



Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken und Wohnungen an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf (Stand 25.01.2020)

Vorbemerkung

In der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise im Umfeld der benachbarten Ballungsräume möchte die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm aus sozialen Gründen verbilligte Grundstücke und Wohnungen für die Bevölkerung in den einzelnen Gemeindeteilen zur Verfügung stellen. Damit soll insbesondere ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen aus deren Sicht zu hoher Preise für Wohnungen und Wohngrundstücke im Stadtgebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach sozioökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung und Pflege naher Verwandter sowie Ortsansässigkeit.

Der Stadtrat der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 11.10.2018 die Vergabekriterien für den Verkauf und die Vermietung von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung beschlossen und am 12.12.2019 in Nr. 3.1.8 modifiziert.

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

1. Antrag

1.1

Sobald der Stadtrat der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm (nachfolgend: „Stadt“) die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Stadt stellen (nachfolgend: „Antragsteller“). Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Stadt bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Stadt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Stadt darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

1.2

Ein Antrag kann von der Stadt ausgeschlossen werden, 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 Stadtratsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Stadt, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

1.4

Damit die Stadt ermitteln kann, ob ein Bedarf an vergünstigten Grundstücken besteht, können Interessierte bereits vor einem Stadtratsbeschluss und der Antragstellung ihr Interesse an vergünstigtem Bauland schriftlich gegenüber der Stadt anzeigen („**Interessensbekundung**“). Die Stadt beabsichtigt, die Interessenten über die Vergabe von vergünstigten Grundstücken jeweils zu informieren, ohne dass dadurch ein Anspruch auf Berücksichtigung oder Information entstünde. Die Stadt kann für die Interessensbekundung ein Formular vorgeben.

2. Berechtigung

Antragsberechtigt sind Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Voraussetzungen erfüllen:

2.1

Die Antragsteller müssen volljährig und geschäftsfähig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist. Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten 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. Neben dem Antragsteller, seinem Partner und den Kindern/Abkömmlingen des Antragstellers oder seines Partners dürfen nur zwei weitere Personen dort wohnen (z. B. Großeltern).

„**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 Gesamtbetrag der Einkünfte¹ des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung € 51.000,- nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Erfolgt der Erwerb durch Partner, sind die Einkünfte zu addieren, in diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte € 102.000,- nicht übersteigen.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um jeweils € 7.000,-.

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.



2.3

Das gesamte Vermögen (= Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des Antragstellers und des Ehepartners / Lebenspartners sowie der im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Kinder darf bei der Antragstellung insgesamt € 175.000,- und bei allein lebenden Einzelpersonen € 100.000,- nicht überschreiten (Vermögensobergrenze).

Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller Personen, die das künftige Wohngebäude dauerhaft bewohnen.

2.4

Der Antragsteller und dessen Partner sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Kinder dürfen nicht Eigentümer von Immobilienvermögen (Eigentum oder Teileigentum von bebauten oder bebaubaren Grundstücken, Wohnungen) sein.

Wird vorhandenes Immobilienvermögen zur Finanzierung für das von der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu erwerbende vergünstigte Grundstück oder die vergünstigte Wohnung veräußert, ist eine Vergabe möglich, wenn die Vermögensobergrenze gemäß Ziffer 2.3 nicht überschritten wird. Belastungen auf vorhandenes 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 die Rückabwicklung des Vertrages.

2.5

Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

3. Bewertung der Anträge – Punktereignung

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 3.1.7 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 Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, siehe oben Ziffer 2.2) zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Bonuspunkte

bis € 80.000,-	bis	10 Punkte
bis € 70.000,-	bis	20 Punkte
bis € 60.000,-	bis	30 Punkte
bis € 50.000,-	bis	40 Punkte
bis € 40.000,-	bis	50 Punkte

Bei einem Einkommen bis € 40.000,- werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Einkommen größer als € 40.000,- wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter € 1.000,- jeweils 1 Punkt abgezogen (z.B. € 41.000,- ergeben 49 Punkte, € 89.000,- ergeben 1 Punkt).



3.1.2 Gesamtvermögen

Gesamtvermögen zum Zeitpunkt der Antragstellung von

Bonuspunkte

bis € 75.000,-	50 Punkte
bis € 85.000,-	45 Punkte
bis € 95.000,-	40 Punkte
bis € 105.000,-	35 Punkte
bis € 115.000,-	30 Punkte
bis € 125.000,-	25 Punkte
bis € 135.000,-	20 Punkte
bis € 145.000,-	15 Punkte
bis € 155.000,-	10 Punkte
bis € 165.000,-	5 Punkte
bis € 175.000,-	0 Punkte

Bei einem Gesamtvermögen bis € 75.000,- werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Gesamtvermögen größer als € 75.000,- wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter € 2.000,- jeweils 1 Punkt abgezogen (z.B. € 77.000,- ergeben 49 Punkte, € 173.000,- ergeben 1 Punkt).

3.1.3 Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden

bis 10 Jahre	je Kind	50 Punkte
bis 18 Jahre	je Kind	35 Punkte
ab 18 Jahre	je Kind	20 Punkte

3.1.4 Pflegebedürftigkeit

Pflegegrad des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen.

Antragsteller, die als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind und pflegebedürftige privilegierte Personen mit eigenem Hauptwohnsitz in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm pflegen zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Pflegegrad 2	10 Punkte
Pflegegrad 3	20 Punkte
Pflegegrad 4	35 Punkte
Pflegegrad 5	50 Punkte

3.1.5 Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen

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



3.1.6 Belegung

Belegung sonstige privilegierte Personen (außer Antragsteller),

je Person

10 Punkte

3.1.7 Ehrenamt

Ehrenamt seit mindestens fünf Jahren zu regelmäßig mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche im Hoheitsgebiet von Pfaffenhofen für einen eingetragenen Verein oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts:

10 Punkte

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausfall, Fahrtkosten, Materialkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen.

Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von der entsprechenden juristischen Person eine Bestätigung vorgelegt wurde, welche die oben stehenden Einzelheiten belegt.

3.1.8 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz des Antragstellers zum Bewerbungstichtag in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	120 Punkte
3 Jahre	180 Punkte
4 Jahre	240 Punkte
5 Jahre	300 Punkte

Frühere in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Wohnsitz außerhalb der Stadt max. eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst.

3.2

Zur Berechnung von Einkommen und Vermögen gelten die Ziffern 2.2 und 2.3. Bei sämtlichen Bewertungspunkten werden nur Personen berücksichtigt, die im geförderten Gebäude künftig wohnen sollen und daher vom Antragsteller im Antrag angegeben wurden.

3.3

Die Grundstücke werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los. Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung werden bis zum Abschluss des Kaufvertrags, für die Bewertung bis zur Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Stadt jeweils unverzüglich in Textform mitzuteilen hat.



3.4

Wie die Stadt die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten, („bezuschlagte Antragsteller“) verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Antragsteller Wünsche äußern, die die Stadt nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Die Stadt teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Stadt in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Binnen drei Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Antragsteller der Stadt eine Finanzierungsbestätigung in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

4. Künftige Bindungen – nur anwendbar bei der Vergabe von Baugrundstücken für Selbstnutzer

Folgende Bindungen muss der Erwerber während fünfzehn Jahren nach Bezugsfertigkeit des Objektes („Bindefrist“) beachten:

4.1

Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von vier Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Stadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

4.2

Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist 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

Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Stadt. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Die Stadt ist nur ausnahmsweise verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Der Antragsteller muss schriftlich bei der Stadt die Zustimmung beantragen. Die Stadt holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Antragstellers ein, der diese vorzuschießen hat. Die Stadt wird dann nach den geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich des Wertes getätigter Baumaßnahmen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich eines Zehntels des Zuwendungswertes nach Ziffer 4.5 Satz 2 für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Nennt die Stadt binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindungen des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.



Unabhängig davon ist die Stadt zur Zustimmung im Härtefall verpflichtet, kann die Zustimmung aber gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

4.4

Während der Bindefrist bedarf eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in Ziffer 2.1 genannten privilegierten Personen der Zustimmung durch die Stadt. Dazu ist die Stadt nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

4.5

Die Stadt 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 der Stadt 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 des Kaufvertragsschlusses zwischen Stadt und Antragsteller und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Preis.

4.6

Die Stadt kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller

- das Gebäude nicht binnen vier 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 der Stadt veräußert,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer 2.1 genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Stadt in Textform 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 und richtigerweise bei der Zuteilungsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Stadt bei fahrlässigen oder schuldlosen Falschangaben von der Geltendmachung der vollständigen Erstattung ganz oder teilweise absehen kann.

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



4.7

Die Ansprüche der Stadt auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung ihrer Ansprüche kann die Stadt jederzeit die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus 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 bzw. muss die Stadt ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

4.8

Die Stadt ist in den Fällen der Ziffer 4.6 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 die Stadt ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Stadt wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen eines Jahres ab Entstehung und Kenntnis durch die Stadt ausgeübt werden. In den Fällen, in denen die Stadt ein Rückkaufsrecht hat, kann die Stadt anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Stadt und Antragsteller vereinbarten (vergünstigtem) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Die Stadt kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann die Stadt anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen. Der Anspruch der Stadt wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann bzw. muss die Stadt ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

Die Richtlinien wurden am 11.10.2018 im Stadtrat beschlossen und gelten ab 15.11.2018; die Änderung in Nr. 3.1.8 wurde am 12.12.2019 beschlossen; die geänderte Fassung gilt ab dem 25.01.2020.

Thomas Herker
Erster Bürgermeister