

Richtlinien der Gemeinde Vilgertshofen
für die vergünstigte Vergabe von Baugrundstücken
im Rahmen der Wohnbauförderung Vilgertshofen

Präambel

Die EU-Kommission, die Bundesregierung und Vertreter der Länder haben sich auf Rahmenvorgaben geeinigt, bei deren Anwendung die EU-Kommission keine Einwände mehr gegen die in Deutschland praktizierten Einheimischen- bzw. Sozialmodelle erhebt.

Mit den neuen, europarechtskonformen Vergaberichtlinien will die Gemeinde Vilgertshofen die Wohnmarktlage verbessern und die Schaffung von Wohnungseigentum fördern. Die stark gestiegenen Baulandpreise und Baupreise erschweren es der ortsansässigen Bevölkerung zusehends, Baugrundstücke zu einem erschwinglichen Preis zu erwerben. Der Gemeinderat der Gemeinde Vilgertshofen sieht es deshalb als seine Aufgabe an, insbesondere jungen Familien weiterhin Baugrundstücke zu einem ermäßigten Preis anzubieten.

1. Antragsberechtigung

- a) Antragsberechtigt sind Bewerber, die das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- b) Der Gesamtbetrag der Einkünfte eines alleinstehenden Bewerbers darf den Betrag von 45.000 Euro nicht übersteigen.
Bei Ehepaaren oder Paaren in eheähnlicher Gemeinschaft darf der Gesamtbetrag der Einkünfte der Familie den Betrag von 90.000 Euro nicht übersteigen.

Für jedes unterhaltspflichtige Kind wird ein Betrag in Höhe des geltenden steuerlichen Kinderfreibetrags angerechnet.

- c) Der oder die Bewerber dürfen maximal über ein Vermögen verfügen, das dem durchschnittlichen (über alle Ortsteile gemittelten) Verkehrswert eines 700 m² großen Baugrundstücks in der Gemeinde Vilgertshofen entspricht [Januar 2020: 278,5 € x 700 qm = 194.950 €]
In diesem Höchstbetrag sind sämtliche Vermögen in Form von Immobilien, Aktien, Anleihen, Festgeld, Bargeld usw. einzurechnen.

2. Vergabe von Punkte für Kinder, Einkommen, Behinderung und Ortsansässigkeit

a) Kinder

Für jedes Kind, das zum Vergabezeitpunkt im Haushalt lebt, erhält der Bewerber Punkte:

- Für Kinder bis 10 Jahre werden je 25 Punkte gewährt.
- Kinder von 11 bis einschließlich 17 Jahre erhalten je 20 Punkte.
- Volljährige Kinder, die auf der Lohnsteuerkarte der Eltern eingetragen sind, erhalten je 15 Punkte.

Die anrechenbare Gesamtpunktzahl für Kinder wird auf 90 Punkte festgelegt.

b) Einkommen

Bei Unterschreitung der maximalen Einkommensgrenze gemäß Ziffer 1b werden Punkte wie folgt vergeben:

Bei Alleinstehenden

- von 32.500 Euro bis 35.000 Euro	40 Punkte
- von 35.001 Euro bis 37.500 Euro	30 Punkte
- von 37.501 Euro bis 40.000 Euro	20 Punkte
- von 40.001 Euro bis 42.500 Euro	10 Punkte

Bei Paaren

- von 65.000 Euro bis 70.000 Euro	40 Punkte
- von 70.001 Euro bis 75.000 Euro	30 Punkte
- von 75.001 Euro bis 80.000 Euro	20 Punkte
- von 80.001 Euro bis 85.000 Euro	10 Punkte

Die Höchstpunktzahl für die Unterschreitung der Einkommensgrenze beträgt 40 Punkte.

c) Vermögen

Bei Unterschreitung der maximalen Vermögensgrenze gemäß Ziffer 1c werden Punkte wie folgt vergeben:

Bewerber mit einem Vermögen unter 2/3 des Höchstbetrages erhalten 10 Punkte.

Bewerber mit einem Vermögen unter der Hälfte des Höchstbetrages erhalten 20 Punkte.

d) Behinderung

Bewerber erhalten einmalig 30 Punkte, wenn sie selbst oder ihre Kinder einen Behinderungsgrad von mindestens 50% haben und einen entsprechenden Schwerbehindertenausweis vorlegen.

e) Ortsansässigkeit in der Gemeinde Vilgertshofen

Für jedes Jahr, das der Bewerber in der Gemeinde Vilgertshofen mit Hauptwohnsitz gemeldet war oder ist (und auch tatsächlich sich überwiegend dort aufgehalten hat), erhält der Bewerber 30 Punkte.

Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf 150 Punkte festgelegt, wobei diese Punktzahl bei einer Zeitdauer von maximal 5 Wohnjahren in der Gemeinde Vilgertshofen erreicht ist.

Nicht berücksichtigt werden frühere Wohnjahre in der Gemeinde Vilgertshofen, wenn der Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung länger als 15 Jahre nicht mehr in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz gemeldet war.

3. Haus- und Grundbesitz

Grundsätzlich werden Bewerber mit Haus- und Baugrundbesitz (auch Teileigentum) innerhalb oder außerhalb des Gemeindegebiets nicht berücksichtigt.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung der Familie in der bisherigen Wohnung nicht gewährleistet ist. In diesen Fällen ist der bisherige Grundbesitz bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts zu veräußern.

4. Bauzwang/Eigennutzungsverpflichtung

Die Erwerber verpflichten sich im Grundstückskaufvertrag, das Grundstück spätestens 2 Jahre nach Beurkundung zu bebauen, innerhalb von 4 Jahren ab Beurkundung bezugsfertig mit Aufbringen des Außenputzes zu erstellen und innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen und weder ganz noch teilweise zu veräußern.

Für den Fall, dass die genannten Fristen nicht eingehalten werden, erhält die Gemeinde Vilgertshofen ein Wiederkaufsrecht bzw. eine bedingte Aufzahlungsverpflichtung. Ausführliche Bestimmungen werden im Kaufvertrag dargelegt.

5. Vergabe der Grundstücke/Antragstellung

Der Gemeinderat legt zu Beginn jeder Vergabeperiode fest,

- a) welche Grundstücke grundsätzlich zur Vergabe nach dieser Richtlinie zu Verfügung stehen,
- b) die Anzahl der in der Vergabeperiode zu vergebenden Grundstücke
- c) den letztmöglichen Tag für den Eingang der Bewerbung

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt nach der ermittelten Punktzahl der Bewerber. Die ermittelte Punktzahl ist ebenfalls maßgeblich für die Reihenfolge, in der die Bewerber aus den zur Verfügung stehenden Grundstücken auswählen können.

Bei Punktgleichheit entscheidet nacheinander

- a) die höhere Punktzahl nach 2a (Kinder)
- b) die höhere Punktzahl nach 2f (Anzahl der in der Gemeinde Vilgertshofen verbrachten Jahre)

Bewerbern, deren erreichte Punktzahl nicht für eine Zuteilung in der Vergabeperiode ausgereicht hat, können sich beliebig oft in späteren Vergabeperioden bewerben. Bewerber, deren erreichte Punktzahl zur Zuteilung ausgereicht hat, mit denen jedoch dann kein Kaufvertrag zustande gekommen ist, können sich frühestens ein Jahr nach Bekanntgabe der Zuteilungsentscheidung erneut bewerben.

6. Festlegung der Basisförderung

Der Gemeinderat legt die Basisförderung als Grundlage für den im Einheimischenmodell verlangten Kaufpreis für jedes Baugebiet neu fest. Die Basisförderung ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert bzw. dem Bodenrichtwert (abzüglich der Erschließungskosten nach BauGB) und dem entsprechenden Verkaufspreis im Einheimischenmodell.

7. Folgen falscher Angaben

Für den Fall, dass Bewerber um ein Baugrundstück in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Grundstücksbewerber dient, unrichtige Angaben gemacht haben, erhält die Gemeinde Vilgertshofen ein Wiederkaufsrecht bzw. eine bedingte Aufzahlungsverpflichtung. Ausführliche Bestimmungen werden im Kaufvertrag dargelegt.

Ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks besteht grundsätzlich nicht!