

Richtlinien der Gemeinde Schweitenkirchen zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im im „Familienmodell“

Die Gemeinde Schweitenkirchen vergibt Wohnbaugrundstücke im Familienmodell gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Sie behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Bewerber bzw. Erwerber sind über die anhängigen Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission informiert. Schadensersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde, im Falle einer Europarechtswidrigkeit des Familienmodells, werden vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt mithin auf eigenes Risiko.

Die Gemeinde Schweitenkirchen verfolgt mit dem Familienmodell das Ziel, den Zusammenhalt der Bürger zu stärken und zu festigen. Ohne das Familienmodell wäre die im Ort verwurzelte Bevölkerung, zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. 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. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft und Bürgerinnen und Bürger mit mittleren oder niedrigeren Einkommen sind auf das Familienmodell angewiesen, um in der Gemeinde auch in Zukunft bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Den Antragsstellern ist es erlaubt in abweichenden Miteigentumsverhältnissen das Grundstück zu erwerben.

Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt die Gemeinde für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Die Gemeinde Schweitenkirchen vergibt Bauplätze in zwei Modellen. Im Modell „Familienmodell“ wird ein Rabatt auf die Grundstücke gewährt. Im „freien Modell“ werden die Grundstücke zum Verkehrswert erworben.

Bei der folgenden Richtlinie handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

I. Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare oder eingetragene Lebenspartnerschaften gelten als ein Antragsteller.
- b) Für die vergünstigte Überlassung von unbebauten Grundstücken im Rahmen des „Familienmodells“ ist antragsberechtigt wer die festgesetzten Einkommens- und Vermögensobergrenzen nicht überschreitet.

Einkommen

Der Gesamtbetrag der Einkünfte des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten 3 Kalenderjahre vor Antragstellung 53.000,00 € nicht übersteigen. Erfolgt der Erwerb durch Partner, sind die Einkünfte zu addieren, in diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte 106.000,00 € nicht übersteigen. Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des/der Antragsteller lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um jeweils 7.000,- €.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.

Der Nachweis der Einkünfte ist durch Vorlage der Einkommenssteuerbescheide der letzten 3 Jahre vor Antragsstellung zu erbringen.

Vermögen

Das Vermögen des antragstellenden Haushalts darf den Grundstückswert der von der Gemeinde Schweitenkirchen zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Maßgebend für die Bemessung des Vermögens ist dabei der Verkehrswert (freier Marktwert) eines durchschnittlichen (Größe und Lage) unbebauten Grundstücks in Schweitenkirchen bzw. des Ortsteils, in dem sich der zu vergebende Bauplatz befindet. Zum Vermögen zählen unter anderem Bargeld, Bankguthaben (Sichteinlagen), Aktien und sonstige Wertpapiere (z.B. Anleihen und Zertifikate), Immobilien und sonstige Geldwerte.

Für Schweitenkirchen ergibt sich folgender Vermögenswert:

Durchschnittlicher Bauplatz (= 600 m²) * derzeitiger Marktpreis (495 €/m²) = 297.000€

Für Ortsteile ergibt sich folgender Vermögenswert:

Durchschnittlicher Bauplatz (= 700 m²) * derzeitiger Marktpreis (330 €/m²) = 231.000 €

- c) Der Antragsteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig in seinem Haushalt lebenden Angehörigen (Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner/-in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und deren Kinder sowie die aufzunehmenden Elternteile) dürfen keinen bebauten oder unbebauten bebaubaren Grundbesitz, keine Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht besitzen. Eigentumswohnungen mit einer Fläche von weniger als 60 m² bleiben hier unberücksichtigt (werden aber beim Vermögen bewertet). Besitzt ein Antragssteller oder die zum Zeitpunkt der Bewerbung ständig in seinem Haushalt lebenden Angehörigen (siehe vorstehender Absatz) einen bebauten oder unbebauten bebaubaren Grundbesitz, eine Eigentumswohnung, ein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht, kann er als Antragssteller zugelassen werden, wenn er den Besitz zum Zwecke des Erwerbs im Familienmodell veräußert. Die Veräußerung ist der Gemeinde Schweitenkirchen nachzuweisen. Wird das Eigentum innerhalb von 3 Jahren nach der Beurkundung nicht veräußert wird ein Aufpreis vom vergünstigten Erwerbspreis zum Verkehrswert zur Zahlung fällig. Unberücksichtigt bleibt ein Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf dessen Lebenszeit belastet ist.**
- d) Eine Finanzierungsbestätigung der Hausbank.**
- e) Jeder Antragssteller kann nur einen Bauplatz erwerben. Personen die bereits einen vergünstigten Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, scheidet von der Vergabe aus.**
- f) Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.**

II. Reihenfolge der Bewerber im „Familienmodell“

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

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden (siehe Vorwort). Die letztendliche Entscheidung behält sich der Gemeinderat vor. Die Gemeinde Schweitenkirchen geht von folgenden Mindestvoraussetzungen aus:

1. Wohnsitz/Arbeitsplatz (40 Punkte)

- 1.1 Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt) in der Gemeinde Schweitenkirchen seit:
ab 5 Jahren Wohnsitz 40 Punkte
- 1.2 Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schweitenkirchen:
von wann bis wann:.....
mindestens 5 Jahre und davor die Hälfte der Lebensjahre in der Gemeinde Schweitenkirchen gelebt, 40 Punkte
- 1.3 Arbeitsplatz in der Gemeinde Schweitenkirchen
länger als 10 Jahre (40 Punkte)

Punkte für den Hauptwohnsitz und für den Arbeitsplatz in der Gemeinde Schweitenkirchen werden nicht kumulativ vergeben. Bei Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schweitenkirchen wird nur das für den Antragsteller günstigere Kriterium abgestellt.

2. Familiäre Situation (max. 50 Punkte)

- 2.1 Verheiratet oder alleinerziehend: 5 Punkte
Junge Familien (falls beide Elternteile nicht älter als 40 Jahre sind). 10 Punkte
Den vorstehenden Bonus für junge Familien erhalten lediglich Eltern mit Kindern.
- 2.2 Kinder: (max. 30 Punkte, die in der Familie des Antragstellers bzw. des allein erziehenden Elternteils leben, lt. Einwohnermeldeamt in der Zeit vombis zur notariellen Beurkundung)
- pro Kind bis 18 Jahren 10 Punkte
 - pro Kind zwischen 19 und 27 Jahren falls noch in Ausbildung (nach Einzelfall) 2 Punkte

2.3 Schwerbehinderte und Pflegebedürftige (max. 10 Punkte erreichbar) (Lt. Schwerbehindertenausweis bzw. lt. festgestellter Pflegegrad)

Pro pflegebedürftige Person: 5 Punkte

Pro schwerbehinderter Person ab Schwerbehinderungsgrad 50 %: 5 Punkte

Es werden lediglich pflegebedürftige und/oder schwerbehinderte Personen berücksichtigt, die bereits bisher und/oder die voraussichtlich auch in Zukunft im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz leben werden.

3. Ehrenamtliche Tätigkeit im Verein (max. 10 Punkte)

- Vorstandsmitglieder (1. Vorstände, 1. Kassierer, Schriftführer, 1. Kommandant) 10 Punkte

- Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte, Materialwarte, Abteilungsleiter etc., aktive Mitglieder der Feuerwehr mit Sonderaufgaben (Nachweis vom Verein erforderlich) 8 Punkte

- Sonstiges Ehrenamt (Nachweis vom Verein erforderlich, z.B. aktive Mitglieder einer FFW, Mitarbeit im Bürgerladen, Helferkreis, stellv. Kassiere, Schriftführer und Abteilungsleiter) 3 Punkte

Die maximale Punktzahl wird erreicht, wenn das Amt länger als 10 Jahre ausgeübt wurde. Ansonsten wird die Hälfte der Punkte vergütet. Wird ein Amt, welches mit 3 oder 8 Punkten bewertet wird, länger als 15 Jahre ausgeübt, steigt der Bewerber in die nächsthöhere Bepunktungsstufe auf (z.B. 16 Jahre Jugendtrainer = 10 Punkte) Der Gemeinderat behält sich eine Einzelfallprüfung, insbesondere bei langjährigen ehrenamtlich Tätigen, vor, die im Zeitpunkt der Antragstellung kein Ehrenamt bekleidet haben.

4. Gesamtbetrag der positiven Einkünfte (max. 10 Punkte)

Alleinstehende
53.000 € - 48.000 € 0 Punkte
47.999 € - 43.000 € 5 Punkte
unter 43.000 € 10 Punkte

Verheiratete (Lebenspartnerschaften)
106.000 € - 96.000 € 0 Punkte
95.999 € - 86.000 € 5 Punkte
unter 86.000€ 10 Punkte

Pro Kind erhöhen sich die Grenzen um 7.000 €
Es zählt der Durchschnitt der vergangenen 3 Jahren

Punkte zu erreichen

110

Gesamtzahl der erreichten Punkte

.....

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los!

Die Erwerber erhalten, auf den vom Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen festgelegten Verkehrswert (inkl. Erschließung) der Grundstücke, einen Rabatt in Höhe von 15 %. Weiterhin wird ein Kinderrabatt in Höhe von 5% je Kind gewährt. Es sind maximal 2 Kinder förderfähig. Der Gesamtpreispnachlass beträgt somit höchstens 25% vom Verkehrswert. Der Kinderrabatt wird auch nachträglich gewährt, wenn innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung ein bzw. zwei Kinder geboren werden. Der Kinderrabatt muss bei der Gemeinde vom Antragsteller eigenständig beantragt werden.

III. Vertragliche Regelungen

1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Mit dem Bau des Gebäudes ist innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen (mit Aufbringen des Außenputzes). Bei einem Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstücks verlangen oder die Rückzahlung des gewährten Rabatts verlangen.
3. Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, das bebaute Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Bezugsfertigkeit). Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeindeverwaltung mitzuteilen.

Bei einem vorzeitigen Verkauf ist für die Restlaufzeit der Bindung eine Rückerstattung zu leisten, welche die Differenz zwischen dem vergünstigten Kaufpreis und der Bodenwertsteigerung zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs geltenden Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Berechnungsbeispiel nach 7 Jahren:

| | Grundstück | Wert | Kaufpreis/Betrag |
|--|--------------------|--------------------------|------------------|
| Vergünstigter Kaufpreis des Erwerbers | 600 m ² | 202,50 €/m ² | 121.500,00 € |
| Wiederverkaufswert nach 7 Jahren (z.B. 500 €/m ² , Bodenrichtwertliste) | 600 m ² | 500,00 €/m ² | 300.000,00 € |
| Differenzbetrag | | | 178.500,00 € |
| Anteil am Differenzbetrag (1/10) | | | 17.850,00 € |
| Rückerstattungsbetrag für Restlaufzeit von 3 Jahren | | 3 Jahre * 17.850,00 € | 53.550,00 € |

4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor dem Ablauf der 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit (Wegzug, Scheidung etc.) hat mit Zustimmung der Gemeinde zu erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Kriterien des Einheimischenmodells eingehalten werden.

5. Die Veräußerung an Ehegatten, Kinder des Käufers oder Dritte ist dann zulässig, wenn diese die Vergabekriterien erfüllen und der genannte Personenkreis bei der Veräußerung in gleicher Weise vertraglich gebunden wird und die Gemeinde Schweitenkirchen dieser Veräußerung zustimmt.
6. Eine Vermietung, auch eine vorübergehende, ist der Gemeinde Schweitenkirchen anzuzeigen und ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird, nach Prüfung des Einzelfalls, nach pflichtgemäßen Ermessen erteilt.
7. Die Gemeinde Schweitenkirchen lässt sich ein Wiederkaufsrecht für einen Verstoß gegen den Bauzwang und die Eigennutzungsverpflichtung (§456 BGB) einräumen. Die Gemeinde übt das Wiederkaufsrecht zum Verkaufspreis, ohne Erstattung der Erwerbsnebenkosten und ohne eine Verzinsung, aus. Rückabwicklungskosten (Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer evtl. anfallende Lastenfreistellungskosten etc.) sind vom jetzigen Erwerber zu tragen.
8. Das Wiederkaufsrecht ist durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Gemeinde Schweitenkirchen verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.
9. Die Veräußerung (Nr. I c) ist der Gemeinde Schweitenkirchen nachzuweisen. Wird das Eigentum innerhalb von 3 Jahren nach der Beurkundung nicht veräußert wird ein Aufpreis vom vergünstigten Erwerbspreis zum Verkehrswert zur Zahlung fällig.

IV. Sonstiges

1. Der/Die Antragsteller erkennt/erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Gemeinderat von Schweitenkirchen gesetzt hat, ausdrücklich durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Schweitenkirchen, insbesondere auf Zuteilung eines Grundstücks, sind ausgeschlossen.
2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.
3. Der/Die Antragsteller ist/sind damit einverstanden, dass die Gemeinde bei Behörden und Banken entsprechende Auskünfte einholt. Der Datenschutzentbindung diesbezüglich wird vom Antragsteller ausdrücklich zugestimmt.
4. Die Vergabekriterien für das „Einheimischenmodell“ treten am 01.01.2022 in Kraft.

Schweitenkirchen, 22.12.2021

Josef Heigenhauser
Bürgermeister