

Richtlinien der Stadt Vohburg zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im „Familienmodell“

Die Stadt Vohburg vergibt Wohnbaugrundstücke im Familienmodell gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Sie behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Bewerber bzw. Erwerber sind über die anhängigen Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission informiert. Schadensersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Stadt, im Falle einer Europarechtswidrigkeit des Einheimischenmodells, werden vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt mithin auf eigenes Risiko.

Die Stadt Vohburg verfolgt mit dem Familienmodell das Ziel, den Zusammenhalt der Bürger zu stärken und zu festigen. Ohne das Familienmodell wäre die im Ort verwurzelte Bevölkerung, zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft und Bürgerinnen und Bürger mit mittleren oder niedrigeren Einkommen sind auf das Einheimischenmodell angewiesen, um in der Stadt auch in Zukunft bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Den Antragsstellern ist es erlaubt in abweichenden Miteigentumsverhältnissen das Grundstück zu erwerben.

Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt die Stadt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Die Stadt Vohburg vergibt Bauplätze in zwei Modellen. Im Modell „Familienmodell“ wird ein Rabatt auf die Grundstücke gewährt. Im „freien Modell“ werden die Grundstücke zum Verkehrswert erworben.

Bei der folgenden Richtlinie handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

I. Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare oder eingetragene Lebenspartnerschaften gelten als ein Antragsteller.
- b) Für die vergünstigte Überlassung von unbebauten Grundstücken im Rahmen des „Familienmodells“ ist antragsberechtigt wer die festgesetzten Einkommens- und Vermögensobergrenzen nicht überschreitet.

Einkommen

Als Einkommensobergrenze für das zu versteuernde Gesamteinkommen des antragstellenden Haushalts werden 80.000,00 € jährlich ggf. zuzüglich der jeweils geltenden Kinderfreibeträge je Kind (7.000 €) festgesetzt. Ausschlaggebend ist das durchschnittliche Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gem. § 2 Abs. 3 EStG der letzten drei Jahre vor Antragsstellung. Der Nachweis ist durch Vorlage der Einkommenssteuerbescheide der letzten 3 Jahre vor Antragsstellung zu erbringen.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte des Betrages, also 40.000,00 € ggf. zuzüglich der jeweils geltenden Kinderfreibeträge maßgeblich.

Vermögen

Das Vermögen des antragstellenden Haushalts darf den Grundstückswert der von der Stadt Vohburg zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Maßgebend für die Bemessung des Vermögens ist dabei der Verkehrswert (freier Marktwert) eines durchschnittlichen (Größe und Lage) unbebauten Grundstücks in Vohburg bzw. des Ortsteils, in dem sich der zu vergebende Bauplatz befindet. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben (Sichteinlagen), Aktien und sonstige Wertpapiere (z.B. Anleihen und Zertifikate), Immobilien und sonstige Geldwerte.

Für Vohburg ergibt sich folgender Vermögenswert:

Durchschnittlicher Bauplatz (= 600 m²) * derzeitiger Marktpreis (400 €/m²)
= 240.000 €

Für Ortsteile ergibt sich folgender Vermögenswert:

Durchschnittlicher Bauplatz (=700 m²) * derzeitiger Marktpreis (300 €/m²)
= 210.000 €

- c) Der Antragsteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig in seinem Haushalt lebenden Angehörigen (Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner/-in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und deren Kinder sowie die aufzunehmenden Elternteile) dürfen keinen bebauten oder unbebauten Grundbesitz, keine Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht besitzen. Eigentumswohnungen mit einer Fläche von weniger als 60 m² bleiben hier unberücksichtigt (werden aber beim Vermögen bewertet). Besitzt ein Antragsteller oder die zum Zeitpunkt der Bewerbung ständig in seinem Haushalt lebenden Angehörigen (siehe vorstehender Absatz) einen bebauten oder unbebauten Grundbesitz, eine Eigentumswohnung, ein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht, kann er als Antragsteller zugelassen werden, wenn er den Besitz zum Zwecke des Erwerbs im Familienmodell veräußert. Die Veräußerung ist der Stadt Vohburg nachzuweisen. Wird das Eigentum innerhalb von 3 Jahren nach der Beurkundung nicht veräußert wird ein Aufpreis vom vergünstigten Erwerbspreis zum Verkehrswert zur Zahlung fällig. Unberücksichtigt bleibt ein Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf dessen Lebenszeit belastet ist.**
- d) Eine Finanzierungsbestätigung der Hausbank.**
- e) Jeder Antragsteller kann nur einen Bauplatz erwerben. Personen die bereits einen vergünstigten Bauplatz von der Stadt erworben haben, scheiden von der Vergabe aus.**
- f) Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.**

II. Reihenfolge der Bewerber im „Familienmodell“

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden (siehe Vorwort). Die letztendliche Entscheidung behält sich der Stadtrat vor. Die Stadt Vohburg geht von folgenden Mindestvoraussetzungen aus:

1. Wohnsitz/Arbeitsplatz (40 Punkte)

- 1.1 Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt) in der Stadt Vohburg
seit:
ab 5 Jahren Wohnsitz 40 Punkte,
- 1.2 Früherer Hauptwohnsitz in der Stadt Vohburg:
von wann bis wann:
mindestens 5 Jahre und davor die Hälfte der Lebensjahre in Vohburg gelebt,
40 Punkte
- 1.3 Arbeitsplatz in der Stadt Vohburg
länger als 10 Jahre (40 Punkte)

Punkte für den Hauptwohnsitz und für den Arbeitsplatz in der Stadt Vohburg werden nicht kumulativ vergeben. Bei Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz in der Stadt Vohburg wird nur das für den Antragsteller günstigere Kriterium abgestellt.

2. Familiäre Situation (max. 50 Punkte)

- 2.1 Verheiratet oder alleinerziehend: 5 Punkte
junge Familien (falls beide Elternteile nicht älter 10 Punkte
als 40 Jahre sind).
Den vorstehenden Bonus für junge Familien erhalten lediglich Eltern mit
Kindern.
- 2.2 Kinder: (max. 30 Punkte, die in der Familie des Antragstellers bzw. des allein
erziehenden Elternteils leben, lt. Einwohnermeldeamt
in der Zeit vom bis zur notariellen Beurkundung)
- pro Kind unter 10 Jahren 10 Punkte
 - pro Kind zwischen 11 und 18 Jahren 5 Punkte
 - pro Kind zwischen 19 und 27 Jahren
falls noch in Ausbildung (nach Einzelfall) 2 Punkte

2.3 Schwerbehinderte und Pflegebedürftige (max. 10 Punkte erreichbar) (Lt. Schwerbehindertenausweis bzw. lt. festgestellter Pflegegrad)

Pro pflegebedürftige Person: 5 Punkte

Pro schwerbehinderter Person ab Schwerbehinderungsgrad 50 %: 5 Punkte

Es werden lediglich pflegebedürftige und/oder schwerbehinderte Personen berücksichtigt, die bereits bisher und/oder die voraussichtlich auch in Zukunft im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz leben werden.

3. Ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen (max.10 Punkte)

- Vorstandsmitglieder (1.Vorstände, 1. Kassierer, Schriftführer Jugendleiter etc.) 10 Punkte
- Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte, Materialwarte, Abteilungsleiter etc. aktive Mitglieder der Feuerwehr mit Sonderaufgaben (Nachweis vom Verein erforderlich) 8 Punkte
- Sonstiges Ehrenamt (Nachweis vom Verein erforderlich, z.B. aktive Mitglieder einer FFW, Mitarbeit im Bürgerladen, Helferkreis, stellv. Kassiere und Abteilungsleiter) 3 Punkte

Die maximale Punktzahl wird erreicht, wenn das Amt länger als 10 Jahre ausgeübt wurde. Ansonsten wird die Hälfte der Punkte vergütet. Wird ein Amt, welches mit 3 oder 8 Punkten bewertet wird, länger als 15 Jahre ausgeübt, steigt der Bewerber in die nächsthöhere Bepunktungsstufe auf (z.B. 16 Jahre Jugendtrainer = 10 Punkte)

Der Stadtrat behält sich eine Einzelfallprüfung, insbesondere bei langjährigen ehrenamtlich Tätigen, vor, die im Zeitpunkt der Antragstellung kein Ehrenamt bekleidet haben.

4. Zu versteuerndes Einkommen (max. 10 Punkte)

Alleinstehende	
40.000 € - 35.000 €0 Punkte
35.000 € - 30.000 €5 Punkte
unter 30.000 €	...10 Punkte
Verheiratete (Lebenspartnerschaften)	
80.000 € - 70.000 €	...0 Punkte
70.000 € - 60.000 €	...5 Punkte
..unter 60.000 €	10 Punkte

Pro Kind erhöhen sich die Grenzen um 7.000 €

Es zählt der Durchschnitt der vergangenen 3 Jahren

Punkte zu erreichen

110

Gesamtzahl der erreichten Punkte

.....

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los!

Die Erwerber erhalten, auf den vom Stadtrat der Stadt Vohburg festgelegten Verkehrswert der Grundstücke, einen Rabatt in Höhe von 15 %. Weiterhin wird ein Kinderrabatt in Höhe von 5 % je Kind gewährt. Es sind maximal 2 Kinder förderfähig. Der Gesamtpreinsnachlass beträgt somit höchstens 25 % vom Verkehrswert. Der Kinderrabatt wird auch nachträglich gewährt, wenn innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung ein bzw. zwei Kinder, geboren werden.

III. Vertragliche Regelungen

1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Mit dem Bau des Gebäudes ist innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen (mit Aufbringen des Außenputzes). Bei einem Verstoß kann die Stadt die Rückübertragung des Grundstücks verlangen oder die Rückzahlung des gewährten Rabatts verlangen.
3. Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, das bebaute Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Bezugsfertigkeit). Die Bezugsfertigkeit ist der Stadtverwaltung mitzuteilen.

Bei einem vorzeitigen Verkauf ist für die Restlaufzeit der Bindung eine Rückerstattung zu leisten, welche die Differenz zwischen dem vergünstigten Kaufpreis und der Bodenwertsteigerung zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs geltenden Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Berechnungsbeispiel nach 7 Jahren:

	Grundstück	Wert	Kaufpreis/Betrag
Vergünstigter Kaufpreis des Erwerbers	600 m ²	202,50 €/m ²	121.500,00 €
Wiederverkaufswert nach 7 Jahren (z.B. 500 €/m ² , Bodenrichtwertliste)	600 m ²	500,00 €/m ²	300.000,00 €
Differenzbetrag			178.500,00 €
Anteil am Differenzbetrag (1/10)			17.850,00 €
Rückerstattungsbetrag für Restlaufzeit von 3 Jahren		3 Jahre * 17.850,00 €	53.550,00 €

4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor dem Ablauf der 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit (Wegzug, Scheidung etc.) hat mit Zustimmung der Stadt zu erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Kriterien des Einheimischenmodells eingehalten werden.
5. Die Veräußerung an Ehegatten, Kinder des Käufers oder Dritte ist dann zulässig, wenn diese die Vergabekriterien erfüllen und der genannte Personenkreis bei der Veräußerung in gleicher Weise vertraglich gebunden wird und die Stadt Vohburg dieser Veräußerung zustimmt.
6. Eine Vermietung, auch eine vorübergehende, ist der Stadt Vohburg anzuzeigen und ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird, nach Prüfung des Einzelfalls, nach pflichtgemäßen Ermessen erteilt.
7. Die Stadt Vohburg lässt sich ein Wiederkaufsrecht für einen Verstoß gegen den Bauzwang und die Eigennutzungsverpflichtung (§456 BGB) einräumen. Die Stadt übt das Wiederkaufsrecht zum Verkaufspreis, ohne Erstattung der Erwerbsnebenkosten und ohne eine Verzinsung, aus. Rückabwicklungskosten (Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer evtl. anfallende Lastenfreistellungskosten etc.) sind vom jetzigen Erwerber zu tragen.
8. Das Wiederkaufsrecht ist durch Rückauffassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Stadt Vohburg verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.
9. Die Veräußerung (Nr. I c) ist der Stadt Vohburg nachzuweisen. Wird das Eigentum innerhalb von 3 Jahren nach der Beurkundung nicht veräußert wird ein Aufpreis vom vergünstigten Erwerbspreis zum Verkehrswert zur Zahlung fällig.

IV. Sonstiges

1. Der/Die Antragsteller erkennt/erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Stadtrat Vohburg gesetzt hat, ausdrücklich durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Vohburg, insbesondere auf Zuteilung eines Grundstücks, sind ausgeschlossen.
2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.
3. Die Vergabekriterien für das „Familienmodell“ treten am 01.07.2017 in Kraft.