



Richtlinien der Gemeinde Röhrmoos zur Vergabe von Baugrundstücken im Fördermodell zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur

A. Präambel

Die steigenden Grundstückspreise im Großraum München veranlassen die Gemeinde Röhrmoos, ein Fördermodell zu Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung aufzulegen. Nach Einschätzung der Gemeinde ist es ansonsten den Bevölkerungsgruppen des unteren und mittleren Einkommensbereichs nur schwer möglich, zu bezahlbaren Konditionen Wohnraum zu erwerben. Ziel des Fördermodells ist es, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten und zu sichern. Für die von der Gemeinde im Fördermodell zu vergebenden Grundstücke werden deshalb Personen der örtlichen Bevölkerung nach sozialen Gesichtspunkten gemäß den Kriterien dieser Richtlinien ausgewählt.

B. Allgemeine Regelungen zur Vergabe

1. Die Gemeinde schreibt Grundstücke, die im Rahmen dieses Fördermodells vergeben werden sollen, öffentlich aus. Um ein Grundstück können sich alle Personen bewerben, die die Antragsvoraussetzungen (C.) erfüllen und die entsprechenden Angaben zu den Vergabekriterien (D.) machen.
2. Die Bewertung des Antrags erfolgt gemäß dem nachstehenden Punktesystem (D.) in Bezug auf die einzelnen Vergabekriterien.
3. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Reihenfolge, die sich aus der erreichten Gesamtpunktzahl der Antragsteller aus der Vergabebewertung ergibt. Antragsteller mit der jeweils höheren Punktzahl dürfen sich vor den Antragstellern mit der niedrigeren Punktezahl eine Bauparzelle aussuchen. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los über die Reihenfolge. Zieht ein Antragsteller seinen Antrag auf Zuteilung vor der notariellen Beurkundung zurück, so wird der Bauplatz den anderen Antragstellern in der Reihenfolge der Punktezahl angeboten.
4. Die Antragsteller haben die für die Vergabe nach diesen Richtlinien erforderlichen Angaben zu machen, geeignete Belege vorzulegen und deren Richtigkeit zu versichern. Falschangaben führen zum Ausschluss. Die Angaben sind auf einen bestimmten Stichtag bezogen. Stichtag ist derjenige Tag, an

dem die von der Gemeinde in der Ausschreibung gesetzte Frist zur Abgabe der Antragsunterlagen abläuft. Änderungen, die sich nach Einreichung der Unterlagen bis einschließlich zum Stichtag ergeben, hat der Antragsteller der Gemeinde unaufgefordert mitzuteilen.

5. Maßgeblich für die Vergabe sind die Umstände, die in der Person des Antragstellers vorliegen, soweit nichts anderes geregelt ist. Familien können selbst nach dem Günstigkeitsprinzip entscheiden, wer den Antrag stellt.

C. Antragsberechtigung

1. Natürliche Person

Der Antragssteller muss eine natürliche Person sein. Die Staatsangehörigkeit des Antragstellers ist für dessen Antragsberechtigung ebenso ohne Bedeutung wie dessen Ortsansässigkeit.

2. Volljährigkeit

Der Antragsteller muss volljährig (§ 2 BGB) sein.

3. Finanzielle Leistungsfähigkeit

Der Antragssteller muss seine finanzielle Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Grundstücksfinanzierung und die Gebäudeerrichtung vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages spätestens 2 Monate nach Bekanntgabe der Zuteilungsentscheidung, durch Bankfinanzierungsbestätigung oder gleichwertige Unterlagen nachweisen. Der Antragsteller muss ferner bereits mit Antragstellung im Bewerbungsverfahren eine Bestätigung einer der EU-Aufsicht unterliegenden Bank vorlegen, die beinhaltet, dass er aufgrund seiner aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Lage ist, die finanziellen Anforderungen des Grunderwerbs und der Gebäudeerrichtung zu tragen. Für letztere Bestätigung ist auf die durchschnittliche Grundstücksgröße im Baugebiet sowie geschätzte durchschnittliche Baukosten abzustellen.

4. Wohnbedarf

Dem Antragsteller darf kein zu Wohnzwecken nutzbarer Immobilienbesitz im Eigentum oder im Erbaurecht gehören. Der Immobilienbesitz des Ehegatten oder Lebenspartners (LPartG) des Antragstellers wird diesem zugerechnet.

Immobilienbesitz mit unangemessener Wohnungsgröße bleibt unberücksichtigt. Als unangemessener Wohnraum gelten:

- für Alleinstehende weniger als 35 m² Wohnfläche,
- für zwei Haushaltsangehörige weniger als 50 m² Wohnfläche,
- für drei Haushaltsangehörige weniger als 65 m² Wohnfläche,

- für vier Haushaltsangehörige weniger als 80 m² Wohnfläche,

für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich diese Wohnfläche um 15 m².

Gehören Personen dem Haushalt an, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, wird die oben genannte Wohnfläche jeweils zusätzlich um 15 m² erhöht.

Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht / Wohnrecht Dritter auf deren Lebenszeit belastet ist, bleibt unberücksichtigt.

Immobilien, die derzeit vom Bewerber nicht zu Wohnzwecken nutzbar sind, weil sie mit einem Nießbrauchsrecht oder Wohnrecht Dritter belastet sind, sind wertmäßig im Vermögen zu berücksichtigen (s. im Folgenden C. 7.).

5. Kein vormaliger Zuschlag auf ein Grundstück im Fördermodell

Der Antragsteller darf in der Vergangenheit nicht bereits ein Grundstück im Rahmen eines Fördermodells (oder eines vergleichbaren Vergabemodells) der Gemeinde erhalten haben.

6. Einkommensgrenze

Antragsberechtigt sind nur Personen, deren Einkommen folgende Grenzen nicht übersteigt:

| | |
|--|--------------|
| Einkommensgrenze für Ein-Personenhaushalt | € 52.000,00 |
| Einkommensgrenze für Zwei-Personenhaushalt | € 104.000,00 |
| für jedes haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) Kind mit Kindergeldberechtigung zusätzlich | € 8.388,00 |

Haushalte mit höherem Jahreseinkommen werden nicht berücksichtigt. Einkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 4 EStG. Maßgeblich ist dabei das Gesamteinkommen des Antragstellers, dessen Ehegatten oder Lebenspartners (LPartG) sowie der haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) Kinder mit Kindergeldberechtigung des Antragstellers jeweils im Jahresdurchschnitt der letzten drei Steuerjahre.

Es sind die Einkommenssteuerbescheide der letzten drei abgeschlossenen Veranlagungszeiträume vorzulegen. Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Veranlagungszeitraums noch nicht vor, ist eine von einem Steuerberater bestätigte Steuerschätzung anstelle des noch ausstehenden Steuerbescheides vorzulegen. Ersatzweise kann auf frühere Einkommenssteuerbescheide direkt vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Oben genannte Einkommensgrenzen werden entsprechend dem jeweils aktuellen Lebenshaltungsindeks des Statistischen Bundesamtes erhöht. Eine erstmalige Anpassung erfolgt drei Jahre nach Beschlussfassung dieser Richtlinien durch den Gemeinderat im Turnus von jeweils drei Jahren.

7. Vermögen

Das gesamte Vermögen des Antragstellers und dessen Ehegatten oder Lebenspartners (LPartG) darf die Grenze von € 343.750,00 nicht überschreiten. Maßgebend für die Bemessung der Vermögensobergrenze ist dabei der nicht reduzierte Grundstückswert eines Grundstücks mit durchschnittlicher Größe (baugebietsspezifische Berechnung) auf Basis des aktuell zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Ausschreibung gültigen Bodenrichtwertes. Hierzu ist eine Eigenerklärung vom Antragsteller abzugeben, deren Richtigkeit dieser zu versichern hat. In Zweifelsfällen behält sich die Gemeinde vor, Unterlagen zur Bewertung von Vermögensgegenständen beim Antragsteller anzufordern. Zum Vermögen gehören insbesondere Immobilien (auch in anderen Gemeinden), Geldguthaben, Wertpapiere, Fahrzeuge, Gesellschaftsanteile, Schmuck, Kunstgegenstände. Vermögensgegenstände unter einem Wert von € 1000,00 bleiben unberücksichtigt.

Das Immobilienvermögen (Grundstücke, Gebäude, Wohnungen) der Eltern des Antragstellers und der Eltern, des Ehepartners oder Lebenspartners (LPartG) wird dem Antragsteller in Höhe der Erbquote bei gesetzlicher Erbfolge zugerechnet. Dies gilt auch dann, wenn es davon abweichende letztwillige Verfügungen der Eltern oder andere erbrechtliche Gestaltungen gibt. Nicht berücksichtigt wird jedoch eine Wohneinheit der Eltern bis zu 250 qm Wohnfläche bzw. ein Baurecht der Eltern für eine entsprechende Wohneinheit, so dass nur größeres Immobilienvermögen der Eltern den Kindern zugerechnet wird.

D. Vergabekriterien und Vergabebewertung (Bepunktung)

Die Anträge werden anhand folgender Kriterien mittels Zumessung von Punkten pro Vergabekriterium bewertet.

| 1. Ortsansässigkeit und örtliche Berufstätigkeit | |
|---|--|
| pro vollem Jahr Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde | 7 Punkt(e) <i>[max. 35 Punkte]</i> |
| pro vollem Jahr Arbeitsplatz (Haupterwerbstätigkeit) des Antragstellers in der Gemeinde | 2 Punkt(e) <i>[max. 10 Punkte]</i> |
| <i>Unterbrechungen von maximal 6 Monaten sind unschädlich. Die Unterbrechung bleibt bei der Zeitdauer unberücksichtigt.</i> | |
| <i>Hauptwohnsitz und Arbeitsplatz werden nur alternativ bepunktet.</i> | |
| 2. Haushaltsangehörigkeit von Kindern, Schwerbehinderten (GdB) oder Pflegebedürftigen (gesetzlicher Pflegegrad) | |
| je haushaltsangehöriger Person (§ 18 WoFG) | 1 Punkt(e) |

| | |
|---|-------------------------|
| | <i>[max. 7 Punkte]</i> |
| zusätzlich je kindergeldberechtigtem Kind | 3 Punkt(e) |
| | <i>[max. 15 Punkte]</i> |
| <i>Die Kindergeldberechtigung ist jeweils durch Vorlage des aktuellen Kindergeldbescheids nachzuweisen.</i> | |
| zusätzlich je haushaltsangehöriger Person mit einer Schwerbehinderung (GdB ab 50) oder einem gesetzlichen Pflegegrad 1 bis 3 | 1 Punkt(e) |
| | <i>[max. 2 Punkte]</i> |
| zusätzlich je haushaltsangehöriger Person mit einer Schwerbehinderung (GdB ab 80) oder einem gesetzlichen Pflegegrad 4 bis 5 | 2 Punkt(e) |
| | <i>[max. 4 Punkte]</i> |
| <i>Der Grad der Behinderung ist jeweils durch Kopie des gültigen Schwerbehindertenausweises bzw. Feststellungsbescheid nachzuweisen. Der gesetzliche Pflegegrad ist jeweils durch Feststellungsbescheid bzw. Bestätigung der Krankenkasse nachzuweisen.</i> | |

| | |
|--|------------------------|
| 3. Derzeitige Wohnverhältnisse | |
| bei Bürgern, deren derzeitige Wohnung weniger als einen <u>Wohnraum</u> von 15 m ² Wohnfläche pro Haushaltsangehörigem (§ 18 WoFG) aufweist, je haushaltsangehöriger Person, für die die Fläche geringer ausfällt | 2 Punkt(e) |
| | <i>[max. 6 Punkte]</i> |

| | |
|--|------------------------|
| 4. Summe der Einkünfte | |
| für jede volle Unterschreitung der Grenze nach C. 6. um € 5000,00 | 1 Punkt(e) |
| <i>Maßgebend ist der Dreijahresdurchschnitt des Gesamtbetrags der Einkünfte des Antragsstellers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie der haushaltsangehörigen Kinder (§ 18 WoFG) gemäß Einkommenssteuerbescheide der letzten drei Steuerjahre.</i> | <i>[max. 6 Punkte]</i> |

| | |
|---|-------------------|
| 5. Ehrenamtliches Engagement | |
| <i>Ist der Bewerber oder eine dem Haushalt zugehörige Person gemäß § 18 WoFG im Besitz einer Bayerischen Ehrenamtskarte werden einmalig pro Familie 5 Punkte gewährt.</i> | 5 Punkt(e) |
| <i>Diese ehrenamtliche Tätigkeit ist im Zeitpunkt der Antragstellung noch ausüben und durch Verein / Institution / Organisation zu bestätigen. Die Ehrenamtskarte wurde ausgestellt aufgrund einer Tätigkeit oder Funktion in ei-</i> | |

nem Verein / Institution / Organisation der Gemeinde Röhrmoos oder aufgrund Tätigkeit oder Funktion bei einer landkreisweiten Institution / Organisation im Landkreis Dachau.

E. Vertragsbedingungen

Die Vergabe des Bauplatzes erfolgt durch notariellen Vertrag (je nach Vergabe als Verkauf oder Erbbaurecht) nach dem jeweils aktuellen Muster der Gemeinde.

Der Antragsteller kann die Übertragung eines Miteigentumsanteils auf seinen Ehegatten oder Lebenspartner (LPartG) verlangen, sofern zu erwarten ist, dass das Erwerbsobjekt von beiden gemeinsam bewohnt wird.

Der Vertrag wird zur Sicherung der Anforderungen des Fördermodells insbesondere folgende Regelungen enthalten (sog. Förderbindung), wobei maßgeblich ausschließlich die Formulierung in der Notarurkunde ist:

- Baupflicht für Baubeginn innerhalb von 3 Jahren ab Bebaubarkeit, innerhalb von 5 Jahren Bezugsfertigkeit,
- Selbstnutzungspflicht für 15 Jahre und
- Veräußerungsverbot bis zum Ablauf der Selbstnutzungspflicht.

Bei Verstoß gegen die vorstehende Förderbindung steht der Gemeinde ein durch Vormerkung gesichertes Wiederkaufsrecht zum vormaligen Kaufpreis oder eine Nachzahlung zum Verkehrswert zu (Wahlrecht der Gemeinde).

Die Nachzahlungsverpflichtung reduziert sich, soweit die Förderbindung teilweise befolgt wurde.

F. Schlussbemerkung

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Grundstückszuteilung.

Die Gemeinde kann in begründeten Einzelfällen von diesen Richtlinien abweichen.

Röhrmoos, den 09.03.2022

gez.

Dieter Kugler
Erster Bürgermeister