



Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Aschau i.Chiemgau

Vorbemerkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB haben die Gemeinden im Rahmen Ihrer Planungstätigkeit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, als auch nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen im Rahmen Ihrer Planungstätigkeit zu berücksichtigen. Gerade weniger und durchschnittlich begüterte, sowie junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern. Eine barrierefreie Bauweise nach DIN 18040-2 unterstützt die Inklusion behinderter Menschen quer durch alle Altersschichten. Sie ermöglicht oder verlängert selbstbestimmtes Wohnen bei Schicksalsschlägen ebenso wie im Alter.

Der „Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Gemeinde Aschau i.Chiemgau bis 2034“ des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung, weist unter anderem für unsere Region den größten Bevölkerungszuwachs mit über 7,5 % aus. Die Bevölkerungsveränderung liegt in diesem Zeitraum bei Kindern und Jugendlichen in der Gemeinde Aschau i.Ch. je nach Altersgruppe bei bis zu minus 14 % und in der Altersgruppe der über 60-jährigen bei ca. plus 28 %. Das Durchschnittsalter steigt dabei um drei Jahre auf 51,5 Jahre.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau i.Chiemgau hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), sowie jungen Familien, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Aschau i.Ch. dar. Sie richten sich nach dem ausgehandelten Leitlinienkompromiss vom Frühjahr 2017 zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Bewerbung wird anonymisiert im Gemeinderat behandelt. Kein Gemeinderatsmitglied erhält vor der Vergabe-Entscheidung Kenntnis von der Person, die zu einer bestimmten Punktzahl gehört. Damit soll gesichert werden, dass die Vergabe-Entscheidung allein auf Grundlage der nachfolgend genannten Kriterien und ohne Ansehen der Person erfolgt.

Beim Ansiedlungsmodell handelt es sich um ein zweistufiges Bewerbungsverfahren.

Stufe 1: Bewerbungszugangsvoraussetzungen unter Berücksichtigung von Einkommens- und Vermögensgrenzen. Die Einhaltung dieser Kriterien ist zwingend.

Stufe 2: Vergabekriterien zur Auswahlentscheidung (Bepunktungsebene)

a) Ortsbezugs-kriterien (≤ 50 %) Gemeinde Aschau i.Ch.: 50 %

b) Sozialkriterien (≥ 50 %) Gemeinde Aschau i.Ch.: 50 %

Die hier erreichten Punkte ergeben die Rangfolge der Bewerber.



Gewertet werden alle innerhalb der Bewerbungsfrist eingegangenen, gültigen Anträge. Die Vergabe erfolgt an den Bewerber mit der höchsten Punktzahl. Bei mehreren zu vergebenden Grundstücken hat der Bewerber mit den meisten Punkten das Erstwahlrecht aus dem Grundstücksangebot, der mit den zweithöchsten Punkten das Zweitwahlrecht usw.

In den Begriffen „Antragsteller“, „Partner“, „Eigentümer“, „Begünstigter“, „Bewohner“ oder „Bewerber“ ist zum Zwecke der einfacheren Lesbarkeit ebenso die weibliche/ diverse Form des Wortes subsumiert.

Stufe 1: Antragsberechtigte/ Bewerbungszugangsvoraussetzungen:

Antragsberechtigt sind alle volljährigen, uneingeschränkt geschäftsfähigen, natürlichen Personen für sich und ihre Haushaltsangehörigen im Sinne von § 18 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

1.1 Einkommensgrenze

Bewerber dürfen als Einzelpersonen maximal über ein Einkommen, das ist der Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 2 Abs. 3 EStG, in Höhe von € 51.000,00 je Jahr verfügen, als Paar (Ehe oder eingetragene Lebenspartnerschaft) über 102.000 €. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag je unterhaltspflichtigem Kind in Höhe von 7.620 € im Jahr 2019 und 7.812 € im Jahr 2020 hinzuzurechnen. <http://www.familien-wegweiser.de/wegweiser/stichwortverzeichnis,did=39988.html>

Maßgebend ist der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte entsprechend der letzten drei Einkommensteuerbescheide. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden, wobei die Bildung oder Auflösung eines Investitionsabzugsbetrages nach § 7 g EStG unberücksichtigt bleibt. Wie zu verfahren ist, wenn die Bewerber keinen Einkommensteuerbescheid vorlegen können, weil keiner existiert, z.B. in den Fällen der Antragsveranlagung, ist derzeit noch in Klärung. Ein Finanzierungsnachweis der Bank für Grunderwerb und Hausbau ist vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags beizubringen.

1.2 Vermögensgrenzen

Das gemeinsame Vermögen

- des Bewerbers und
- seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie
- aller übrigen volljährigen und nicht dem Bewerber oder Partner gegenüber unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner darf bis zum Stichtag die Höhe des Verkehrswerts des zugewiesenen Grundstücks nicht übersteigen.

Die Differenz zwischen vergünstigtem Erwerb und Verkehrswert des Grundstücks wird von der Gemeinde Aschau i.Chiemgau als Eigenkapital zum Hausbau gesehen.

Für Aschau i.Chiemgau ergibt sich beispielhaft folgender Vermögenswert:

Angenommene Bauplatzgröße von 600 qm x angenommener Verkehrswert á 700 €/qm ergibt einen Grundstückswert auf dem freien Markt in Höhe von ca. 420.000 €. Bei einem vergünstigten Erwerbspreis von 50 % des Verkehrswerts sind das ca. 210.000 € Grundstückskosten und dementsprechend ein zugewiesenes Eigenkapital in Höhe von max. ca. 210.000 € als Grundkapital für den Hausbau.

Zum Vermögen zählen, auch außerhalb des Gemeindegebiets Aschau i.Ch., unter anderem alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran, Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, Sammlungen, vergleichbare Wertgegenstände usw. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 € liegt.



Die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrags. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Bewerber muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit an Eides statt versichern. Die Gemeinde behält sich eine Überprüfung der Angaben vor.

Bewerber dürfen zum Stichtag (Abgabeschluss der Bewerbungsunterlagen) nicht Eigentümer eines mit ausreichend Wohnraum bebauten oder bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sein. Verfügen Antragsteller über Wohneigentum in der Gemeinde oberhalb der in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) genannten Maximalgrenzen, sind sie für dieses Ansiedlungsmodell nicht antragsberechtigt. Liegt es außerhalb der Gemeinde Aschau i.Ch. oder ist es kleiner, wird der Gutachterwert des Wohneigentums zum Vermögen gerechnet. Mitunter erforderliche Gutachten sind auf Kosten des Antragstellers vom Gutachterausschuss beim jeweils zuständigen Landratsamt zu erstellen.

Höchstgrenzen angemessener Wohnflächen nach WFB 2012 Punkt 22.2:

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m ²
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m ²
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m ²
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m ²
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m ²
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m ²

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.



Stufe 2: Vergabekriterien zur Auswahlentscheidung (Bepunktungsebene):

a) Ortsbezugskriterien; maximal erreichbare Punkte: 140 (≤ 50 %)

b) Sozialkriterien; maximal erreichbare Punkte: 140 (≥ 50 %)

2.1 Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet für Antragsteller 1 oder 2

je volles Jahr und Person bis Datum Antragstellung (bis zu maximal fünf Jahre) + 8 Punkte
 Zu erreichende Punkte je Person: 40; für zwei Personen zusammen: maximal 80

2.2 Hauptarbeitsverhältnis/ Selbständige im Gemeindegebiet für Antragsteller 1 oder 2

(je mind. 50 % der Einkünfte)
 je volles Jahr und Person bis Datum Antragstellung (bis zu maximal fünf Jahre) + 2 Punkte
 Zu erreichende Punkte je Person: 10; für zwei Personen zusammen: maximal 20

2.3 Ehrenamtliches Engagement der Antragsteller oder eines Familienmitglieds

als **Mitglied** (bei Kindern und Jugendlichen als Mitwirkende) in örtlichem /-r Verein, gemeinnütziger Glaubensgemeinschaft, kirchlichem Verband, Schule, Kindertagesstätte, Bürger- und Altenhilfe, Chor oder ähnliches.

Die Wertung alternativer Engagements behält sich der Gemeinderat vor.

Je volles Jahr und Person ab Datum Antragstellung (bis zu maximal fünf Jahre) + 1 Punkt
 Zu erreichende Punkte für alle Personen insgesamt: maximal 10

2.4 Ehrenamtliches Engagement der Antragsteller oder eines Familienmitglieds

als **Mitglied mit Sonderaufgaben** (Vorstand, Maschinist, Organist, Platzwart, etc.) in örtlichem /-r Verein, gemeinnütziger Glaubensgemeinschaft, kirchlichem Verband, Schule, Kindertagesstätte, Bürger- und Altenhilfe, Chor oder ähnliches.

Die Wertung alternativer Engagements behält sich der Gemeinderat vor.

Je volles Jahr und Person bis Datum Antragstellung (bis zu maximal fünf Jahre) + 3 Punkte
 Zu erreichende Punkte für alle Personen insgesamt: maximal 30

2.5 Einkommen (im Sinne von Punkt 1.1)

Bei einem Antragsteller: Je volle 1.000 € unter 51.000 € + 2 Punkte
 Bei zwei Antragstellern: Je volle 2.000 € unter 102.000 € + 2 Punkte
 Zu erreichende Punkte maximal 20

2.6 Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft, alleinerziehend

Zu erreichende Punkte + 20 Punkte
 maximal 20

2.7 Anzahl und Alter der Kinder

je Lebensjahr Differenz zu 18 Jahren + 1 bis + 18 Punkte
 Formel: 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl x 2
 Beispiel: Kind ist 11 Jahre >>> 18 – 11 = 7 Punkte x 2 >>> 14 Punkte
 Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet
 Zu erreichende Punkte: maximal 70

2.8 Pflege- oder Behinderungsgrad im zukünftigen Haushalt des Antragstellers

Nachweis über Pflegegeldbescheid oder Schwerbehindertenausweis
 Pflegegrad 1 + 5 Punkte
 Pflegegrad 2 oder Grad der Behinderung von mind. 50 % + 15 Punkte
 Pflegegrad 3 oder Grad der Behinderung von mind. 70 % + 20 Punkte
 Pflegegrad 4 oder Grad der Behinderung von mind. 80 % + 25 Punkte
 Pflegegrad 5 oder Grad der Behinderung von 100 % + 30 Punkte
 Zu erreichende Punkte für alle Personen insgesamt: maximal 30



Bei Punktegleichheit entscheidet in nachgenannter Reihenfolge:

- Die höhere Kinderzahl
- Die längere Dauer des Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet
- Die längere Dauer der beruflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet
- Die längere Dauer des ehrenamtlichen Engagements im Gemeindegebiet
- Das Los

3. Erwerbsbedingungen

3.1 Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich der Gemeinde gegenüber, das Vertragsgrundstück innerhalb von fünf Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Es gilt das Datum der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO). Bei Inanspruchnahme der Punkte unter 2.8 verpflichtet sich der Antragsteller in einem abzuschließenden, städtebaulichen Vertrag zur barrierefreien Errichtung des Gebäudes nach DIN 18040-2. Allen anderen Bewerbern wird eine barrierefreie Bauweise empfohlen.

3.2 Nutzung

Der Erwerber hat das Vertragsgrundstück über den Bindungszeitraum von 15 Jahren selbst zu bewohnen. Eine Vermietung (z. B. Ferienwohnung oder Festvermietung) ist nur für eine eventuell im Haus vorhandene, weitere Wohnung 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 ($\leq 30\%$ der Nettogeschossflächen) gestattet.

3.3 Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt dem hierauf von dem Erwerber ggfs. bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen, wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehe- oder eingetragenen Lebenspartner oder deren Kinder veräußert werden soll,
- entgegen Ziff. 2.2) vom Käufer oder dem Ehe- oder eingetragenen Lebenspartner nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die entscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gem. Ziff. 3.1) verstößt.

3.4 Ausübung des Wiederkaufrechts

Wird das Wiederkaufsrecht ausgeübt, erfolgt die Rückübertragung des Vertragsgegenstands gegen Erstattung des Kaufpreises und bezahlter Erschließungskosten ohne Erwerbsnebenkosten. Sämtliche Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, hat der Käufer zu tragen. Die Gemeinde Aschau i. Ch. kann an Stelle der Ausübung des Wiederkaufrechts eine Nachzahlung in Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen dem zum Zweck der Wohnbauförderung verbilligten Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der möglichen Ausübung des Wiederkaufrechts verlangen. Wurde das Vertragsgrundstück bezugsfertig bebaut und vom Käufer als Hauptwohnsitz genutzt, so vermindert sich der Nachzahlungsbetrag um 1/180 für jeden vertragsgerecht genutzten, vollen Monat.



Für bauliche Anlagen gilt als Rückkaufpreis der vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Rosenheim festgesetzte Wert, welcher in einem Einzelgutachten festgestellt wird.

Bei Erwerb durch einen Dritten ist die Gemeinde berechtigt, einen Ausgleichsbetrag zu verlangen. Ausgleichsbetrag ist derjenige Betrag, welcher dem Unterschied zwischen dem beim Erwerb im Ansiedlungsmodell geleisteten Kaufpreis und dem höheren Schätzwert entspricht oder dem für die Weiterveräußerung vereinbarten Kaufpreis zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung. Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts unzulässig ist, wenn die Geltendmachung des Rechts aufgrund besonderer Umstände grob unbillig wäre.

3.5 Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle für den Zeitpunkt der Gültigkeit dieser Regelungen einzutragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

3.6 Datenschutz

Die Daten werden entsprechend Art. 6 Abs. 1 Satz 1 b) DSGVO i. V. m. § 13 DSGVO erhoben, verarbeitet und gespeichert. Damit sind ausschließlich die mit der Antragsprüfung und -auswertung befassten Fachstellen der Rathausverwaltung wie z. B. Bauamt, Kämmerei, Einwohnermeldeamt, sowie einem externen Steuerberater, betraut.

4. Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.07.2019, TOP 9, beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Rangfolge der errechneten Punkte.

Der Bewerber verpflichtet sich, alle Angaben vollständig und wahrheitsgemäß zu machen sowie alle Unterlagen vorzulegen, die zur Bewertung nach diesen Richtlinien erforderlich sind. Alle Angaben sind jeweils durch entsprechenden schriftlichen Nachweis zu belegen. Eine Nachforderung von Unterlagen zu nicht schriftlich belegten Angaben nach der Bewerbungsfrist durch die Gemeinde erfolgt ausdrücklich nicht.

Es besteht kein einklagbarer Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks nach diesem Kriterienkatalog.