

Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf

Vorbemerkung

Im Markt Kösching herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise durch verstärkten Zuzug aus den benachbarten Ballungsräumen möchte der Markt Kösching aus sozialen Gründen ermäßigte Grundstücke für die Bevölkerung in den einzelnen Gemeindeteilen zur Verfügung stellen. Damit soll auch ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen zu hoher Preise für Wohnbaugrundstücke im Marktgebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach sozio-ökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung und Pflege naher Verwandter sowie Ortsansässigkeit.

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 15.06.2023 die Vergabekriterien für den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen beschlossen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Vorgaben (nachfolgend: „*Richtlinien*“).

1. Antrag

1.1 Sobald der Marktgemeinderat des Marktes Kösching (nachfolgend: „*Markt*“) die Vergabe von Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag beim Markt stellen (nachfolgend: „*Antragsteller*“). Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der vom Markt bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Der Markt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Stichtag für die Bewertung der Anträge ist der vorher angegebene Bewerbungsschluss. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

1.2 Ein Antrag wird vom Markt ausgeschlossen, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.

1.3 Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Beginns der Bewerbungsphase. Ein Anspruch gegen den Markt, Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

2. Zugangsvoraussetzungen für das Vergabeverfahren

2.1 Die Antragsteller müssen volljährig sein. Berechtig sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt und geschäftsfähig ist. Im künftigen Gebäude auf dem Baugrundstück oder in der begünstigten Wohnung muss der Antragsteller selbst wohnen. Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten.

„*Partner*“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Die Begriffe Kind und Abkömmling

sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend. Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Personen“ genannt.

2.2 Der Antragsteller darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte¹) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb des Marktes Kösching erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um den Kinderfreibetrag nach § 32 Abs. 6 Einkommensteuergesetz (EStG) zum Zeitpunkt der Antragstellung.

2.3 Das gesamte Vermögen (= insbesondere Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des antragstellenden Haushalts (mit Ehegatte/ Lebenspartner) darf bei der Antragstellung insgesamt den Wert eines entsprechenden Bauplatzes nicht überschreiten (Vermögensobergrenze) auf den sich beworben wird (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus). Stichtag für das Vermögen ist der Zeitpunkt der Antragstellung.

2.4 Der antragstellende Haushalt (mit Ehegatte/ Lebenspartner) darf nicht Eigentümer eines bebauten oder bebaubaren Wohnbaugrundstücks (insbesondere Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil) in der Gemeinde Kösching sein. Davon ausgenommen ist eine Wohnung, wenn diese für den Bewerber nicht ausreichend groß ist. Eine Wohnung ist in diesem Sinn nicht ausreichend groß, wenn eine Wohnfläche gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche von 45 qm pro im Haushalt des Antragstellers lebender Person unterschritten wird. Diese Wohnung muss zur Finanzierung des Grunderwerbs bzw. der Errichtung des künftigen Wohnhauses spätestens bis sechs Monate nach Bezugsfertigkeit des künftigen Wohnhauses verkauft werden. Der Nachweis ist dem Markt unaufgefordert vorzulegen. Erfolgt die Vorlage nicht, kann der Markt das Wiederkaufsrecht gemäß Ziffer 4.3 ausüben oder das Aufgeld gemäß Ziffer 4.4 verlangen. Wird vorhandenes Immobilienvermögen zur Finanzierung für das vom Markt zu erwerbende vergünstigte Grundstück veräußert, ist eine Vergabe möglich, wenn die Vermögensobergrenze gemäß Ziffer 2.3 nicht überschritten wird. Belastungen auf vorhandenem Immobilienvermögen werden dabei in Abzug gebracht. Der Antragsteller muss sich in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes zu verkaufen, sonst erfolgt eine Aufzahlung auf den Verkehrswert zum Zeitpunkt der Rückabwicklung.

¹ Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.

2.5 Die Eltern des antragstellenden Haushalts dürfen nicht gleich oder mehr bebaubare Wohnbau- Grundstücke in der Gemeinde Kösching haben, als sie Kinder haben.

2.6 Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines so genannten Einheimischenmodells des Marktes ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

3. Bewertung der Anträge – Punktereglung

Für die Nrn. 3.1.6 bis 3.1.8 können maximal 160 Punkte erreicht werden (Obergrenze).

3.1 Bedürftigkeit nach Einkommen und Vermögen

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nr. 2 berechtigten Antragstellern sind die in Nr. 3.1.1 bis 3.1.8 genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

3.1.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid) des Haushalts des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, siehe oben Ziffer 2.2).

Bonuspunkte

81 % bis 100 % der Einkommensobergrenze von Nr. 2.2 0 Punkte

76 % bis 80 % der Einkommensobergrenze von Nr. 2.2 5 Punkte

bis 75 % der Einkommensobergrenze von Nr. 2.2 10 Punkte

Erfolgt der Erwerb durch Partner, sind die Einkommensgrenzen zu verdoppeln.

3.1.2 Gesamtvermögen

Gesamtvermögen zum Zeitpunkt der Antragstellung (siehe oben Nr. 2.3)

Bonuspunkte

91 % bis 100 % der Vermögensobergrenze von Nr. 2.3 0 Punkte

81 % bis 90% der Vermögensobergrenze von Nr. 2.3 5 Punkte

bis 80% der Vermögensobergrenze von Nr. 2.3 10 Punkte

3.1.3 Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Wohnsitz gemeldet sind

Bis 14 Jahre je Kind 80 Punkte

14 Jahre bis 18 Jahre je Kind 40 Punkte

3.1.4 Pflegebedürftigkeit

Pflegebedürftige Personen mit eigenem Hauptwohnsitz im Markt Kösching zum Zeitpunkt der Antragstellung und Antragsteller als eingetragene Pflegeperson.

Je Pflegegrad 2 10 Punkte

Je Pflegegrad 3 20 Punkte

Je Pflegegrad 4 35 Punkte

Je Pflegegrad 5 50 Punkte

jeweils je zu pflegende Person.

3.1.5 Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen nach Nr. 2.1

Je Grad der Behinderung 50 %	5 Punkte
Je Grad der Behinderung 60 %	10 Punkte
Je Grad der Behinderung 70 %	15 Punkte
Je Grad der Behinderung 80 %	25 Punkte
Je Grad der Behinderung 90 %	35 Punkte
Je Grad der Behinderung 100 %	50 Punkte

3.1.6 Ehrenamt

Eine derzeitige und mindestens 3 Jahre lang ausgeübte, aktive und gemeinnützige Arbeit in dem Markt Kösching.

Mitglied in einem Verein, Verband oder Stammtisch 10 Punkte einmalig

3.1.7 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz des Antragstellers zum Bewerbungstichtag im Markt Kösching

1 Jahr	30 Punkte
2 Jahre	60 Punkte
3 Jahre	90 Punkte
4 Jahre	120 Punkte
5 Jahre	150 Punkte

Frühere im Markt Kösching verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Wohnsitz außerhalb des Marktes max. eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst.

Bei zwei Antragstellern im Sinn von Nr. 2.1 wird der Antragsteller mit der höheren Punktzahl gewertet.

3.1.8 Erwerbstätigkeit

Die Punkte für die Erwerbstätigkeit können nur alternativ, nicht ergänzend, zu dem Punkt 3.1.7 Ortsansässigkeit erreicht werden.

Bei Ausübung einer Erwerbstätigkeit im Markt Kösching, d. h. einer aktuellen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, einer hauptberuflichen Selbstständigkeit, einer Ausbildung oder eines anderweitigen hauptberuflichen Arbeits- bzw. Dienstverhältnisses, können jeweils nach fünf Jahren Punkte wie folgt erreicht werden:

0 bis 5 Jahre	30 Punkte
5 bis 10 Jahre	50 Punkte
10 bis 15 Jahre	100 Punkte

Bei zwei Antragstellern im Sinn von Nr. 2.1 wird der Antragsteller mit der höheren Punktzahl gewertet.

3.2 Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge der jeweils erzielten Punktzahl vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

3.3 Wie der Markt die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten, („*bezuschlagte Antragsteller*“) verteilt, bleibt ihm überlassen. Allerdings können die Antragsteller Wünsche äußern, die der Markt nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Der Markt teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber dem Markt schriftlich oder per E-Mail annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Bis zum Notartermin hat der bezuschlagte Antragsteller dem Markt eine Finanzierungsbestätigung schriftlich oder per E-Mail vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

4. Sicherung des Förderzwecks- Verpflichtungen des Erwerbers

Zur Sicherung des Förderzweckes gilt folgendes:

4.1 Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von fünf Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und dem Markt das Datum der Bezugstfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

4.2 Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugstfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist von 15 Jahren ab Bezugstfertigkeit ausschließlich selbst und/oder durch privilegierte Bewohner im Sinne von Ziffer 2.1 dieser Richtlinien zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.

4.3 Der Markt kann vom Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/15 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen

- in dem der Antragsteller das Gebäude nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.1 nutzt oder
- ohne Zustimmung des Marktes ganz oder teilweise anderen Personen als den in Ziffer 2.1 genannten privilegierten Personen überlässt.

- „*Zuwendungswert*“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt der Feststellung des Verstoßes und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Preis, mindestens die Differenz zum tatsächlich bezahlten Kaufpreis

4.4 Der Markt kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller

- das Gebäude nicht binnen fünf Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz herstellt,
- das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.1 bewohnt,
- das Grundstück ganz oder teilweise ohne die Zustimmung des Marktes veräußert,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer 2.1 genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung des Marktes schriftlich oder per E-

Mail nicht binnen Monatsfrist behebt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 12 Monate dauert, oder

- wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat.

Der Markt kann im Fall von Verstößen gegen die vorstehenden Pflichten einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung auf Kosten des Antragstellers beauftragen.

4.5 Die Ansprüche des Marktes auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung seiner Ansprüche kann der Markt jederzeit die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus (Nachweis erforderlich) in Höhe des Zuwendungswerts verlangen. In atypischen Härtefällen, in denen die Rückforderung der Zuwendung trotz des legitimen Ziels der Sicherung des Zuwendungszwecks wegen besonderer Umstände gegen die Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit verstößt, kann der Markt ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

4.6 Der Markt ist in den Fällen der Ziffer 4.2 bis 4.4 anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen. Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Maßnahmen kann der Markt ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch des Marktes wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen drei Jahren ab Entstehung und Kenntnis durch den Markt ausgeübt werden. In den Fällen, in denen der Markt ein Rückkaufsrecht hat, kann der Markt anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Markt und Antragsteller vereinbartem (vergünstigtem) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Der Markt kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann der Markt anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen. Der Anspruch des Marktes wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann der Markt ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

Die Richtlinien wurden am 15.06.2023 im Marktgemeinderat beschlossen und gelten ab 01.07.2023.