



An die
Gemeinde Straßlach-Dingharting
Schulstraße 21
82064 Straßlach

Abgabefrist:

24.06.2022, 12.00 Uhr

Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde Straßlach-Dingharting (Stand: 24.02.2021)

Bieterverfahren für ein Grundstück in Großdingharting, Talfeld-Nord Parzelle 1 (Fl.Nr. 508/24 u. 508/23)

I. Allgemeines

1. Bieter (nur natürliche Personen)

Name, Vorname	Geburtsdatum	Familienstand
Straße	PLZ, Ort	
Telefon	E-Mail-Adresse	

Ehepartner/Lebenspartner		
Name, Vorname	Geburtsdatum	Familienstand
Straße	PLZ, Ort	
Telefon	E-Mail-Adresse	

2. Angebot

Der Mindestpreis beträgt 1.700 €/qm. Zum Kaufpreis kommen die üblichen Erschließungskosten hinzu.

Parzelle Nr.		Art der Bebauung	Angebot Gesamt in €	Angebot in € / qm
1	708 qm	Einzelhausbebauung		

Bei mehreren Bietern wird die Auswahl anhand der Punktetabelle aus den Richtlinien zur Konkretisierung des Baulandmodells vom 24.02.2021 analog angewendet. Wir bitten Sie daher, die nachfolgenden Fragen vollständig zu beantworten.

3. Sozialkriterien:

a. Größe der häuslichen Gemeinschaft des Antragstellers:

Hiermit bekunde/n ich/wir, dass die angegebenen Personen weiterhin im Haushalt wohnen werden.

Anmerkung: Ist 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. (siehe Ziffer B.2 der Vergaberichtlinien)

Name, Vorname	Geburtsdatum	Ehepartner / Kind / Eltern / Sonstige

b. Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit:

Name, Vorname	Geburtsdatum	Ehepartner / Kind / Eltern / Sonstige

Behinderungsgrad von	20 <input type="checkbox"/>	30 <input type="checkbox"/>	40 <input type="checkbox"/>	ab 50 <input type="checkbox"/>
Einstufung ab Pflegegrad 3	<input type="checkbox"/>			

Anmerkung: Bitte Schwerbehindertenausweis bzw. Bescheid Einstufung Pflegegrad in Kopie vorlegen.

c. Familiäre Situation:

Anmerkung: 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

Name, Vorname	Geburtsdatum

Anmerkung: Kindergeldbescheid bitte in Kopie beilegen

4. Ortsbezug:

a. Ortsansässigkeit:

Anmerkung: 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.

seit:	oder früherer Zeitraum im Gemeindegebiet innerhalb der letzten 15 Jahre:
-------	--

b. Arbeitsplatz in der Gemeinde:

Anmerkung: Arbeitsplatz als Mitarbeiter der Gemeinde für den Zeitraum von mindestens 5 zusammenhängenden Jahren.

seit:

c. Gewerbliche/Freiberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet:

Anmerkung: Ausübung eines Gewerbes oder einer freiberuflichen Tätigkeit innerhalb der Gemeinde für den Zeitraum von mindestens 10 Jahren.

Gewerbliche/Freiberufliche Tätigkeit	Niedergelassen im Gemeindegebiet seit

Anmerkung: Gewerbeanmeldung bitte in Kopie vorlegen.

d. Soziales und politisches Engagement im Gemeindegebiet

Anmerkung: 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.

Verein	Amt	Zeitraum

Die Punktevergabe für die Buchstaben 4 b) bis d) erfolgt entweder für den Arbeitsplatz, die gewerbliche/freiberufliche Tätigkeit oder das soziale und politische Engagement. Eine kumulative Anrechnung der Punkte ist nicht möglich.

Anlagen:

II. Darstellung Parzellen

III. Baulandentwicklungsmodell vom 24.02.2021

IV. Richtlinien zur Konkretisierung des Baulandentwicklungsmodells vom 24.02.2021

Ich erkläre mich bereit, über meine Familienverhältnisse und meiner anrechenbaren Angehörigen verbindlich Auskunft zu geben. Mir ist bekannt, dass kein Anspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht und dass falsche Angaben einen Ausschluss vom Vergabeverfahren und Schadensersatzansprüche nach sich ziehen können. Das Baulandmodell und die Vergaberichtlinien vom 24.02.2021 sind mir vollumfänglich bekannt.

Die Antragsunterlagen sind ausschließlich in Papierform im Rathaus Straßlach abzugeben.

Name in Druckbuchstaben

Ort, Datum

Unterschrift des Antragstellers und der unter 3 a). aufgeführten
Personen bzw. deren gesetzlichen Vertreter

Name in Druckbuchstaben

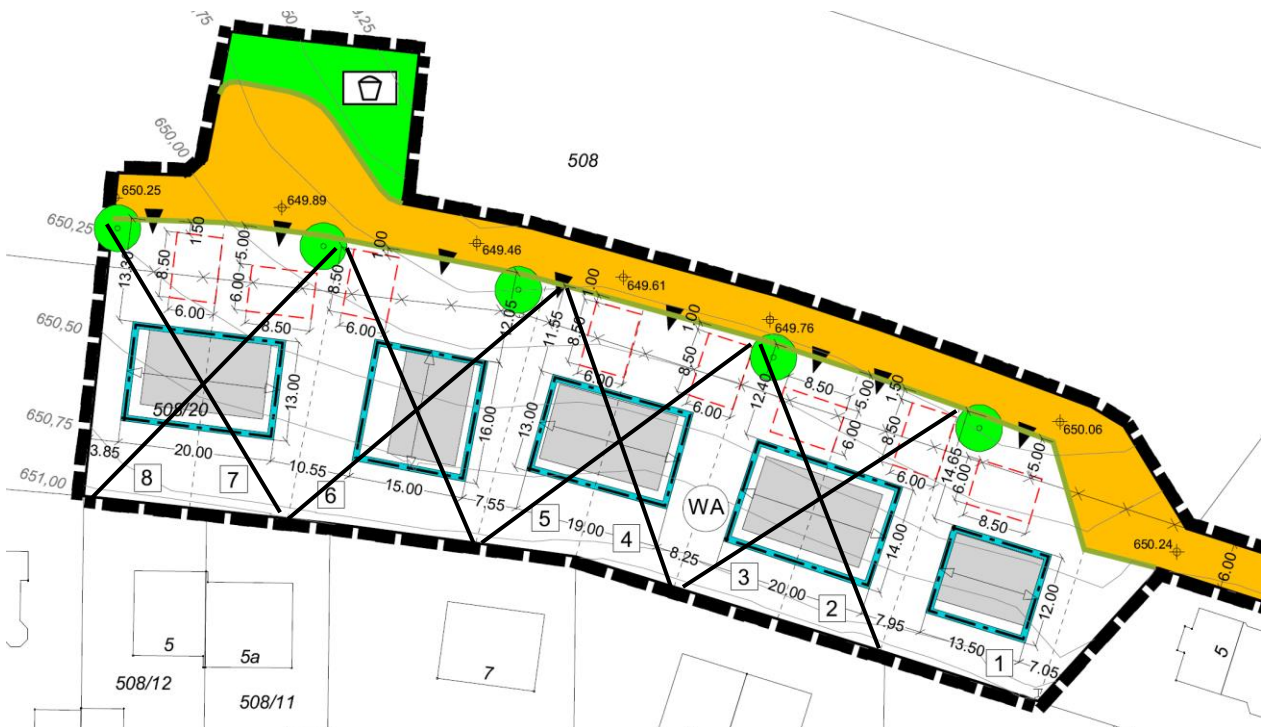
Unterschrift des Antragstellers und der unter 3 a). aufgeführten
Personen bzw. deren gesetzlichen Vertreter

II. Darstellung Parzellen und Konditionen

Bei einer Vergabe mit Beteiligung der örtlichen Bevölkerung ist die Vergabereihenfolge Punkte vor Preis, bei Punktegleichheit erhält das höhere Angebot den Zuschlag. Bei allen übrigen Bewerbern erfolgt die Vergabe nur nach Preis.

Auflagen im Kaufvertrag insbesondere:

- mindestens Energieeffizienzhaus 55
- Baupflicht des Käufers binnen 3 Jahren nach Eigentumsübergang, Bezugsfertigkeit binnen 5 Jahren nach Eigentumsübergang
- Wiederkaufsrecht für den Fall, dass die Baupflicht 7 Jahre nach Vertragsabschluss nicht erfüllt ist
- schuldrechtliches unbefristetes prelimitiertes Vorkaufsrecht für die Gemeinde
- Verkauf nur an natürliche Personen



Ausschnitt Bebauungsplan Talfeld-Nord vom 08.12.2020

Den vollständigen Bebauungsplan finden Sie unter:

<https://www.strasslach-dingharting.de/de/Wirtschaft-und-Bauen/Bebauungsplaene>

Die Parzelle hat eine Größe von 708 qm Die Parzelle 1 und setzt sich zusammen aus den Fl.Nr. 508/24 (654 qm) und 508/23 (54 qm). Laut Bebauungsplan ist die Errichtung eines Einfamilienhauses möglich. Zuzüglich könnte man eine zweite Wohneinheit beispielsweise als Einliegerwohnung bauen. Weil hier eine Einzelhausbebauung inklusive einer Einliegerwohnung möglich ist, hebt sich dieses Grundstück von den übrigen Grundstücken ab.

Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde Straßlach-Dingharting (Stand: 24.02.2021)

Teil 1 - Wohnen

Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur

A. Präambel

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting steht wegen ihrer Nähe zur Landeshauptstadt München vor dem Problem, dass Wohneigentum von Personen mit niedrigeren und mittleren Einkommen immer schwieriger erworben werden kann. Grund hierfür sind die hohen Bodenpreise für Wohnbauland im Großraum München. Diese führen dazu, dass Grund und Boden zunehmend nur für Personen mit sehr großen Vermögen oder sehr hohen Einkommen erschwinglich ist. Für niedrigere Einkommensgruppen, insbesondere Familien, besteht die Gefahr, dass diese wegziehen müssen, um angemessenen Wohnraum zu erwerben. Der Wegzugsdruck hat zur Folge, dass gewachsene Sozialbeziehungen zur Ortsgemeinschaft abgebrochen werden. Dem möchte die Gemeinde auch in Zukunft durch eine aktive Bodenpolitik entgegenwirken.

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting strebt weiterhin eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur an. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, dass auch niedrigere und mittlere Einkommensgruppen in der Gemeinde Immobilienbesitz erwerben können. Dabei sollen Gewerbetreibende mit einer gewissen Standorttreue, Mitarbeiter der Gemeinde und Menschen, die sich politisch und sozial engagieren besondere Berücksichtigung finden.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit Grundstücke erworben, um diese zu Vorzugskonditionen an die oben genannten Bevölkerungskreise zu vergeben. Sie wird diese Politik der aktiven Bodenbevorratung und Steuerung der Grundstücksvergabe auch in Zukunft fortsetzen, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten bzw. zu erreichen.

B. Städtebauliche Ziele der Gemeinde

Das bisherige Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde soll bezogen auf die nachfolgenden Zielgruppen weiterentwickelt werden:

1. Erbpachtmodell

Im Erbpachtmodell erwerben Familien oder Alleinerziehende ein Erbbaurecht für Wohnbebauung. Der Erbbauzins wird so berechnet, dass die Grundstücke von der Gemeinde zum geschätzten Selbstkostenpreis der Baulandentwicklung vergeben werden.

Der vergünstigte Erbbauzins wird so lange gewährt, als die Familie selbst die Immobilie bewohnt. Wird das Erbbaurecht veräußert, erhöht sich der Erbbauzins auf den marktüblichen Betrag, soweit nicht das Erbbaurecht an einen von der Gemeinde benannten Berechtigten veräußert wird.

2. Fördermodell

Im Fördermodell kaufen vorrangig Familien oder Alleinerziehende mit mindestens einem Kind im Höchstalter von 16 einen Bauplatz oder eine Wohnung. Daneben sind nachrangig auch Personen ohne Kinder antragsberechtigt. Die Einzelheiten werden durch die Richtlinien zur Punktevergabe geregelt.

Der Kaufpreis wird für jedes Baulandprojekt durch Gemeinderatsbeschluss unter Berücksichtigung der jeweiligen Beschaffungs- und Entwicklungskosten festgelegt.

Es wird eine Förderbindung der Grundstücke für einen Zeitraum, der in Abhängigkeit von der Höhe des Abschlags des Kaufpreises vom tatsächlichen Grundstückswert in Bezug auf jedes einzelne Baugebiet festgelegt wird. Ziel ist ein Bindungszeitraum von mindestens 15 Jahren. Wird gegen die Bindung verstoßen, steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht bzw. ein Nachzahlungsanspruch zu.

3. Gemeinsame Bewerbungsvoraussetzungen für das Erbpacht- und Fördermodell:

3.1. Antragsberechtigte:

Bewerben dürfen sich volljährige und geschäftsfähige Personen. 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.

3.2. Einkommen:

Nur Familien oder Alleinerziehende, deren gesamtes Einkommen das jährliche Durchschnittseinkommen in der Gemeinde, max. das Durchschnittseinkommen in der Bundesrepublik (derzeit 102.000,00 € bzw. 51.000,00 € zzgl. 7.000,00 €/Kind) nicht übersteigt.

3.3. Vermögen:

Zudem darf das Gesamtvermögen der Familien einen Betrag in Höhe Durchschnittswert aller gemäß dem Fördermodell subventionierten Grundstücke nicht überschreiten. Hierzu ist eine Selbstauskunft des Antragstellers einzuholen, deren Richtigkeit eidesstattlich zu versichern ist. Bei Anhaltspunkten für Falschangaben dürfen weitere Nachweise verlangt werden. Zum Familienvermögen gehört das Vermögen der Antragsteller, Kinder, sowie das Vermögen der sonstigen im Haushalt lebenden Personen. Zu erwartende Zuwendungen Dritter zum Erwerb des Grundstücks und dem Bau des Hauses sind ebenfalls anzugeben und werden auf das Vermögen angerechnet.

Ferner darf die Familie kein zu Wohnzwecken geeignetes Immobilieneigentum/Erbaurecht/Wohn-/Nießbraucheht in der Gemeinde besitzen. Eine vorhandene Immobilie außerhalb des Gemeindegebiets wird auf das gesamte Vermögen angerechnet.

3.4. Antragsstellung:

Anträge auf Eintragung in die Bewerberliste für ein Baugrundstück sind schriftlich innerhalb einer von der Gemeinde bekanntgegebenen Frist (Antragsfrist) einzureichen. Der Antragsteller hat das auf der Internetseite der Gemeinde hinterlegte Antragsformular zu verwenden und dieses vollständig (inkl. geforderter Nachweise) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen.

Als Nachweis der Fristenwahrung gilt das Datum des Eingangsstempels bei der Gemeinde Straßlach-Dingharting bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrages das Eingangsdatum der E-Mail.

Die Bekanntgabe der Frist bzw. des Fristlaufes erfolgt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung an den amtlichen Gemeindefafeln.

Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen werden. 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 Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist Umstände (z.B. persönliche Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrages haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Gemeinde bis zum Antragsfristende in Textform (z.B. per E-Mail) mitzuteilen.

Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

3.5. Vergabe:

Die Einzelheiten der Grundstücksvergabe werden durch vom Gemeinderat zu beschließende Richtlinien festgelegt, die eine Reihung nach einem Punktesystem vorsehen. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung im Gemeinderat.

Die gesicherte Finanzierung unter Angabe der Eigenkapitalquote ist vor einem Notartermin zur Beurkundung des Grundstücksgeschäftes nachzuweisen.

3.6. Ausschluss:

Ein Antrag ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Antragsteller die Geltung der Vergabekriterien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller vorsätzlich unrichtige Angaben vornimmt.

Hat ein Antragsteller bereits bei einer früheren Vergabe ein Grundstück von der Gemeinde erhalten, muss dieser ausgeschlossen werden.

Bewerber sind von der Vergabe im Fördermodell oder im Erbpachtmodell ausgeschlossen, wenn ihre Eltern über Grundeigentum, das für den Antragsteller angemessenes Wohnen ermöglicht, in der Gemeinde verfügen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Erbfolge bereits entsprechend geregelt ist.

4. Freier Markt

Um Personen, die die obigen Kriterien nicht erfüllen, auch in Zukunft die Möglichkeit eines Grunderwerbs in der Gemeinde zu bieten, behält sich die Gemeinde vor, einen untergeordneten Teil der von ihr im Plangebiet erworbenen Grundstücke auf dem freien Markt zu veräußern. Dies kann insbesondere zur Versorgung der örtlichen Gemeinschaft wichtig und städtebauliche zweckmäßig sein, um bestimmte Berufsgruppen in der Gemeinde anzusiedeln oder den Verbleib in der Gemeinde zu ermöglichen.

C. Baulandbeschaffung (Zwischenerwerbsmodell)

Zur Erreichung der oben beschriebenen städtebaulichen Ziele, wird die Gemeinde in Zukunft Flächen im Außenbereich in der Regel unter der Voraussetzung als Bauland für Wohnbebauung ausweisen, dass zu einem möglichst frühen Zeitpunkt die Hälfte der Fläche des voraussichtlichen Planungsumgriffes an die Gemeinde vorab verkauft wird. Eine Ausweisung erfolgt nur, wenn dies städtebaulich erforderlich und zweckmäßig ist. Beim Grunderwerb der Gemeinde ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu bezahlen. Es ist ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen. In Ausnahmefällen (z. B. bei Konversion bestehender Nutzungen in eine Wohnnutzung oder eine erhebliche Nachverdichtung etc.) behält sich die Gemeinde vor, ihre städtebaulichen Ziele im Wege eines Vertragsmodells zu sichern. Der Erschließungsflächenaufwand ist je zur Hälfte von der Gemeinde und dem privaten Grundstückseigentümer zu tragen, unabhängig von der Frage, wo die Erschließungsfläche belegen sein wird.

D. Abweichungen im Einzelfall

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

Mit vorliegendem Grundsatzbeschluss werden keinerlei Rechtsansprüche Einzelner begründet.

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