



Richtlinien

der Gemeinde Dietramszell für die Vergabe von preisvergünstigtem Wohnbauland für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung

Die Gemeinde Dietramszell fühlt sich verantwortlich, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für junge Familien. Kann dieser Personenkreis angesichts der Marktlage, vornehmlich aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Dietramszell bestrebt, diesen Wohnbedarf im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten mittels Zurverfügungstellung von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken zu decken.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigten Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Dietramszell die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben.

1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltangehörige (§ 18 WoFG) die genannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.

1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer Eigentumswohnung, eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten.

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

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

Für jede weitere Person im Haushalt kann eine Wohnfläche 15m² betragen.

Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen befinden.

- 1.4 Zur Vermeidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachsubventionierung einzelner Bewerber sind ferner Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Dietramszell erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Dietramszell erhalten haben.
- 1.5 Das zu versteuernde Jahreseinkommen des Antragstellers zuzüglich des zu versteuernden Jahreseinkommens des im Haushalt des Antragstellers lebenden Ehegattens oder Lebenspartners des Antragstellers darf 65.000€ nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide oder vom Steuerberater testierte Steuererklärungen) zu belegen.
- 1.6 Um den Antragsteller vor Finanzierungsrisiken zu schützen, sind nur Personen antragsberechtigt, die über Eigenkapital in Höhe von mindestens 50.000 € (im Falle von Erbpacht 30.000 €) verfügen. Als Eigenkapital werden nur Vermögenswerte anerkannt, die nachweislich innerhalb eines Zeitraumes von drei Monaten in Form von Bargeld zur Verfügung stehen.
- 1.7 Das Vermögen des antragstellenden Haushalts darf unter Berücksichtigung des Eigenkapitals nach vorstehender Ziffer 1.6 den vergünstigten Kaufpreis der zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z.B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen.
Sollte ein Grundstück im Erbbaurecht vergeben werden, darf das Vermögen des antragstellenden Haushalts, unter Berücksichtigung des unter 1.6 genannten Eigenkapitals, 50% des von der Gemeinde festgelegten Grundstückspreises der zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Alle anderen Bedingungen sind gleich mit den unter 1.7 genannten Vorgaben für einen Grundstückskauf.
- 1.8 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden. Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.
- 1.9 Antragsberechtigt sind nur Bewerber, die gemäß den nachfolgenden Ziffern 2.2.1 bis 2.2.6 mindestens 160 Punkte erhalten. Sollte keiner der Bewerber die erforderliche Mindestpunktzahl erreichen, wird das Grundstück bei diesem Bewerbungsverfahren nicht vergeben.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Personen vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Familienstand

- a) Verheiratet, eingetragene Lebensgemeinschaft o. Alleinerziehende 10 Pkt.
- b) Nichteheleiche Lebensgemeinschaft 5 Pkt.

2.2.2 Kinder

Je minderjährigem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

- a) Je Kind unter 15 Jahren 25 Pkt.
- b) Je Kind ab 15 Jahren bis zur Volljährigkeit 10 Pkt.

2.2.3 Behinderung / Pflegegrad

Nachgewiesene Behinderung oder Pflegegrad des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

- a) Behinderung mind. 50% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 15 Pkt.
- b) Behinderung mind. 80% oder Pflegegrad 4 oder 5 (Je behinderter Person) 30 Pkt.

Die Punktevergabe erfolgt entweder für Behinderung oder die Pflegebedürftigkeit, eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

2.2.4 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5

- a) Unterschreitung der Obergrenze um mind. 10.000 € 20 Pkt.
- b) Unterschreitung der Obergrenze um mind. 5.000 € 10 Pkt.

2.2.5 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.7

Im Falle von Kauf:

- a) Ab 50.000 € bis 50 % des Kaufpreises 20 Pkt.
- b) Ab 50,01 bis 80% des Kaufpreises 10 Pkt.

Im Falle von Erbpacht:

- a) Ab 30.000 € bis 25% des von der Gemeinde festgelegten Grundstückspreises
20 Pkt.
- b) Ab 25,01% bis 40% des von der Gemeinde festgelegten Grundstückspreises
10 Pkt.

2.2.6 Örtlicher Bezug:

Der Antragsteller kann seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde für den Zeitraum von mindestens 5 zusammenhängenden Jahren nachweisen. 160 Pkt.

Erfüllt der Ehegatte oder Lebenspartner des Antragsstellers diese Voraussetzung, werden hierfür keine Punkte vergeben.

2.3 Punktegleichstand

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks oder Wohneigentums in Betracht, bestimmt der Gemeinderat die Reihenfolge unter Berücksichtigung weiterer sozialer Aspekte nach pflichtgemäßem Ermessen. Weitere soziale Aspekte können z.B. nachgewiesene besondere soziale Notlagen oder erhebliches ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde Dietramszell sein.

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Dietramszell nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Dietramszell unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4. Sonstige Bestimmungen:

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung und Aufteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während oder nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücksvergabe:

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietramszell entscheidet über die Vergabe der Grundstücke in Kauf oder Erbpacht an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

6. Sicherung der Bindung im Rahmen vertraglicher Regelungen (Kauf und Erbbaurecht)

Die Sicherung der Bindungen im Einheimischenmodell erfolgt in städtebaulichen Verträgen mit den Planungsbegünstigten sowie in Kaufverträgen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart.

- 6.1 Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert. Das Wiederkaufsrecht durch die Gemeinde wird an der nächstfolgenden Rangstelle dinglich gesichert.
- 6.2 Es wird eine Baupflicht vereinbart. Bezüglich des Rahmens für die Bauausführung werden fallbezogen in der Regel 3 Jahre nach Abschluss eines Notarvertrages vereinbart. Bei einem Verstoß kann die Gemeinde Rückübertragung (Erbbaurecht: Heimfall) geltend machen.
- 6.3 Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nicht zulässig, auch nicht für eventuell im Haus vorhandene Wohnungen. Die gewerbliche Nutzung ist ebenfalls nicht gestattet.
Im Falle von Erbbauberechtigten ist die Übertragung des Erbbaurechtes, die Vermietung oder sonstige Überlassung an Dritte nicht zulässig.

Ausnahme: Eine Abweichung von Punkt 6.3 ist nach vorheriger Absprache und Zustimmung des Gemeinderates möglich.

6.4 Wiederkaufsrecht:

Die Gemeinde Dietramszell ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf den Käufer (Erbbauberechtigten) gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages zurück zu erwerben, wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll;
- Käufer oder Ehegatten den Vertragsbesitz nicht als ständigen Lebensmittelpunkt bewohnen oder nicht für Wohnzwecke nutzen;
- Der Käufer bei Vertragsabschluss der Gemeinde Dietramszell gegenüber unrichtige Angaben gemacht, sowie Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre.

Wird das Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert oder bei Verletzung der unter 6.4 genannten Punkte, kann die Gemeinde vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen (Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstückes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zwischen der Gemeinde Dietramszell und dem Käufer und dem tatsächlich vom Käufer vergünstigt bezahlten Preis)

Die Gemeinde Dietramszell kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes oder Heimfall verlangen, dass der Käufer oder Erbbauberechtigte den Grundbesitz bzw. das Erbbaurecht an einen von der Gemeinde Dietramszell Benannten überträgt, der antragsberechtigt im Sinne der Vergaberichtlinien ist. Bei mehreren Interessenten ist der Grundbesitz bzw. das Erbbaurecht von der Gemeinde an den Interessenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu übertragen. Der Interessent muss alle Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

- 6.5 Die Gemeinde Dietramszell behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Kaufvertrages bzw. Erbbaurechtsvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.