



Richtlinien der Gemeinde Feldkirchen, Lkrs. München zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken

vom **16.11.2017/25.01.2018**

Die Richtlinien vom 21.07.2016 wurden durch den Gemeinderatsbeschluss vom 16.11.2017 und 25.01.2018 vollständig ersetzt.

Vergaberichtlinien:

1. Allgemeine Verfahrensregeln
2. Antragsberechtigung
3. Materielle Vertragsbestimmungen
4. Bewertung der persönlichen Verhältnisse nach einem Punktesystem

1. Allgemeine Verfahrensregeln

- 1.1 Die vom Gemeinderat beschlossenen Vergabekriterien werden im Gemeindeblatt, durch Anschlag an den Amtstafeln und auf der gemeindlichen Homepage veröffentlicht. Interessenten können innerhalb einer angegebenen Frist mit einem bei der Gemeinde erhältlichen Bewerbungsbogen, der alle notwendigen Angaben enthält, an dem Verfahren teilnehmen. Dem Bewerbungsbogen müssen bis zum Ablauf der Frist auch sämtliche Anlagen als Nachweise beigelegt werden.
- 1.2 Der Gemeinderat beschließt über eine anonyme Vergabeliste in öffentlicher Sitzung. Der Gemeinderat beschließt für das jeweilige Einheimischenprogramm den Stichtag, der für die Antragstellung und den feststehenden Angaben notwendig sind, sowie die weiteren Regelungen für das Verfahren.
- 1.3 Maßgeblich für die Vergabe ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist. Dieser Zeitpunkt wird für alle Bewerbungen als einheitlicher Stichtag festgelegt. Die Bewerber sind verpflichtet, von sich aus Änderungen mitzuteilen, die sich nach Einreichung der Unterlagen bis zum Stichtag ergeben haben.
- 1.4 Die sich aus der Ziff. 2. „Antragsberechtigung“ und Ziff. 4. „Bewertung der persönlichen Verhältnisse nach einem Punktesystem“ abgeleiteten Ergebnisse dienen dem Gemeinderat als Vergabegrundlage. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann daraus nicht abgeleitet werden. In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen von der nach Ziff. 4. ermittelten Reihenfolge möglich.

- 1.5 Die Bewerber haben entsprechend der erreichten Punktezahl (höchste zuerst) Auswahlrecht bei den Grundstücken. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf ein bestimmtes Grundstück.

2. Antragsberechtigung

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

- 2.1 Der/Die Bewerber/in muss volljährig sein.
- 2.2 Bewerber dürfen nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte von bewohn- oder zu diesem Zweck bebaubaren Immobilien sein. Ausgenommen hiervon sind Immobilien, die mit einem Nießbrauch- oder dinglichen Wohnrecht Dritter auf deren Lebenszeit belastet sind. Der Immobilienbesitz des Ehegatten, des eingetragenen Lebenspartners und der Abkömmlinge sowie der sonstigen Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) wird dem Bewerber zugerechnet. Unbeachtlich sind Immobilien mit einer Wohnfläche von weniger als 25 qm je haushaltsangehöriger Person.
- 2.3 Das gesamte Vermögen des Bewerbers darf den Wert des zu vergebenden Grundstücks (ohne sozialen Abschlag) nicht übersteigen. Maßgeblich für die Bewertung ist die Selbstauskunft des Bewerbers.
Zum Vermögen gehören insbesondere: Immobilien (innerhalb und außerhalb der Gemeinde), Bankguthaben, Wertpapiere, Anteile an Gesellschaften, Kunstgegenstände, Fahrzeuge und sonstige Wertgegenstände.
Verbindlichkeiten bzw. dingliche Belastungen von Immobilien dürfen wertmindernd abgezogen werden. Das Vermögen des Ehegatten, des eingetragenen Lebenspartners sowie der Abkömmlinge wird dem Bewerber zugerechnet.
Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder andere Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Wertgutachten etc.) zu belegen.
- 2.4 Das Jahreseinkommen des Antragstellers i. S. v. § 2 EStG darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines steuerpflichtigen Antragstellers innerhalb der Gemeinde Feldkirchen, maximal aber 51.000,00 € betragen.
Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller oder/und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen i. S. v. § 2 EStG die doppelte Obergrenze, maximal 102.000,00 € nicht übersteigen. Je unterhaltspflichtigem Kind erhöhen sich diese Einkommensgrenzen um 7.000,00 €. Abzustellen ist auf das in dem der Antragstellung vorausgegangenem Kalenderjahr erzielte Einkommen. Dieses Einkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

- 2.5 Der Bewerber muss bereits mit dem Bewerbungsbogen eine Bescheinigung eines Kreditinstituts mit Sitz in der EU vorlegen, wonach die Finanzierung des Grunderwerbs und eines Gebäudes in der Höhe der voraussichtlichen Grunderwerbs- und Errichtungskosten in Aussicht gestellt wird. Aus der Bescheinigung muss hervorgehen, dass eine überschlägige Prüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse durch das Kreditinstitut stichtagsnah stattgefunden hat.

Eine Antragsberechtigung fehlt, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Unterlagen, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt oder nachgewiesen werden oder der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grunderwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

3. Materielle Vertragsbestimmungen

Maßgeblich ist der notarielle Vertrag in der jeweils beurkundeten Fassung. Dieser wird Regelungen mit nachfolgendem Inhalt enthalten. Die Gemeinde behält sich insbesondere die Anpassung an neuere Rechtsprechung und Gesetzesänderungen vor.

3.1 Zweckbindung:

- 3.1.1 Das Grundstück ist zu bebauen; das Wohngebäude muss innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Bebaubarkeit und Übergang des Besitzes bezugsfertig sein.
- 3.1.2 Das Gebäude muss vom Bewerber selbst zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Erwerber hat bis zum Ablauf von 15 Jahre ab schriftlicher Mitteilung des Erstbezugs das zu errichtende Wohnhaus selbst zu bewohnen.
- 3.1.3 Der Bewerber ist an die Vereinbarungen über die Zweckbindung bis zum Ablauf von 15 Jahren ab Mitteilung des Erstbezuges des Gebäudes gebunden. Der Erwerber darf das Vertragsgrundstück, bebaut oder unbebaut während der vorgenannten Bindungsdauer ohne Zustimmung der Gemeinde weder veräußern noch einem Dritten eine Rechtsstellung einräumen, die es diesem ermöglichen würde, wie ein Eigentümer, Erbbauberechtigter oder in ähnlicher Weise dinglich Berechtigter über das Grundstück zu verfügen.

3.2 Kauf:

- 3.2.1 Die Grundstücke werden verkauft.
- 3.2.2 Der Kaufpreis wird für jedes Baugebiet, gegebenenfalls für jedes Baugrundstück, vom Gemeinderat gesondert festgelegt. Der Verkaufspreis soll dabei ca. 30% unter dem tatsächlichen Bodenrichtwert liegen.

3.2.3 Nicht enthalten im Kaufpreis sind die Herstellungsbeiträge nach KAG für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, die von den jeweiligen Zweckverbänden erhoben werden, sowie die Kosten der sonstigen Grundstückserschließung wie z. B. Strom, Geothermie, Gas, Telekommunikation usw. sowie die Grunderwerbsnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer etc.).

3.2.4 Bei Nichteinhaltung der vorgenannten Pflichten, bei einem Verstoß gegen die Vertragsbestimmungen über die Zweckbindung oder bei Grundstückszuteilung aufgrund unrichtiger Angaben im Kaufantrag oder bei Verlust des Eigentums bei Teilungs- oder Zwangsversteigerung, behält sich die Gemeinde ein im Grundbuch gesichertes Wiederkaufsrecht am Vertragsgrundstück vor.

Wahlweise kann die Gemeinde auch die Differenz zwischen dem jetzigen Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Wiederkauffalles, der ermittelt wird von einem amtlich bestellten und vereidigten Gutachter, verlangen. Für jedes Jahr der vollumfänglich erfüllten Bindung wird der nachzuzahlende Betrag um 1/15 gekürzt. Entsprechende dingliche Rechte werden im Grundbuch eingetragen.

4. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

4.1 Die Grundstücke werden in einer Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktezahl erreichen.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in einer Ersatzbewerberliste aufgenommen.

Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl nach.

4.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

Gesamteinkommen nach Ziffer 2.4

Paare und Familien, nichteheliche Lebensgemeinschaft mit Kindern	bis 55.000,00 €	30 Punkte
	bis 65.000,00 €	20 Punkte
	bis 75.000,00 €	10 Punkte
	bis 85.000,00 €	5 Punkte
Alleinstehend	bis 35.000,00 €	30 Punkte
	bis 40.000,00 €	15 Punkte
	bis 45.000,00 €	5 Punkte

Vermögen nach Ziffer 2.3

Paare und Familien, nichteheliche Lebensgemeinschaft mit Kindern	
mehr als 10% unter der Obergrenze	5 Punkte
mehr als 20% unter der Obergrenze	10 Punkte
Alleinstehend	
mehr als 10% unter der Obergrenze	5 Punkte
mehr als 20% unter der Obergrenze	10 Punkte

4.3 **Familienstand**

Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft	10 Punkte
gleichgestellt: Alleinerziehende mit Kind(ern)	10 Punkte
nichteheliche Lebensgemeinschaft mit Kind(ern)	10 Punkte
je Kind zusätzlich	
bis 18 Jahre	+ 10 Punkte
über 18 Jahre	+ 5 Punkte

Für die Definition der „Kinder“ gilt das Kindergeldrecht.

4.4 **Schwerbehindert**

Schwerbehinderteneigenschaft des Bewerbers oder eines Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) sofern diese voraussichtlich weiterhin dem Haushalt angehören; je 10%, die den Schwerbehinderungsgrad von 50% übersteigen + 0,5 Punkte

4.5 **Örtlicher Bezug**

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde innerhalb der letzten 10 Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

je vollem, nicht unterbrochenen Jahr: 10 Punkte max. aber 50 Punkte

4.6 **Punktegleichstand:**

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die höhere Kinderzahl i. S. v. Ziffer 4.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen i. S. v. Ziffer 4.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen i. S. v. Ziffer 4.2 für den Zuschlag maßgeblich.

4.7 **Ausnahmefälle**

Die Gemeinde behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Feldkirchen, den 02.02.2018

GEMEINDE FELDKIRCHEN



Werner van der Weck
Erster Bürgermeister