



Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigten Grundstücken für den Neubau von selbst genutzten Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Taufkirchen (Vils)

(Ansiedlungsmodell zur sozialgerechten Bodennutzung bei der Vergabe von vergünstigtem Wohnraum)

Vorbemerkungen

Das Ansiedlungsmodell dient dazu, die dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde 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 sind finanziell auf ein Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten diesen Wohnbedarf mittels Zurverfügungstellung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke zu decken. Hierfür verfügbares Bauland wird zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Taufkirchen (Vils) dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung angepasst.

Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei der Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

I. Antragsberechtigung

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

- a) Es können sich nur volljährige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre Kinder nicht antragsberechtigt.
- b) Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Buchstabe a) angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- c) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 102.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge nach aktueller Fassung des § 32 Abs. 6 EStG (2017: 7.356,00 €; 2018: 7.428,00 €) im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, 51.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen), maßgeblich.

Kinderfreibeträge werden für Kinder angerechnet, für die eine Unterhaltspflicht besteht.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

- d) Der Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt beträgt die Wohnfläche 15 m² mehr. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche weitere 15 m² betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwer behinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.

- e) Zur Vermeidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner solche Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Taufkirchen (Vils) erworben haben. Dies gilt auch dann, wenn ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Taufkirchen (Vils) erworben hat.
- f) Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Verkehrswert des Grundstücks der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche (höchstens 200.000 € zum Stichtag – siehe Vorbemerkungen) nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände ect. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 € liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.
- g) Nicht Antragsberechtigt sind auch solche Personen, die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offenlegen und nachweisen, sowie Antragsteller, die eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z.B. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen können. Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II. Punktecatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezah vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezah eine Parzelle auswählen kann.

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.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktecatalog:

1.1 Familienverhältnisse (maximal 100 Punkte)

je Kind (Altersbonus)	2 Punkte je Lebensjahr Differenz zu 18 (Formel: je Kind: 18 minus Alter des Kindes x 2 = Punktezah je Kind)
-----------------------	--

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (36 Punkte).

1.2 Behinderung oder Pflegegrad (maximal 50 Punkte)

eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds
(durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte

1.3 Einkommen

Paare und Familien

bis 60.000 Euro	50 Punkte
bis 70.000 Euro	40 Punkte
bis 80.000 Euro	30 Punkte
bis 90.000 Euro	20 Punkte
bis 102.000 Euro	10 Punkte

Alleinstehend

bis 35.000 Euro	40 Punkte
bis 40.000 Euro	30 Punkte
bis 45.000 Euro	20 Punkte
bis 51.000 Euro	10 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit und Hauptberuf (maximal zusammen 150 Punkte)

Hauptwohnsitz
(lt. Einwohnermeldedaten) in Taufkirchen (Vils) (auch frühere Zeiträume)

- für den Antragssteller	je volles Jahr 30 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr 30 Punkte

Hauptberuf
in Taufkirchen (Vils)

- für den Antragssteller	je volles Jahr 10 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr 10 Punkte

2. Punktegleichstand

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 2.2 die größte Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen vorweist,
- 2.3 das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- 2.4 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

3. Bewertungszeitpunkt

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

4. Sonstige Bestimmungen

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht
- 4.2 Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen (Entscheidung durch Gemeinderat) zu entscheiden.
- 4.3 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

III. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge enthalten insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen:

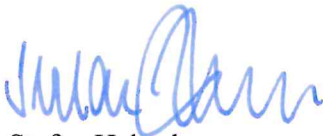
- a) Bauverpflichtung
Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Taufkirchen (Vils), das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.
- b) Nutzung
Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 10 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.
- c) Wiederkaufsrecht
Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 10 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), wenn
 - der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
 - entgegen Buchstabe b) der Besitz vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig als Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
 - der Käufer vor Vertragsabschluss gegenüber der Gemeinde unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
 - der Käufer Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
 - der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.
- d) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen
Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis. Wird das Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte, kann die Gemeinde vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen.
- e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde (Alternative A)
Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere eines bereits errichteten Gebäudes, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung, einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug, sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

- f) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (Alternative B)
Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorab zu begleichen hat. Die Gemeinde führt nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durch. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich der prozentualen Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte, zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG), zuzüglich 1/10 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragsstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.
- g) Dingliche Sicherung
Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde tritt mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurück, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.
- h) Annahme des Baugrundstücks
Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Taufkirchen (Vils)“ in allen Teilen verbindlich an.

IV. Schlussbestimmungen

- a) Verfahren
Das Bauamt wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt.
- b) Rechtsausschluss
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.
- c) Inkrafttreten
Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am (Beschluss-Nr.) beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen entsprechenden Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Taufkirchen (Vils), den 08.11.2023



Stefan Haberl



1. Bürgermeister