

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

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 Reichling 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 Reichling 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 21. Lebensjahr vollendet haben. Bewerben können sich Einzelpersonen, Ehepaare oder Paare mit gemeinsamen Kindern.
- b) Der Bewerber darf maximal Einkünfte in Höhe der nachstehend definierten Obergrenze erzielen:
Die Obergrenze orientiert sich an den durchschnittlichen Einkünften in der Gemeinde Reichling. Sie wird wie folgt berechnet:
Durchschnitt der vom Bayer. Landesamt für Statistik zuletzt veröffentlichten 4 Jahreswerte des Gesamtbetrags der Einkünfte dividiert durch die Anzahl der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen (Genesis; Lohn- und Einkommensteuerstatistik; Steuerpflichtige – Einkünfte – Steuer – Jahre), multipliziert mit Faktor 1,2 und anschließender Aufrundung auf volle 1.000 €.
Der maßgebliche Wert wird zu Jahresbeginn berechnet und bekannt gemacht.
Für Ehepaare oder Paare mit gemeinsamen Kindern gilt der doppelte Betrag.

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 650-fachen des zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerts des jeweiligen Ortsteils entspricht. 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:

- von mehr als 20% bis 25% 40 Punkte
- von mehr als 15% bis 20% 30 Punkte
- von mehr als 10% bis 15% 20 Punkte
- von mehr als 5% bis 10% 10 Punkte

c) Vermögen

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

- Bewerber mit einem Vermögen unter $\frac{2}{3}$ 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 Reichling

Für jedes Jahr, das der Bewerber in der Gemeinde Reichling 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 Reichling erreicht ist.

Nicht berücksichtigt werden frühere Wohnjahre in der Gemeinde Reichling, wenn der Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung länger als 10 Jahre nicht mehr in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz gemeldet war oder wenn die Wohnjahre länger als 20 Jahre zurückliegen.

Bei einer gemeinsamen Bewerbung von zwei Personen werden nur die Punkte jeweils einer der beiden Personen berücksichtigt (und zwar der Person, die die höhere Punktzahl in diesem Kriterium erzielt).

3. Ausschlussgründe

a) Haus- und Grundbesitz in der Gemeinde

Grundsätzlich werden Bewerber mit Haus- und Baugrundbesitz (auch Teileigentum) innerhalb 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.

b) Zuteilung eines verbilligten Bauplatzes in der Vergangenheit

Grundsätzlich werden Bewerber, denen innerhalb der letzten 20 Jahre von der Gemeinde Reichling ein verbilligter Bauplatz zugeteilt wurde, nicht berücksichtigt.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Zuteilung in der Vergangenheit im Rahmen einer gemeinsamen Bewerbung (z.B. als Ehepaar) erfolgte.

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 10 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 Reichling ein Wiederkaufsrecht bzw. eine bedingte Aufzahlungsverpflichtung. Ausführliche Bestimmungen werden unter Ziffer 8. 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 Reichling 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 nach dieser Richtlinie.

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 Reichling ein Wiederkaufsrecht bzw. eine bedingte Aufzahlungsverpflichtung. Ausführliche Bestimmungen werden im Kaufvertrag dargelegt.

8. Rechte der Gemeinde für den Fall des Verstoßes gegen die Verpflichtungen aus Ziffer 4.

(Die Entscheidung, von welchem dieser Rechte die Gemeinde Gebrauch macht, trifft die Gemeinde.)

- a) Wiederkaufsrecht

Bei der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat der Verkäufer an den Käufer den in der Urkunde vereinbarten Kaufpreis einschl. aller Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben einschließlich Vorauszahlungen, die der Käufer für die Erschließung des Grundstückes geleistet hat, ohne Zinsen zurückzuerstatten.

Sonstige Aufwendungen des Käufers auf das Vertragsgrundstück, insbesondere eine Bebauung, sind zu dem Betrag zu erstatten, um den sich der Wert des Grundstückes gegenüber dem Kaufzustand zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch derartige Aufwendungen des Käufers erbracht hat. Die Werterhöhung durch diese Aufwendungen des Käufers sind durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Landsberg festzustellen.

b) Kaufpreisaufzahlung

Die Höhe der Kaufpreisaufzahlung berechnet sich nach der Differenz aus dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verstoßes und dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis (jeweils einschließlich der an die Gemeinde gezahlten Erschließungskosten).

Für die Zeit seit Bezugsfertigkeit, in der der Käufer seinen Verpflichtungen nach Nr. 4 nachgekommen ist, reduziert sich die Kaufpreisaufzahlung um einen Bruchteil. Dieser Bruchteil wird ermittelt, in dem die Anzahl der vollen Monate, in denen der Erwerber seine Verpflichtungen nach Nr. 4 seit Bezugsfertigkeit erfüllt hat, durch die Gesamtzahl der Monate, die zwischen Bezugsfertigkeit und Ablauf der 10-Jahresfrist liegen, geteilt wird.

Zur Sicherstellung der gemeindlichen Ansprüche bestellt der Käufer eine Rückkauflassungsvormerkung und eine Sicherungshypothek in Höhe der Differenz aus Bodenrichtwert und tatsächlich gezahltem Gesamtkaufpreis. Die sich hieraus ergebende Summe wird auf volle 1.000,00 € aufgerundet.

Die Gemeinde verpflichtet sich, mit der Rückkauflassungsvormerkung und der Sicherungshypothek hinter Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens auf dem Vertragsgrundstück dienen, zurückzutreten. Voraussetzung hierfür ist, dass der Grundpfandrechtgläubiger eine Erklärung abgibt, dass die Grundpfandrechte nur zu dem genannten Zweck valutiert werden.

Ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks besteht grundsätzlich nicht, die Gemeinde behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Einzelfällen abweichend von den Vergabekriterien durch den Gemeinderat zu entscheiden.