

Bereitstellung von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Forstinning

(Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2022)

- Stand: 06.12.2022 -

Vergaberichtlinien

VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Forstinning verfolgt das Ziel, den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie ein aktives Gemeindeleben und den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde sicherzustellen.

Da einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie im Gemeindegebiet auf dem freien Immobilienmarkt zur Eigennutzung nicht erwerben können, ist die Gemeinde Forstinning bestrebt, diesen Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung mittels Zurverfügungstellung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke in Erbpacht unter Berücksichtigung der europäischen Grundfreiheiten zu decken.

Auf Grund der fortschreitenden Verknappung von Grund und Boden sowie der damit einhergehenden Grundstückswertsteigerungen hat sich der Gemeinderat zur Vergabe der Grundstücke in Erbpacht entschlossen. Ebenso ist durch diese Art der Vergabe der Erhalt von Grund und Boden auch für künftige Generationen gesichert.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Forstinning die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann.

Teil 1

ALLGEMEINE VERGABEREGELN

1. Die vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberegeln werden im gemeindlichen Informationsblatt, auf der Homepage der Gemeinde und durch Anschlag an den Amtstafeln veröffentlicht. Interessenten können innerhalb der angegebenen Frist mit einem bei der Gemeinde erhältlichen Bewerbungsbogen, der die notwendigen Angaben enthält, an dem Verfahren teilnehmen. Die Frist wird für jedes Baugebiet gesondert festgesetzt. Interessenten, die bereits in die Vormerkliste aufgenommen wurden, erhalten den Bewerbungsbogen unaufgefordert zugesandt.
2. Die nachfolgenden Regeln sind für den Gemeinderat **Entscheidungshilfen**. Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. In begründeten Einzelfällen sind Abweichungen möglich; sie bedürfen jedoch der Zustimmung des Gemeinderates (s.a. Teil 6 - Punkt 3).

3. Die Grundstücke werden nach der Reihenfolge der Punkte vergeben. Der Bewerber mit der höheren Punktezahl darf sich zuerst ein Grundstück aussuchen. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.
4. Für jedes Baugebiet wird ein Stichtag festgelegt. Bis zu diesem Stichtag müssen die vollständigen Bewerbungsunterlagen bei der Gemeinde eingegangen sein. Maßgeblich für die Vergabe sind vorbehaltlich besonderer Regelungen in den nachfolgenden Richtlinien die auf die Person des Antragstellers zutreffenden tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Stichtages. Der Antragsteller verpflichtet sich, Änderungen, die sich bis zum Stichtag ergeben haben, auch dann der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Antragsunterlagen bereits abgegeben hat.

Teil 2

ANTRAGSBERECHTIGUNG

1. Es können sich nur volljährige, geschäftsfähige, natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften (LPartG) und nichteheliche Lebensgemeinschaften (neLG) dürfen selbst entscheiden, wer von beiden Partnern den Antrag stellt. Zuteilungsberechtigte Antragsteller dürfen verlangen, dass ein Miteigentumsanteil an den anderen Partner übertragen wird. Als nichteheliche Lebensgemeinschaften werden Paare angesehen, die eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft (§ 18 Abs. 1 Satz 1 WoFG) seit mindestens einem Jahr bilden.
3. Zur Vermeidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells (früher: Einheimischenmodell) der Gemeinde Forstinning erworben haben. Dies gilt auch dann, wenn ein Ehegatte, Lebenspartner oder Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Forstinning erworben hat.
4. Einkommensgrenze
Verfügt der Antragsteller einzeln über ein Einkommen nach § 2 Abs. 4 EStG über 60.000 € oder zusammen mit seinem Ehegatten oder Lebenspartner (LPartG) bzw. ein Alleinerziehender mit Kinder(n) über ein jährliches Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) von über 120.000 € im Durchschnitt der letzten drei Steuerjahre, so ist er nicht antragsberechtigt. Die Einkommensgrenze erhöht sich um 8.388,00 € je Kind (Nachweis Kindergeldanspruch). Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld, Unterhaltszahlungen sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung sowie vergleichbare Einnahmen, sofern diese im Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht bereits enthalten sind.
Der Nachweis ist durch Vorlage entsprechender Steuerbescheide zu erbringen. Liegt der Steuerbescheid noch nicht vor, kann auch eine Steuerschätzung eines Steuerberaters vorgelegt werden. Dem Einkommen des Bewerbers wird das Einkommen des Ehegatten, Lebenspartners (LPartG) und des Partners einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft (neLG) sowie der dem gemeinsamen Haushalt angehörenden Kinder zugerechnet.
5. Vermögen
Verfügt ein Antragsteller einzeln oder zusammen mit seinem Ehegatten, Lebenspartner (LPartG), Partner einer neLG oder zusammen mit den im eigenen Haushalt lebenden Kindern über ein Gesamtvermögen, dessen Gesamtbetrag den Betrag von 420.000 € übersteigt, ist er nicht

antragsberechtigt. In den letzten drei Jahren veräußerte Immobilien sind beim Vermögen zu berücksichtigen.

6. Bisheriges Immobilieneigentum in der Gemeinde

Antragsteller, Ehepartner, Lebenspartner (LPartG) oder Partner der neLG dürfen zudem nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte von zu Wohnzwecken nutzbaren Immobilien in der Gemeinde sein. Ausgenommen hiervon sind Immobilien, die mit einem Nießbrauch- oder dinglichen Wohnrecht Dritter auf deren Lebenszeit belastet sind.

Dem Eigentum gleichgestellt sind dingliche Rechte an Grundstücken, die zur Wohnung berechtigten.

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessene Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen zulassen.

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.

Für weitere Personen im Haushalt ist eine zusätzliche Wohnfläche von jeweils 15 m² anzusetzen.

Gehört dem Haushalt eine Person an, die schwerbehindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2) ist, kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

Die Wohnung wird jedoch im Rahmen der Vermögensprüfung nach Ziffer 5. berücksichtigt.

7. Dem Antrag ist eine Erklärung beizufügen, wonach eine in der EU geschäftsansässige Bank eine Finanzierung der Baukosten in Aussicht stellt.

Teil 3

ERBPACHT

1. Die Erbpacht richtet sich nach den Einkommensverhältnissen des Bewerbers (siehe oben Teil 2 Ziffer 4.). Der zu entrichtende Erbbauzins richtet sich nach dem Bodenwert multipliziert mit dem Erbbauzinssatz i.H. 2,5 %.
2. Der Basisbodenpreis, der für Bewerber mit einem Gesamt-Einkommen bis 50.000 € gilt, wird für jedes Baugebiet gesondert festgesetzt. Er beträgt für das gegenständliche Baugebiet „Sonnengasse“ 625 € / m² zzgl. Erschließungskosten.
3. Ab einem Einkommen über 50.000 € wird ein Bodenwertaufschlag erhoben. Bei Berechnung des Bodenwertaufschlags wird davon ausgegangen, dass bei einem Einkommen von mehr als 90.000 € der Verkehrswert zu entrichten ist.
4. Anrechnung des Einkommens (Bodenwertaufschlag):

90.000 €	obere Einkommensgrenze
<u>50.000 €</u>	untere Einkommensgrenze
40.000 €	Differenzbetrag

Aus **Vereinfachungsgründen** wird dieser Differenzbetrag in **4 gleiche Stufen** aufgeteilt:

jährl. Einkommen in €	Stufe	Bodenwert in €
50.001 – 60.000	1	675,00
60.001 – 70.000	2	725,00
70.001 – 80.000	3	775,00
80.001 – 90.000	4	825,00
über 90.000	Bodenrichtwert (gemindert)	875,00

5. Berechnung des Kaufpreisaufschlages:

Bodenrichtwert (gemindert): 875 €*
 = Differenz: 250 € : 5
 Kaufpreisaufschlag je Stufe: 50,00 €
 Basisbodenpreis: 625 €

*) Bodenrichtwert (1.250 €) anhand des letzten bekannten Bodenrichtwertes
 (Stand: 01.01.2022), gemindert um einen 30 %igen Abschlag

Teil 4

BEWERTUNG DER PERSÖNLICHEN VERHÄLTNISSE

1. Die Bewertung zur Feststellung der Reihenfolge der Bewerber wird nach einem Punktesystem vorgenommen.

2. Punktesystem:

2.1 Ortsansässigkeit

pro vollem Jahr Ortsansässigkeit (Hauptwohnsitz), innerhalb der letzten zwanzig Jahre, maximal insges. 41 Punkte

- 1 Jahr:	1 Punkt
- 2 Jahre:	8 Punkte
- 3 Jahre:	17 Punkte
- 4 Jahre:	28 Punkte
- 5 Jahre:	41 Punkte

Berufsortsansässigkeit (alternativ zur Ortsansässigkeit) ab vollen 5 Jahren, wenn Arbeitsstätte in Forstinning liegt

- ab 5 Jahre	1 Punkt
- 6 Jahre	8 Punkte
- 7 Jahre	17 Punkte
- 8 Jahre	28 Punkte
- 9 Jahre	41 Punkte

2.2 Familienverhältnisse

je Kind, für welches Kindergeldanspruch besteht, max. 21 Punkte (dem Haushalt angehörend) oder bei Schwangeren auch für ungeborene Kinder

Alter des Kindes

bis 6 Jahre	7 Punkte
7 bis 12 Jahre	5 Punkte
ab 13 Jahre	3 Punkte

2.3 Schwerbehinderteneigenschaft eines Haushaltsangehörigen

je 10 % des Grades der Behinderung für Schwerbehinderte (GdB) die im Haushalt des Antragstellers leben bzw. des Antragstellers, die den Grad von 40 % überschreiten

Grad der Behinderung

ab 50:	1 Punkt
ab 60:	2 Punkte
für jede weitere Erhöhung um 10:	ein weiterer Punkt

Die schwerbehinderte Person muss bisher und voraussichtlich auch in Zukunft dem Haushalt des Antragstellers angehören.

2.4 Pflegebedürftigkeit eines Haushaltsangehörigen je Pflegebedürftigen, der dem Haushalt des Antragstellers angehört (durch Bescheinigung Pflegeversicherung nachzuweisen)

Pflegegrad 2	4 Punkte
Pflegegrad 3	6 Punkte
Pflegegrad 4	8 Punkte
Pflegegrad 5	10 Punkte

Die pflegebedürftige Person muss bisher und voraussichtlich auch in Zukunft dem Haushalt des Antragstellers angehören.

2.5 Ehrenamtliche Tätigkeit

Ehrenamt für in der Gemeinde Forstinning tätige gemeinnützige Organisationen oder gemeinnützig für die Gemeinde Forstinning tätig, seit mindestens 3 Jahren mit mindestens je 78 Stunden pro Jahr für diese Organisation bzw. für die Gemeinde:

mind. 78 Stunden pro Jahr	2 Punkte
mind. 156 Stunden pro Jahr	4 Punkte
mind. 234 Stunden pro Jahr	6 Punkte

Für die Punktevergabe wird der dreijährige Jahresdurchschnitt gebildet.

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten wird nur diejenige berücksichtigt, die die höhere Punktezahl erzielt.

Die ehrenamtliche Tätigkeit des Ehepartners, Lebenspartners oder Partner einer neLG werden gleichbehandelt, sofern der Antragsteller wünscht, dass auf das Ehrenamt des Partners abgestellt wird. Dann bleibt ein etwaiges Ehrenamt des Antragstellers unberücksichtigt.

Die wöchentlich aufgewandte Zeit muss durch Bestätigung des Vorstandes nachgewiesen werden. In der Bescheinigung ist der besondere Bezug der ehrenamtlichen Tätigkeit zur Gemeinde Forstinning darzustellen.

Teil 5

AUFLAGEN UND BEDINGUNGEN

Die Verkaufsbedingungen richten sich nach dem jeweils gültigen Mustererbpachtvertrag der Gemeinde. Dieser wird fortlaufend an den aktuellen Stand der Rechtsprechung und Gesetzgebung angepasst.

Teil 6

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Jede antragsberechtigte Person bzw. jedes Ehepaar, eingetragene Lebenspartnerschaft oder Paar in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft kann nur einmalig ein Grundstück nach dem Fördermodell erwerben. Sofern bereits früher einmal ein Grundstück auf diese Art und Weise von der Gemeinde Forstinning erworben wurde, ist eine Antragsberechtigung ausgeschlossen, auch wenn das Grundstück mittlerweile dem Antragsteller oder seinem Partner nicht mehr gehört.
2. Zur Durchführung der Vergabe erhalten die Antragsteller Bewerbungsbögen. Mit der Unterzeichnung dieser erkennt der Antragsteller (Unterzeichner) diese Richtlinien an. Ihm ist bekannt, dass die gemachten Angaben freiwillig im Sinne des Bayer. Datenschutzgesetzes (BayDSG) sind und somit von der Gemeinde erhoben werden dürfen. Bei Falschangaben behält sich die Gemeinde eine Rückabwicklung bzw. eine Strafanzeige vor.
3. Der Gemeinderat behält sich vor, bei besonders gelagerten Fällen von diesen Vergaberichtlinien abzuweichen.
4. Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung von Bauland und auf Zuteilung von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung besteht für den Antragsteller nicht.