltsgemeinschaft mit dem Antragsteller lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und die mit ihm in künftiger Haushaltsgemeinschaft lebenden Familienmitglieder gewährleisten.

Angemessene Wohnungsgrößen sind:

Einpersonenhaushalt 50 m²

Zweipersonenhaushalt 65 m²

Dreipersonenhaushalt 75 m²

Vierpersonenhaushalt 90 m²

Fünfpersonenhaushalt 105 m²

Für jede weitere Person + 15 m²

c) Wer die Vermögensgrenze überschreitet, ist nicht antragsberechtigt. Die Vermögensgrenze entspricht dem tatsächlichen Verkehrswert (nicht dem vereinbarten Grundstückspreis) des zu erwerbenden Grundstücks. Vorhandener Grund- und Barbesitz muss durch entsprechende Unterlagen nachgewiesen werden. Zum Vermögen zählt u.a. Immobilien, Aktien, Wertpapiere, Kunstgegenstände, Schmuck, Antiquitäten etc.. Die Angaben haben wahrheitsgemäß zu erfolgen.

Bei der Bemessung der Vermögensgrenze sind auch die im künftigen Haushalt des Antragstellers lebenden Familienmitglieder (Ehegatten, Lebenspartner, Kind(er), Eltern (-teil), mit einzubeziehen.

d) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

e) Bei einer Bewerbung als Paar (gemeint ist jede Form des Zusammenlebens) ist Voraussetzung, dass beide Partner den Kaufvertrag abschließen und Miteigentum erwerben.

f) Antragsberechtigt sind ferner nur Personen, welche selbst oder deren Partner oder Haushaltsangehörige nicht bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells bzw. eines subventionierten Baulandmodells berücksichtigt worden sind.

II.

Punktecatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktecatalog

1.1 Familienverhältnisse

je haushaltsangehöriges (§ 18 WoFG), kindergeldberechtigtes minderjähriges Kind: 20 Punkte

plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18

(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)

(maximal 100 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

1.2 Behinderung oder Pflegegrad

eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (durch offizielle Bescheinigung nachzuweisen; als Nachweis gelten: Schwerbehindertenausweis bzw. –bescheid oder Anerkennung der Pflegekasse)

Behinderungsgrad mind. 50 % oder Pflegegrad 1 oder 2 15 Punkte

Behinderungsgrad mind. 80 % oder Pflegegrad 3 20 Punkte

Behinderungsgrad von 100 % oder Pflegegrad 4 oder 5 25 Punkte

(maximal 50 Punkte)

1.3 Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 EStG)

Paare und Familien

(Zwischenwerte werden bis zur Einkommensobergrenze interpoliert, d.h., eine Überschreitung der Einkommensstufen wird mit 1,5 Punkte je zusätzliche 1000 € in Abzug gebracht (Beispiel: Einkommen zwischen 60.001-61.000 € = 48,5 Punkte, zwischen 61.001-62.000 € = 47 Punkte, usw. ...))

bis 60.000 Euro 50 Punkte

bis 70.000 Euro 35 Punkte

bis 80.000 Euro 20 Punkte

bis 90.000 Euro 5 Punkte

Alleinstehend

(Zwischenwerte werden bis zur Einkommensobergrenze interpoliert, d.h., eine Überschreitung der Einkommensstufen wird mit 1,5 Punkte je zusätzliche 500 € in Abzug gebracht (Beispiele: Einkommen zwischen 30.001-30.500 € = 48,5 Punkte, 30.501-31.000 € = 47 Punkte, usw.))

bis 30.000 Euro 50 Punkte

bis 35.000 Euro 35 Punkte

bis 40.000 Euro 20 Punkte

bis 45.000 Euro 5 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit

Die Punktevergabe erfolgt entweder für den Hauptwohnsitz oder für die Erwerbstätigkeit, wobei die höhere Punktzahl angerechnet wird. Eine kumulative Anrechnung findet nicht statt.

Hauptwohnsitz

in Vachendorf (lt. Einwohnermeldedaten - auch frühere Zeiträume):

- für den Antragssteller je volles Jahr 40 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 40 Punkte

(maximal 200 Punkte)

Bei einem Paar wird nur die Person mit der höheren Wohnsitzpunktzahl berücksichtigt.

Haupterwerbstätigkeit in der Gemeinde

- für den Antragssteller je volles Jahr 25 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 25 Punkte

(maximal zusammen 125 Punkte)

Bei einem Paar werden die Zeiten beider Personen zusammen gerechnet.

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der

2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen, kindergeldberechtigten minderjährigen Kindern vorweist,

2.2 die größere Punkteanzahl bei den ortsbezogenen Kriterien vorweist,

2.3 das niedrigere Gesamteinkommen (§ 2 Abs. 3 EStG) vorweist,

2.4 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

III.

Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde Vachendorf behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Vachendorf zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäuseranlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) ab Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Der nicht eigengenutzte Wohnraum darf 1/3 der Hauptwohnfläche nicht überschreiten. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten, den mitantragstellenden Partner oder Kinder veräußert werden soll,

- entgegen Buchstabe b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit

Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird

- der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,

- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das

Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder

- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

d) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen

Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis. Wird das Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte kann die Gemeinde vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen.

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde (Alternative A)

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

f) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (Alternative B)

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich prozentuale Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich 1/15 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragsstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

g) Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

h) Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung

zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Vachendorf“ in allen Teilen verbindlich an.

IV.

Schlussbestimmungen

a) Verfahren

Die Geschäftsleitung wird mit der Durchführung des Auswertungsverfahrens nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Der Gemeinderat der Gemeinde Vachendorf entscheidet anhand des Punkteergebnisses über die Vergabe der Grundstücke. Er kann in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den o.g. Kriterien entscheiden.

b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht. Fehlende Mitwirkung oder ungläubhafte Angaben eines Antragstellers haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

c) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.02.2020 beschlossen. Sie treten am 01.04.2020 in Kraft, gleichzeitig treten die bisherigen Richtlinien vom 22.06.2011 außer Kraft.

Vachendorf, den 05.03.2020



Rainer Schroll

1. Bürgermeister