

Richtlinien

Zur Konkretisierung des Baulandentwicklungsmodells „Wohnen“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting

(gleichzeitig: Vergabekriterien für die Veräußerung und Vermietung gemeindlicher Grundstücke,
Häuser und Wohnungen)

(Stand: 24.02.2021)

A. Vorbemerkungen

1. Wohnraum und Bauland stehen in der Gemeinde Straßlach-Dingharting nur begrenzt zur Verfügung und sind nur unter hohem finanziellem Aufwand zu erwerben bzw. zu beschaffen. Der Gemeinderat hat zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur mit Beschluss vom 24. Februar 2021 ein Baulandentwicklungsmodell in Kraft gesetzt. Diese Richtlinien dienen der Konkretisierung des Modells und der Festlegung eines Punktesystems zur Vergabe gemeindlicher Grundstücke oder der Vermietung gemeindlichen Wohnraums.
2. Eine Verteilung des Baulands und Wohnraums unter den Bewerbern und ihre Zuordnung zu den verschiedenen Erwerbsmodellen erfolgt entsprechend ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse und ihrer Rangfolge gemäß der nachfolgenden Punktetabelle.
3. Für das jeweilige Projekt erfolgt eine Ausschreibung mit einem Stichtag, an dem alle erforderlichen Unterlagen der Gemeinde vorgelegt werden müssen. Verspätete Anträge werden nicht mehr berücksichtigt. Die Beurteilung der Unterlagen richtet sich nach den tatsächlichen Verhältnissen zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat.
4. Für die Beurteilung einer Bewerbung kommt es auf die Person des jeweiligen Antragstellers an, soweit nachfolgend nicht anderes geregelt ist. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gemäß des Gesetzes über die Eingetragene Lebenspartnerschaft gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden. Hier erwerben die Partner jeweils 50 % der Eigentumsverhältnisse. Die vertraglichen Bindungen werden auch letztgenannten Miteigentumsanteilswerbenden auferlegt.
5. Die Gemeinde behält sich vor das Bewerbungsverfahren aufzuheben, wenn im Verfahren weniger als 25 % der Bewerber die Voraussetzungen als Einheimischer im Sinne dieser Richtlinie erfüllen. Damit soll das städtebauliche Ziel sichergestellt werden, Bauland für die örtliche Bevölkerung zu schaffen (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

B. Gemeinsame Regelungen zur Antragsberechtigung für das Erbpachtmodell und das Fördermodell

1. Der Antragsteller muss volljährig und geschäftsfähig sein.
2. Der Antragsteller darf im Gemeindegebiet kein Wohnungseigentum, dingliches Wohn-/Nießbrauchrecht, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige ermöglichen. Als angemessene Wohnung wird eine Wohnfläche von 100 m² für zwei Personen, 115 m² für drei Personen, 130 m² für vier Personen, 145 m² für fünf Personen und 160 m² für sechs Personen erachtet.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung. Wird eine vorhandene Immobilie zur Finanzierung des Kaufs oder der Schaffung eines Eigenheims veräußert, so ist dies unschädlich. Erlöse werden zum Gesamtvermögen hinzugerechnet.

Zum Haushalt rechnen gemäß Art. 4 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes: der Antragsteller, der Ehegatte, der Lebenspartner und der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Zum Haushalt rechnen auch Personen im Sinn des Abs. 1, wenn zu erwarten ist, dass diese alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden, sowie Kinder, deren Geburt auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist. Zum Haushalt rechnen nicht Personen, bei denen zu erwarten ist, dass diese sich alsbald und auf Dauer vom Haushalt lösen werden.

Das Vermögen sowie das Jahreseinkommen des Antragstellers dürfen die für das jeweilige Modell festgelegte Grenze nicht überschreiten (siehe Ziffer E 1.3 und E 1.4).

Zum Vermögen des Antragstellers wird im Besonderen das Vermögen des Lebenspartners, der Kinder und im Allgemeinen grundsätzlich aller gemäß Art. 4 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz zum Haushalt rechnenden Person hinzugerechnet. Dies gilt auch für zu erwartende Zuwendungen, die dem Antragsteller bzw. Ehe- oder Lebenspartner zum Erwerb des Grundstücks und Bau des Hauses versprochen sind. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und die Richtigkeit eidesstattlich versichern.

Für die Prüfung der Einkommensgrenze wird das Jahreseinkommen gemäß Art. 6 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes zugrunde gelegt. Jahreseinkommen ist demnach, vorbehaltlich nachfolgender Einschränkungen, die Summe der positiven Einkünfte im Sinn des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten und mit negativen Einkünften des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig. Zum Jahreseinkommen gehören auch steuerfreie, nicht steuerbare und andere bei der Summe der positiven Einkünfte nicht berücksichtigte Einnahmen für die Bestreitung des Lebensunterhalts. Für die Leistung von Steuern vom Einkommen, laufenden Beiträgen zu einer Kranken- und Pflegeversicherung sowie laufenden Beiträgen zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung wird von dem ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils zehn v.H. vorgenommen. Zum Jahreseinkommen des Antragstellers wird das Jahreseinkommen des Lebenspartners und grundsätzlich aller gemäß Art. 4 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz zum Haushalt rechnenden Personen hinzugerechnet. Das Jahreseinkommen der Eltern und sonstiger Personen wird nur insoweit berücksichtigt, als sie zum künftigen Haushalt zu rechnen sind. Maßgeblich für das Einkommen sind die letzten drei Einkommenssteuerbescheide, die dem Antragsteller bzw. den anderen Personen zum Stichtag zugegangen sind. Es wird der Durchschnitt der drei Jahre gebildet.

3. Der Bewerber für den Kauf eines Grundstückes oder für ein Erbbaurecht muss der Gemeinde in geeigneter Form nachweisen, dass er das Vorhaben finanzieren kann (Grundstückskaufpreis, Erbbauzins, Gebäudeerrichtungskosten, Erschließungskosten). Der Gemeinde sind entsprechende Nachweise (z.B. Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts, Bestätigung der Bausparkasse) beizubringen.
4. Bei Miete einer Wohnung im Einheimischenprogramm muss der Antragsteller nachweisen, dass er die Miete regelmäßig aufbringen kann und der Gemeinde entsprechende Nachweise (z.B. Einkommensnachweis, Wohngeldbescheid) vorlegen.

C. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages bzw. des Erbbaurechtsvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen.

Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder einer veränderten Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

1. Baupflicht des Käufers bzw. Erbbaurechtsnehmers: Baubeginn binnen 3 Jahren nach Eigentumsübergang, Bezugsfertigkeit binnen 5 Jahren nach Eigentumsübergang
2. Abstimmungspflicht bei Doppelhäusern über einheitlichen Gestaltung. Dabei ist das Projekt maßgeblich, das als erstes begonnen wurde.
3. Selbstnutzungspflicht und Veräußerungsverbot für einen baugebietsbezogen festgelegten und von der Höhe der Subventionierung des Grundstückspreises abhängigen Zeitraum
4. Wiederkaufsrecht der Gemeinde bzw. Heimfall bei Vertragsverstoß (abgesichert durch Auflassungsvormerkung)
5. Ablösezahlung bzw. erhöhter Erbbauzins bei Verstoß gegen die Einheimischenbindung unter der Berücksichtigung der Wertentwicklung (gesichert durch Grundschuld)
6. Im Falle einer vorübergehenden Aufgabe der Selbstnutzung für maximal fünf Jahre tritt ein Anmietungsrecht der Gemeinde in Kraft
7. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht auch nach Ablauf der Bindefrist nach Gutachten
8. ggfls. Auflagen zur ökologischen Bauweise

E. Vergabesystem

1. Zugangskriterien für das Erbpacht- und das Erwerbsmodelle

1.1 Erbpachtmodell:

Antragsberechtigt im Erbpachtmodell sind Antragsteller mit mindestens einem eigenen Kind im Höchstalter von 16 Jahren. Kinder des Ehepartners bzw. Lebenspartners werden dem Antragsteller zugerechnet. Der Antragssteller muss glaubhaft erklären, dass das jeweilige Kind im Haushalt des Antragstellers seinen Hauptwohnsitz haben wird. Die Kinderzahl wird aber im Rahmen der Bepunktung berücksichtigt. Daneben sind nachrangig auch Personen ohne Kinder antragsberechtigt. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gemäß des Gesetzes über die eingetragene Lebenspartnerschaft gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildendem Haushalt leben werden und die beide gleichberechtigte Vertragspartner des Erbbaurechtsvertrags werden.

Der Antragsteller muss die Einkommens- und Vermögensgrenzen (siehe unten) einhalten.

1.2 Fördermodell:

Antragsberechtigt im Fördermodell sind zusätzlich zum Personenkreis des Erbpachtmodells auch Personen ohne Kinder. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gemäß des Gesetzes über die eingetragene Lebenspartnerschaft gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildendem Haushalt leben werden. Hier erwerben die Partner jeweils 50 % der Eigentumsverhältnisse.

Der Antragsteller muss die Einkommens- und Vermögensgrenzen (siehe unten) einhalten.

1.3 Einkommensverhältnisse:

Das zu versteuernde Einkommen des Antragstellers und der hinzurechenbaren Personen (siehe Ziffer B.2, Abs. 3) im Durchschnitt der letzten drei Jahre vor der Antragstellung darf das Durchschnittseinkommen in der Gemeinde, maximal aber insgesamt folgende Beträge nicht überschreiten:

- im Falle eines einzelnen Antragstellers den Betrag von 51.000 € und bei Paaren – inklusive aller künftigen Familienmitglieder - 102.000 €.
- je Kind wird ein zusätzlicher Freibetrag von 7.000 € angesetzt.

1.4 Vermögensverhältnisse:

Verfügen diese Personen zusammen über ausreichend Vermögen, um außerhalb des Baulandentwicklungsmodells angemessenen Wohnraum im Sinne von Ziffer B.2 Abs. 1 und 2 dieser Kriterien zu schaffen bzw. zu erwerben, so werden sie im Rahmen dieser Richtlinien nicht berücksichtigt.

Die Summe des Vermögens darf den Durchschnittswert aller gemäß dem Fördermodell subventionierten Grundstücke des jeweils angebotenen Gebiets nicht überschreiten. Für Alleinstehende gilt jeweils die Hälfte der Wertgrenze. Eine Liste mit der Werthaltigkeit der subventionierten Grundstücke wird im Rahmen der Ausschreibung von der Gemeinde bekannt gegeben.

Angesetzt wird stets das Nettovermögen, also das Bruttovermögen abzüglich dafür bestehender Verbindlichkeiten. Darlehen innerhalb der Familie finden keine Berücksichtigung.

Zum Vermögen im Sinne dieser Vergabekriterien zählen alle Vermögensgegenstände, insbesondere Immobilien, Einrichtungsgegenstände, Wertpapiere, Bankguthaben und Barvermögen. Dabei wird für werthaltige Verbrauchsgegenstände ein pauschaler Freibetrag von maximal 40.000 € berücksichtigt. Zum Vermögen nicht anzurechnen ist das von den Eltern selbst genutzte und diesen gehörenden Immobilieneigentum, sofern dieses nicht ausreichend groß ist, um für den Bewerber ausreichend eigenen Wohnraum bereit zu stellen bzw. zu schaffen.

2. **Punktetabelle**

Der Bewerber mit der höheren Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktzahl eine Grundstücksparzelle oder eine Wohnung aussuchen. Gibt es mehrere Bewerber als Parzellen/Wohnungen werden diejenigen Bewerber, die nicht mehr zum Zuge kommen auf eine Nachrückerliste für den Fall aufgenommen, dass Bewerber vom Erwerb nach Zuteilung aber vor notarieller Beurkundung Abstand nehmen.

2.1 Sozialkriterien, maximal 50 Punkte:

a) Größe der häuslichen Gemeinschaft des Antragstellers

- für jede volljährige Person: 10 Punkte (maximal 20 Punkte)
- zusätzlich für jedes Kind: 5 Punkte (maximal 15 Punkte)

Der Antragsteller muss glaubhaft die Absicht bekunden, dass die vorgenannten Personen weiterhin im Haushalt des Antragstellers wohnen werden. Ist hingegen damit zu rechnen, dass vom Antragsteller angegebene Personen bis zur Bezugsfertigkeit nicht mehr im Haushalt des Antragstellers ihren Hauptwohnsitz haben werden, werden diese bei der Vergabe nicht berücksichtigt.

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

b) Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit

- Bei einem nachgewiesenen Behinderungsgrad von 20 2 Punkte
- Bei einem nachgewiesenen Behinderungsgrad von 30 3 Punkte
- Bei einem nachgewiesenen Behinderungsgrad von 40 4 Punkte
- Bei einem nachgewiesenen Behinderungsgrad von 50 5 Punkte
- Bei einer nachgewiesenen Einstufung ab Pflegegrad 3 5 Punkte

Insgesamt maximal 5 Punkte

c) Familiäre Situation:

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 bis 5 Jahren 5 Punkte
- Je Kind von 6 bis 10 Jahren 3 Punkte
- Je Kind ab 10 Jahren 2 Punkte

Insgesamt maximal 10 Punkte

2.2 Ortsbezugskriterien, maximal 50 Punkte

a) Ortsansässigkeit:

Der Antragsteller muss zum Zeitpunkt des Bewerbungstichtags seinen Lebensmittelpunkt und seinen Hauptwohnsitz seit mindestens 5 Jahren im Gemeindegebiet haben. Die Regelung findet auf weggezogene Antragsteller entsprechende Anwendung, sofern diese innerhalb der letzten 15 Jahre vor Antragstellung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet waren, bzw. eine maximale Unterbrechung von fünf Jahren nachweisen.

35 Punkte

b) Arbeitsplatz in der Gemeinde:

Der Antragsteller hat einen Arbeitsplatz als Mitarbeiter der Gemeinde für den Zeitraum von mindestens 5 zusammenhängenden Jahren.

15 Punkte

c) Gewerbliche/Freiberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet:

Für die Ausübung eines Gewerbes oder einer freiberuflichen Tätigkeit innerhalb der Gemeinde für den Zeitraum von mindestens 10 Jahren

15 Punkte

d) Soziales und politisches Engagement:

Eine ehrenamtliche Tätigkeit ist die freiwillige Ausübung einer Aktivität aus Idealismus und ohne Bezahlung im Hoheitsgebiet der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Sie kann angerechnet werden, wenn die Ausübung des Ehrenamtes ein satzungsmäßiges Amt ist. Eine Bestätigung erfolgt durch den Verein. Parteien und örtliche Wählergruppen stehen den eingetragenen Vereinen gleich.

Mehr als 5 Jahre:

15 Punkte

Die Punktevergabe für die Buchstaben b) bis d) erfolgt entweder für den Arbeitsplatz, die gewerbliche/freiberufliche Tätigkeit oder das soziale und politische Engagement. Eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

2.3 Punktgleichheit:

Bei Punktgleichheit entscheidet die Anzahl der Kinder, nachrangig das Los.

F. Schlussbestimmungen

1. Verfahren:

Über die Vergabe nach den Richtlinien dieser Kriterien beschließt der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung.

2. Abweichungen im Einzelfall

Die Gemeinde kann in begründeten Einzelfällen oder zur Vermeidung von Härtefällen von den gegenwärtigen Richtlinien abweichen, um insbesondere der Zielsetzung des Baulandmodells Rechnung zu tragen.

3. Rechtsausschluss:

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

Stand 24.02.2021