

Gemeinde Schondorf

Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen an die ortsverbundene Bevölkerung mit besonderem Bedarf vom 18.05.2017

Vorbemerkung

Die Gemeinde Schondorf möchte aus sozialen Gründen verbilligte Grundstücke und Wohnungen für Bürger und Beschäftigte im Gemeindegebiet zur Verfügung stellen. 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.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schondorf hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 05.04.2017 die Vergabekriterien für den Verkauf und die Vermietung von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen an die ortsverbundene Bevölkerung mit besonderem Bedarf beschlossen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend den nachstehenden Kriterien.

1. Antrag

1.1

Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Schondorf (nachfolgend: „Gemeinde“) die Vergabe von vergünstigten Grundstücken und Wohnungen aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, können Bewerber zu dem von der Gemeinde jeweils bekannt gegebenen Zeitpunkt einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen. Sie müssen dabei das Antragsformular verwenden, vollständig ausfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen. Ein Bewerber muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern.

1.2

Ein Bewerber kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn er falsche Angaben macht.

1.3

Für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen gelten die nachfolgenden Richtlinien. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, vergünstigte Grundstücke oder Wohnungen zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

1.4

Damit die Gemeinde ermitteln kann, ob ein Bedarf an vergünstigten Grundstücken oder Wohnungen besteht, können Interessierte bereits vor Durchführung eines Bewerbungsverfahrens und vor der Antragstellung ihr Interesse an vergünstigten Grundstücken oder Wohnungen schriftlich gegenüber der Gemeinde anzeigen (Interessenbekundung). Die Gemeinde beabsichtigt, die Interessenten über die Vergabe von vergünstigten Grundstücken oder Wohnungen jeweils zu informieren, ohne dass dadurch ein Anspruch auf Berücksichtigung oder Information entsteht.

2. Antragsberechtigter Personenkreis

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

2.1

Die Bewerber müssen volljährig und geschäftsfähig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist.

2.2

Der Gesamtbetrag der Einkünfte¹ des Haushalts des Bewerbers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor dem Zeitpunkt der Antragstellung bei Ehepaaren / Lebenspartnerschaften € 90.000,- und bei allein lebenden Einzelpersonen € 65.000,- nicht übersteigen (Einkommensobergrenze).

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Bewerbers 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 Bewerbers und des Ehepartners / Lebenspartners sowie der zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Bewerbers 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 Bewerber und dessen Ehepartner / Lebenspartner / Lebensgefährte sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Bewerbers 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 Gemeinde zu erwerbende Baugrundstück 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 Bewerber 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

Bewerber, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde ein Grundstück oder Objekt erworben haben (Verkauf oder Erbbaurecht), werden nicht berücksichtigt.

3. Bewertung der Anträge - Punkteregelung

3.1

Jeder antragsberechtigte Bewerber wird nach folgendem Punktesystem bewertet:

3.1.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid) des Haushalts des Bewerbers 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 Bewerbers 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 Bewerbers oder des mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen (das heißt Ehe- bzw. Lebenspartner, Kinder, Eltern, Großeltern und / oder Geschwister) oder

Bewerber, die als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind und pflegebedürftige Familienangehörige (das heißt Ehe- bzw. Lebenspartner, Kinder, Eltern, Großeltern und / oder Geschwister) mit eigenem Hauptwohnsitz in der Gemeinde 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 Bewerbers oder des mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen (das heißt Ehe- bzw. Lebenspartner, Kinder, Eltern, Großeltern und / oder Geschwister)

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 Personen (außer Bewerber),

je Person	10 Punkte
-----------	-----------

Als sonstige Personen gelten der/die Partner des Bewerbers, Kinder (wenn keine Punkte nach 3.1.3) sowie Eltern und Großeltern des Bewerbers oder des Partners

3.1.7 Zeitdauer

Hauptwohnsitz² des Bewerbers zum Bewerbungsstichtag in der Gemeinde Schondorf

bis 10 Jahre je vollendetes Jahr	10 Punkte
ab 10 Jahren je weiteres vollendetes Jahr	5 Punkte
maximal jedoch	150 Punkte

Es werden auch Bewerber berücksichtigt, die nicht mit Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet gemeldet sind, aber früher mindestens 5 Jahre - auch mit Unterbrechungen - im Gemeindegebiet gemeldet waren und ihren Hauptwohnsitz nicht länger als 10 Jahre vor Antragstellung aufgegeben haben. In diesem Fall werden jedoch für jedes vollendete Jahr, in dem der Bewerber keinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schondorf hatte, jeweils 5 Punkte abgezogen (Malus-Regelung).

Auswärtige Bewerber, die seit mindestens 5 Jahren zum Bewerbungsstichtag in der Gemeinde Schondorf ihren hauptberuflichen Arbeitsplatz haben

bis 10 Jahre je vollendetes Jahr	4 Punkte
ab 10 Jahren je weiteres vollendetes Jahr	2 Punkte
maximal jedoch	60 Punkte

3.1.8 Ehrenamtliche Tätigkeit

Herausragendes ehrenamtliches Engagement in Vereinen und Institutionen zum Zeitpunkt der Antragstellung im Gemeindegebiet wie z.B. ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen und Institutionen mit arbeitsintensiver Funktion, insbesondere Vorstandschaft, (passive Mitgliedschaft in einem örtlichen Verein reicht nicht aus).

z.B. ehrenamtliche Tätigkeit mit herausragender oder arbeitsintensiver Funktion in einem Sportverein (Vorstand, Übungsleiter, Trainer), aktiver Dienst in der Feuerwehr etc.

ab 5 Jahren für die jeweilige ehrenamtliche Tätigkeit	
einmalig	10 Punkte
ab 10 Jahren für die jeweilige ehrenamtliche Tätigkeit	
einmalig	20 Punkte

² Der Begriff Hauptwohnsitz / Hauptwohnung richtet sich nach § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 01.11.2015. Maßgeblich ist die tatsächliche Hauptwohnung. Die gemeldete Hauptwohnung ist lediglich ein Indiz dafür.

3.2

Zur Berechnung von Vermögen und Einkommen gelten die Ziffern 2.2, 2.3 und 2.4 entsprechend. Bei sämtlichen Bewertungspunkten werden nur Personen berücksichtigt, die im geförderten Gebäude künftig wohnen sollen und daher vom Bewerber im Antrag angegeben werden müssen.

3.3

Die Grundstücke oder Wohnungen werden an die Bewerber mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet die höhere Kinderzahl, bei ebenfalls gleicher Kinderzahl gibt die höhere Punktezahl bei einer Behinderung / Pflegebedürftigkeit den Ausschlag, schließlich entscheidet das Los.

3.4

Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die nach Ziffer 3.1 berechtigten Bewerber („bezuschlagte Bewerber“) verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Bewerber Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der erzielten Punkte berücksichtigt. Die Gemeinde teilt den bezuschlagten Bewerbern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle oder welche Wohnung sie erhalten. Innerhalb von einem Monat nach Zugang der Mitteilung kann der Bewerber die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Binnen zwei Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Bewerber der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung für Grunderwerb und zu errichtendes Wohngebäude in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

4. Bindungen im Kaufvertrag

Folgende Bindungen muss der bezuschlagte Bewerber während 15 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags („Bindefrist“) beachten:

4.1

Der bezuschlagte Bewerber hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb von 4 Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig fertigzustellen und der Gemeinde das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

4.2

Der Gemeinde ist ein Wiederkaufsrecht oder Ankaufsrecht für den Fall einzuräumen, dass das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück nicht innerhalb von 4 Jahren seit dem Ankauf (Datum des notariellen Kaufvertrages) bezugsfertig ist.

4.3

Der bezuschlagte Bewerber hat das Wohngebäude selbst bzw. mit seinen Familienangehörigen mindestens 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit zu bewohnen.

Der Gemeinde ist für die Dauer von 15 Jahren ein Wiederkaufsrecht / Ankaufsrecht für den Fall der Fremdvermietung oder der Veräußerung an nicht berechtigte Personen im Sinne dieser Vergaberichtlinien einzuräumen. Bei Veräußerung innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren kann die Gemeinde anstelle des Wiederkaufsrechts / Ankaufsrechts eine Nachzahlung in Höhe der Differenz des vereinbarten Kaufpreises und des marktüblichen Preises fordern. Der Kaufpreis wird nicht verzinst. Im Vertrag mit der Gemeinde wird vereinbart, dass in den ersten fünf Jahren ein 100%-iger, ab dem sechsten Jahr ein 90%-iger und ab dem siebten Jahr ein 80%-iger Aufschlag usw. zu zahlen ist.

4.4

Der Gemeinde ist ein Ankaufsrecht für den Fall einzuräumen, dass der bezuschlagte Bewerber vorhandenes Immobilienvermögen entgegen Ziffer 2.4 nicht innerhalb von 6 Monaten ab Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes verkauft. Alternativ ist eine Rückabwicklung des Vertrages zu regeln.

4.5

Die Wiederkaufsrechte bzw. Ankaufsrechte der Gemeinde sind dinglich durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

5. Schlussbestimmungen

5.1

Der Gemeinderat behält sich vor, die Quadratmeterpreise oder Geschossflächenpreise für einzelne Grundstücke oder Wohnungen unterschiedlich festzusetzen.

5.2

Jede antragsberechtigte Person kann nur ein gemeindeeigenes Grundstück oder eine Wohnung erwerben. Paare, Lebenspartnerschaften oder Lebensgemeinschaften können nur ein Grundstück oder eine Wohnung erwerben.

5.3

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks oder einer Wohnung besteht nicht.

5.4

Die Finanzierbarkeit des Grundstücks sowie des Wohngebäudes oder der zu erwerbenden Wohnung ist durch eine Finanzierungsbestätigung eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts durch die bezuschlagten Bewerber nachzuweisen.

5.5

Der Nachweis der Einkünfte des Bewerbers erfolgt auf der Grundlage der Steuerbescheide. Sollte in den maßgeblichen Jahren kein Steuerbescheid ergangen sein, so hat der Bewerber die Berechnung des Gesamtbetrags der Einkünfte durch einen Steuerberater erstellen zu lassen.

5.6

Die Angaben zum Vermögen sind auf Aufforderung der Gemeinde durch entsprechende Nachweise und rechtsverbindliche Erklärungen zu belegen. Zum Immobilienvermögen zählen bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Erbpachtrechte. Als Nachweis dient der Bescheid des Finanzamtes über den Einheitswert. Als Wert der Immobilie wird dabei der Einheitswert mit dem Faktor 12 multipliziert. Kreditbelastungen für die Immobilie werden wertmindernd berücksichtigt. Sollte ein Bewerber der Auffassung sein, dass dieser Wert nicht den tatsächlichen Wert widerspiegelt, kann er dies durch entsprechende Nachweise (Wertgutachten, vergleichbare Kaufangebote, Bestätigung einer Bank etc.) auf eigene Kosten darlegen.

Die vorstehenden Richtlinien wurden am 05.04.2017 durch den Gemeinderat der Gemeinde Schondorf beschlossen und gelten ab 18.05.2017.