

# Bereitstellung von Bauland für Einheimische in der Gemeinde Forstinning

(Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2015)

- Stand: 07.10.2015 -

## Vergaberichtlinien

### VORBEMERKUNGEN

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland für Einheimische durch die Gemeinde Forstinning dar und werden auch künftig auf der Basis der u.a. europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

### Teil 1

#### ALLGEMEINE VERFAHRENSREGELN

1. Die vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberegeln werden im gemeindlichen Informationsblatt, auf der Homepage der Gemeinde Forstinning und durch Anschlag an den Amtstafeln veröffentlicht. Interessenten können sich innerhalb der angegebenen Frist mit einem bei der Gemeinde erhältlichen Fragebogen bewerben, der die notwendigen Angaben enthält. Die Frist wird für jedes Baugebiet gesondert festgesetzt. Interessenten, die bereits in die Vormerkliste aufgenommen wurden, erhalten den Fragebogen 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 der Zustimmung des Gemeinderates (s.a. Teil 6 - Pkt. 3).
3. Die Grundstücke können nach der - entsprechend der Bewertung der persönlichen Verhältnisse (s. Teil 4) - festgelegten Reihenfolge gewählt werden. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.
4. Für jedes Baugebiet wird ein Stichtag festgelegt. Maßgeblich für die Vergabe sind die auf die Person des Antragstellers tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Stichtages. Der Antragsteller verpflichtet sich, Änderungen nach Antragstellung der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

### Teil 2

#### ANTRAGSBERECHTIGUNG

1. Der Bewerber muss volljährig sein.
2. Der Bewerber muss seinen Hauptwohnsitz (gem. § 15 Abs. 2 Meldegesetz) und tatsächlichen gewöhnlichen Aufenthalt seit mindestens 5 Jahren in der Gemeinde Forstinning haben. Dieser Zeitraum kann zurückliegen, längstens jedoch 15 Jahre. Unterbrechungen von bis zu 6 Monaten sind unschädlich und werden rechnerisch nicht berücksichtigt.
3. Bei der Bewertung der persönlichen Verhältnisse (s. Teil 4) muss der Bewerber mindestens 15 Punkte erreichen.

4. Einkommensgrenze:  
Verfügte der Antragsteller einzeln über 50.000 € oder zusammen mit seinem Ehegatten oder Lebenspartner (LPartG) bzw. ein Alleinerziehender mit Kinder(n) über ein jährlich zu versteuerndes Einkommen von über 100.000 € im Durchschnitt der letzten drei Steuerjahre, so ist er nicht antragsberechtigt. Der Gesamtbetrag der Einkommensgrenze erhöht sich um 7.000 € je Kind (Nachweis Kindergeldanspruch). 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 sämtlicher Haushaltsangehöriger im Sinne des § 18 WoFG zugerechnet.
5. Vermögen:
  - 5.1 Verfügt ein Antragsteller einzeln oder zusammen mit seinem Ehegatten, Lebenspartner (LPartG) oder zusammen mit sonstigen Angehörigen einer Haushaltsgemeinschaft (§ 18 WoFG) über ein Gesamtvermögen, dessen Gesamtbetrag den Betrag von 400.000 € übersteigt, ist er nicht antragsberechtigt. Eine Vermögensauflistung ist durch Abgabe einer unterschriebenen Eigenerklärung mitsamt den Fragebögen nachzuweisen. Vermögensverwertungen der letzten 3 Jahre werden bis zu einem Gesamtbetrag von 50.000 € berücksichtigt und dem anrechenbaren Vermögen zugerechnet.
  - 5.2 Antragsteller, Ehepartner, Lebenspartner (LPartG) oder sonstige Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) dürfen zudem nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte von zu Wohnzwecken nutzbaren Immobilien innerhalb der Gemeinde sein.  
Dem Eigentum gleichgestellt sind dingliche Rechte an Grundstücken, die zur Wohnung berechtigten.  
Kleinere Immobilien in der Gemeinde sind grundsätzlich unschädlich. Hierüber ist im Einzelfall vom Gemeinderat zu entscheiden. Maßgeblich ist, ob die bisherige Immobilie zur Unterbringung sämtlicher Haushaltsangehöriger geeignet ist.
6. Der Bewerber hat einen Nachweis über die gesicherte Finanzierung für den Grundstückskauf und den fristgerechten Hausbau zu erbringen. Außerdem hat er Banken, Bausparkassen, usw. von der Verschwiegenheitsverpflichtung gegenüber der Gemeinde schriftlich zu entbinden, soweit dies zur Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit erforderlich ist.

### **Teil 3** **KAUFPREIS**

1. Der Kaufpreis richtet sich nach den Einkommensverhältnissen des Bewerbers. Dabei ist auch das Einkommen des Ehepartners, Lebenspartners nach dem Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG) oder der sonstigen Angehörigen der Haushaltsgemeinschaft des Bewerbers (§ 18 WoFG) zu berücksichtigen. Maßgeblich ist das durchschnittliche zu versteuernde Einkommen der letzten drei Kalenderjahre.
2. Der Basiskaufpreis, der für Bewerber mit einem Einkommen bis 50.000 € gilt, wird für jedes Baugebiet gesondert festgesetzt. Er beträgt für das gegenständliche Baugebiet „Graf-Sempt-Straße Nord“ 245 € / m<sup>2</sup>. Neben dem Basiskaufpreis sind die Anrechnung des Einkommens (Pkt. 4) und die Berechnung des Kaufpreisaufschlages (Pkt. 5) entsprechend anzupassen.
4. Ab einem Einkommen über 50.000 € wird ein Kaufpreisaufschlag erhoben. Bei Berechnung des Kaufpreisaufschlages wird davon ausgegangen, dass bei einem Einkommen von mehr als 90.000 € der Verkehrswert zu entrichten ist.

5. Anrechnung des Einkommens (Kaufpreisaufschlag):

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| 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                       | Kaufpreis in € |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| 50.001 – 60.000       | 1                           | 280,00         |
| 60.001 – 70.000       | 2                           | 315,00         |
| 70.001 – 80.000       | 3                           | 350,00         |
| 80.001 – 90.000       | 4                           | 385,00         |
| über 90.000           | Verkehrswert<br>(gemindert) | 420,00         |

6. Berechnung des Kaufpreisaufschlages:

$$\frac{\text{Verkehrswert (gem.): } 420 \text{ €}^*}{\text{Basiskaufpreis: } 245 \text{ €}} = \text{Differenz: } 175 \text{ €} : 5 \quad \text{Kaufpreisaufschlag je Stufe: } 35,00 \text{ €}$$

\*) Verkehrswert (600 €) anhand der letzten bekannten Grundstücksgeschäfte (Stand: 22.09.2015), gemindert um 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 Jahr der 5 Jahre **übersteigenden** Ortsansässigkeit je 1 Punkt,  
maximal insges. 15 Punkte
  - 2.2 Familienverhältnisse  
verheiratet, Lebenspartnerschaft (LPartG) oder 10 Punkte  
Haushaltsgemeinschaft mit Kind, für welches Kindergeldanspruch besteht  
  
je Kind für welches Kindergeldanspruch besteht 7 Punkte  
(im Haushalt lebend)
  - 2.3 Schwerbehinderteneigenschaft<sup>1</sup>  
je 10 % des Grades der Behinderung für Schwerbehinderte die im Haushalt des Antragstellers leben bzw. des Antragstellers, die den Grad von 30 % überschreiten 1 Punkt

<sup>1</sup> z.B. 1 Punkt ab 40 %, 2 Punkte ab 50 %, usw.

- 2.4 Pflegebedürftigkeit  
je Pflegebedürftigen, der im Haushalt des Antragstellers lebt (durch Bescheinigung Pflegeversicherung nachzuweisen)
- |                      |          |
|----------------------|----------|
| Pflegestufe 0 oder I | 2 Punkte |
| Pflegestufe II       | 4 Punkte |
| Pflegestufe III      | 6 Punkte |
- 2.5 Ehrenamtliche Tätigkeit  
Ehrenamt in der Gemeinde Forstinning tätigen gemeinnützigen Organisation oder gemeinnützig für die Gemeinde Forstinning tätig, seit mindestens 3 Jahren mit mindestens 78 Stunden pro Jahr für diese Organisation bzw. für die Gemeinde:
- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| mind. 78 Stunden pro Jahr  | 2 Punkt  |
| mind. 156 Stunden pro Jahr | 4 Punkte |
| mind. 234 Stunden pro Jahr | 6 Punkte |
- Die wöchentlich aufgewandte Zeit muss durch Bestätigung des Vorstandes nachgewiesen werden.

## Teil 5

### AUFLAGEN UND BEDINGUNGEN

1. Die Verkaufsbedingungen richten sich nach dem jeweils gültigen Musterkaufvertrag der Gemeinde. Dieser wird fortlaufend an den aktuellen Stand der Rechtsprechung und Gesetzgebung angepasst.
2. Der Mustervertrag wird die nachfolgend aufgeführten Regelungen enthalten, wobei sich die Gemeinde die Anpassung an eine neue Rechtsprechung oder Gesetzgebung ausdrücklich vorbehält:
  - Pflicht zur Bebauung mit einem bezugsfertigen Gebäude innerhalb von 5 Jahren ab Besitzübergang und Bebaubarkeit
  - Pflicht zur Selbstnutzung für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit
  - Verbot der Veräußerung und Vermietung für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit
3. Bei Verstoß gegen die vorgenannten Bindungen steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zum vormaligen Kaufpreis zu. Die Gemeinde kann aber auch stattdessen eine Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verstoßes und dem vormaligen Kaufpreis verlangen. Diese wird für jedes vollumfänglich erfüllte Jahr der Einheimischenbindung um ein 1/15 reduziert.
4. Die Gemeinde kann das Wiederkaufsrecht bzw. die Ablösezahlung auch einfordern, wenn bei Antragstellung falsche Angaben gemacht worden sind. Es besteht keine Rückkaufverpflichtung der Gemeinde.

## Teil 6

### SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Jede antragsberechtigte Person bzw. jedes Ehepaar, eingetragene Lebenspartnerschaften oder Paar in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft kann nur einmalig ein Grundstück nach dem Einheimischenmodell erwerben. Sofern bereits früher einmal ein Grundstück auf diese Art und Weise erworben wurde, ist eine Antragsberechtigung ausgeschlossen.
2. Zur Durchführung der Vergabe erhalten die Antragsteller Fragebögen. 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 u.a. aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen von diesen Vergaberichtlinien abzuweichen.
4. Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken im Einheimischenmodell besteht für den Antragsteller nicht.
5. Des Weiteren wird hingewiesen, dass von einem Kreditinstitut bzw. einer Bank evtl. geforderten Rücktritt der ersten Rangstelle im Grundbuch durch die Gemeinde zur Sicherstellung der gemeindlichen Ansprüche nicht nachgekommen werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt ihren eventuellen Anspruch auf Kaufpreisnachzahlung über eine erstrangige Höchstbetragssicherungshypothek abzusichern. Darauf sind finanzierende Banken frühzeitig hinzuweisen.