

Der Gemeinderat Egling beschließt im Jahr 2019 nachfolgende



Richtlinien der Gemeinde Egling für die Vergabe von preisvergünstigtem Wohnbauland für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung

Vorbemerkung

In der Gemeinde Egling herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise im Umfeld der benachbarten Ballungsräume möchte die Gemeinde aus sozialen Gründen verbilligte Grundstücke und Wohnungen für die Bevölkerung in den einzelnen Gemeindeteilen zur Verfügung stellen. Damit soll insbesondere ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen aus deren Sicht zu hoher Preise für Wohnungen und Wohngrundstücke im Gemeindegebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach sozial-ökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Pflege naher Verwandter, Ehrenamt sowie Ortsansässigkeit.

Der Gemeinderat hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2019 die Vergabekriterien für den Verkauf und die Vermietung von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung beschlossen.

Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigten Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser Verwaltungsvorschrift, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

Antrag

Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Egling die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen. Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller der Gemeinde darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.

Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Voraussetzungen erfüllen:

1.1

Das Mindestalter vom Antragsteller ist 21 Jahre. Er muss voll geschäftsfähig sein. Berechtig sind Einzelpersonen, Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften sowie nichteheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltangehörige (§ 18 WoFG) die genannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.

Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten Baugrundstück oder in der begünstigten Wohnung muss der Antragsteller selbst wohnen.

Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden.

Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer einer Eigentumswohnung, eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet Egling sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das 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 mind. 50m² beträgt;
die Wohnfläche für einen 2 Personen Haushalt mind. 65m² beträgt;
die Wohnfläche für einen 3 Personen Haushalt mind. 80m² beträgt.
Für jede weitere Person im Haushalt kann eine Wohnfläche 15m² betragen.

Ist eine Person des Haushalts pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere pflegebedürftige Personen befinden.

Zur Vermeidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachsubventionierung einzelner Bewerber sind ferner Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Egling erhalten

haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Egling erhalten haben.

1.2

Das zu versteuernde Jahreseinkommen der Antragsteller darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragsstellung € 51.000,- nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Erfolgt der Erwerb durch des im Haushalt des Antragstellers lebenden Ehegattens oder Lebenspartners, sind die Einkünfte zu addieren, in diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte € 102.000,- nicht übersteigen. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide oder vom Steuerberater testierte Steuererklärungen) zu belegen.

1.3

Das Vermögen des antragstellenden Haushalts darf unter Berücksichtigung des Eigenkapitals den Verkehrswert der zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z.B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen.

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. Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung einer Bank eines Mitgliedstaates der EU ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

2. Bewertung der Anträge - Punkteregelung

Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Personen vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid) des Haushalts des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Jahre

€ 92.000,- bis € 102.000,-	0 Pkt.
€ 82.000,- bis € 92.000,-	5 Pkt.
€ 72.000,- bis € 82.000,-	10 Pkt.
€ < 72.000,-	15 Pkt.

2.2. familiäre Situation

2.2.1

Verheiratet, eingetragene Lebensgemeinschaft o. Alleinerziehende 10 Pkt.

2.2.2

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden

Je Kind von 0- 5 Jahren	20 Pkt.
Je Kind von 6-10 Jahren	15 Pkt.
Je Kind ab 10 Jahren bis zur Volljährigkeit	10 Pkt.

2.2.3

im Haushalt lebende Angehörige, die nicht unter 2.2.1 und 2.2.2 5 Pkt.

2.2.4 Pflegegrad

Nachgewiesener Pflegegrad des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Pflegegrad 1	4 Pkt.
Pflegegrad 2	8 Pkt.
Pflegegrad 3	12 Pkt.
Pflegegrad 4	16 Pkt.
Pflegegrad 5	20 Pkt.

2.3 Ehrenamt

Eine ehrenamtliche Tätigkeit ist die freiwillige Ausübung einer Aktivität aus Idealismus und ohne Bezahlung im Hoheitsgebiet der Gemeinde Egling.

Sie kann angerechnet werden, wenn die Ausübung des Ehrendienstes ein satzungsmäßiges Amt ist. Eine Bestätigung erfolgt durch den Verein. Darüber hinaus kann auch die Gemeindeverwaltung ehrenamtliche Tätigkeit anerkennen. Zeiten, von maximal zwei, verschiedener Ämtern dürfen zusammengerechnet werden.

	pro Amt:
> 1 Jahr	3 Pkt.
> 2 Jahre	6 Pkt.
> 3 Jahre	9 Pkt.
> 4 Jahre	12 Pkt.
> 5 Jahre	15 Pkt.

2.4. Örtlicher Bezug

2.4.1 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz des Antragstellers gilt zum Bewerbungsstichtag in der Gemeinde Egling. Der Antragsteller kann seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde für den Zeitraum von mindestens 5 zusammenhängenden Jahren bzw. mit einer maximalen Unterbrechung von 15 Jahren nachweisen.

15 Pkt.

2.4.2. Arbeitsplatz in der Gemeinde

Der Antragsteller hat seinen Arbeitsplatz in der Gemeinde für den Zeitraum von mindestens 5 zusammenhängenden Jahren

10 Pkt.

Die Punktevergabe erfolgt entweder für die Ortsansässigkeit oder durch den Arbeitsplatz, eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

3. Punktegleichstand

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks oder Wohneigentums in Betracht, entscheidet der Gemeinderat in einer nichtöffentlichen Sitzung.

4. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Egling nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Egling unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

5. Sonstige Bestimmungen:

- 5.1 Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung und Aufteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht. Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten, verteilt, bleibt der Gemeinde überlassen.
- 5.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Egling entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.
- 5.3 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während oder nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.
- 5.4 Innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung kann der Antragssteller durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Schriftform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

6. Bindungen

Folgende Bindungen muss der Erwerber innerhalb von zwanzig Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages („Bindefrist“) beachten:

- 6.1. Die Sicherung der Bindungen im Einheimischen Modell erfolgt in städtebaulichen Verträgen mit den Planungsbegünstigten sowie in Kaufverträgen.
- 6.2. Das Bindungsrecht wird im Grundbuch dinglich gesichert. Das Wiederkaufsrecht durch die Gemeinde wird an der nächstfolgenden Rangstelle dinglich gesichert. Die Gemeinde verpflichtet sich, auf schriftlichen Antrag, die Löschung der Rückauflassung zu bewilligen, sofern die festgesetzte Bindungsfrist ausgelaufen ist.

Die Gemeinde verpflichtet sich, bei der Bestellung von vollstreckbaren Grundpfandrechten für Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen im Rang zurückzutreten. Die eingetragene Grundschuld darf die Summe zur Finanzierung des Erwerbs des Grundstückes und der Realisierung des Baus nicht übersteigen.
- 6.3. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Bezüglich des Rahmens für die Bauausführung werden fallbezogen in der Regel 3 Jahre nach Abschluss eines Notarvertrages vereinbart. Bei einem Verstoß kann die Gemeinde Rückübertragung geltend machen.
- 6.4. Der Antragsteller hat das Vertragsgrundstück binnen drei Monate ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich selbst und/durch privilegierte Bewohner im Sinne von Ziffer 2.2. dieser Richtlinien zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nicht zulässig. Eine Ausnahme kann die Gemeinde zustimmen für die im Haus vorhandene Nebenwohnungen. Eine gewerbliche Nutzung bedarf ebenfalls einer Zustimmung der Gemeinde.

- 6.5. Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Gemeinde. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie eine Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Nießbrauchrechten.

Die Gemeinde ist nur ausnahmsweise verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Der Antragsteller 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 Antragstellers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich des Wertes getätigter Baumaßnahmen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich eines Zehntels des Zuwendungswertes nach Ziffer 6.7 Satz 2 für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Nennt die Gemeinde binnen sechs Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindungen des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

Unabhängig davon ist die Gemeinde zur Zustimmung im Härtefall verpflichtet, kann die Zustimmung aber gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

- 6.6. Während der Bindefrist bedarf eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in Ziffer 2.2 genannten privilegierten Personen der Zustimmung durch die Gemeinde. Dazu ist die Gemeinde nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.
- 6.7. Die Gemeinde kann vom Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/10 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen, wenn
- der Antragsteller das Gebäude nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.2 nutzt oder
 - ohne Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise anderen Personen als den in Ziffer 2.2 genannten privilegierten Personen überlässt.

„Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Antragsteller und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Kaufpreis.

- 6.8. Die Gemeinde kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller
- das Gebäude nicht binnen drei Jahren ab Vertragsschluss herstellt,
 - das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.2 bewohnt,

- das Grundstück ganz oder teilweise ohne die Zustimmung der Gemeinde veräußert,
 - das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer 2.2 genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Gemeinde in Schriftform nicht binnen Monatsfrist behebt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 12 Monate dauert, oder
 - wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat und richtigerweise bei der Zuteilungsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Gemeinde bei fahrlässigen oder schuldlosen Falschangaben von der Geltendmachung der vollständigen Erstattung ganz oder teilweise absehen kann. Die Gemeinde kann im Fall von Verstößen gegen die vorstehenden Pflichten einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung auf Kosten des Antragstellers beauftragen.
- 6.9. Die Gemeinde ist in den Fällen der Ziffer 6.8. anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurück zu kaufen. Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen, sowie zzgl. Von Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Zeitwertes der baulichen Maßnahmen kann die Gemeinde ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen eines Jahres ab Entstehung und Kenntnis durch die Gemeinde ausgeübt werden.

7. Härteklausele

Der Gemeinderat kann im Sinne der eingangs genannten Ziele und bei Vorliegen besonderer Härten von den festgelegten Kriterien abweichen und eine andere Entscheidung treffen.

Darüber hinaus behält sich der Gemeinderat in genauer Kenntnis der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Bewerbers eine endgültige Entscheidung und somit auch eine Ablehnung von Bewerbern vor, die die vorgenannten Voraussetzungen grundsätzlich erfüllen. Er kann insbesondere Bewerber ausschließen, wenn die Eltern des Antragstellers bzw. dessen Ehegatten Grundstücksvermögen haben.

Diese Richtlinien wurden am 26. März 2019 im Gemeinderat Egling beschlossen und treten zum 01. Mai 2019 in Kraft.

GEMEINDE EGLING

Egling, den 26.03.2019

Oberhauser

Hubert Oberhauser
Erster Bürgermeister

