

Gemeinde Oberpfammern

Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Glonn

Gemeinde Oberpfammern, Münchener Str. 16, 85667 Oberpfammern



Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken im Rahmen eines Einheimischenprogrammes der Gemeinde Oberpfammern

Der Gemeinderat hat die Richtlinien in seiner Sitzung vom 02.10.2014 beschlossen.

I. Vergabekriterien

1. **Allgemeines/Vergabeprinzipien:**

Mit der Durchführung eines Einheimischenprogrammes will die Gemeinde Oberpfammern „Einheimischen“, insbesondere jungen Familien, den Erwerb von Eigenwohnraum durch Subventionierung des Grundstückspreises ermöglichen.

Die Vergabe wird grundsätzlich nach Punkten durchgeführt. Berücksichtigt wird die jeweils höhere Punktzahl. Als oberstes Prinzip für die Vergabe gelten soziale Gesichtspunkte.

Der Stichtag für die Punktebewertung ist jeweils das Datum der Antragstellung. Bei Anträgen, die älter als ein Jahr sind, erfolgt eine Neubewertung zu einem von der Gemeinde festgelegten Stichtag.

2. **Berechtigte Bewerber (Grundvoraussetzung):**

Berechtigt sind alle volljährigen deutschen und sonstigen Staatsangehörigen eines Mitgliedstaates der Europäischen Union und alle volljährigen Ausländer mit gültiger Aufenthaltserlaubnis, die ortszugehörig sind und Wohneigentum für den ausschließlichen Selbstbezug erwerben wollen.

Als Bewerber bzw. Antragsteller kann nur eine Person auftreten.

3. **Ortszugehörigkeit:**

Ortszugehörig ist der Bewerber, der seit mindestens drei Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Oberpfammern hat oder mindestens seit drei Jahren in Oberpfammern arbeitet.

a) Pro Jahr der Ortszugehörigkeit wird mit 1,0 Punkten bis hin zu maximal 40 Punkten bewertet.

Pro Jahr der Ortszugehörigkeit wird mit	bis 10 Jahre	1 Punkt	
	ab 10 Jahre	2 Punkte	
	maximal	40 Punkte	bewertet.

b) Ein nur vorübergehender Wegzug aus der Gemeinde ist für berechnigte Bewerber, die mindestens drei Jahre in Oberpframmern gelebt haben, grundsätzlich unschädlich. Vorübergehend ist ein Wegzug dann, wenn die Dauer der Ortsabwesenheit weniger als ein Drittel des gesamten Zeitraums der Ortszugehörigkeit beträgt

4. **Familienstand:**

Ist der Antragsteller verheiratet (oder Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes) oder alleinerziehend, wird dies mit 20 Punkten bewertet.

5. **Kinder:**

Jedes im Haushalt des Antragstellers zu versorgende Kind, für das dem Antragsteller nach dem derzeitigen Rechtsstand Kindergeld gewährt wird, wird berücksichtigt. Dies gilt auch für eine nachgewiesene Schwangerschaft ab dem 6. Schwangerschaftsmonat.

Pro Kind werden 20 Punkte gezählt.

6. **Pflegebedürftige und/oder behinderte Personen:**

In der Hausgemeinschaft lebende, pflegebedürftige Personen und/oder eine vorliegende Schwerbehinderung werden besonders berücksichtigt. Innerhalb der Haushaltsgemeinschaft muss die tatsächliche Pflegebereitschaft bereits bestehen und auch in Zukunft erbracht werden.

Es werden dabei zusätzlich folgende Punkte gezählt:

- mit Pflegestufe I je 15 Punkte
- mit Pflegestufe II je 20 Punkte
- mit Pflegestufe III je 25 Punkte
- mit mindestens 50 % Schwerbehinderung je 10 Punkte

7. **Zuschlag für junge Familien:**

Ist der Antragsteller unter 35 Jahren, wird für jedes Lebensjahr zwischen bestehendem Alter und dem 35. Lebensjahr ein Punkt gewertet.

8. **Ehrenamtliche Tätigkeit:**

Weist der Antragsteller oder dessen Ehegatte/eingetragener Lebenspartner eine mindestens 5 Jahre lange, engagierte und gemeinnützige Arbeit in einem örtlichen Verein, Verband oder einer örtlichen Institution (u. a. leitende Tätigkeiten) nach, wird wie folgt bewertet:

- bei Tätigkeiten von 5 Jahren: 5 Punkte
- darüber hinaus für jedes weitere Jahr: 1 Punkt

Es können insgesamt höchstens 15 Punkte angerechnet werden.

9. **Familieneinkommen / Einkommensverhältnisse:**

Maßgebend ist der Gesamtbetrag des gemeinsamen Jahreseinkommens des Bewerbers bzw. hinzuzurechnender Familienangehöriger. Für Lebenspartner gilt dies entsprechend. Jahreseinkommen in diesem Sinne ist der Durchschnitt der in den letzten 3 Kalenderjahren vor dem Vergabezeitpunkt bezogenen positiven Einkünften* im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Einkommensteuergesetzes.

Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des Zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig. Steuerfreie Einnahmen (z. B. Kindergeld) sind nicht anzurechnen. Die Angaben sind durch Steuerbescheid zu belegen

bis 40.000,-- €	plus 10 Punkte
bis 45.000,-- €	plus 5 Punkte
bis 50.000,-- €	plus/minus 0 Punkte
bis 60.000,-- €	minus 5 Punkte
bis 70.000,-- €	minus 10 Punkte
bis 80.000,-- €	minus 15 Punkte
bis 90.000,-- €	minus 20 Punkte
bis 100.000,-- €	minus 25 Punkte

jede weitere 10.000,00 Euro mehr Einkommen werden mit jeweils 5 Minuspunkte gewertet.

[*Zur Erläuterung:

- Bei den Einkunftsarten Land- / Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständige Arbeit wird der Gewinn, bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit (Arbeitnehmer), Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und bei sonstigen Einkünften wird der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten der Berechnung zu Grunde gelegt].

10. **Vermögen / Immobilieneigentum:**

„Obergrenze für das Vermögen eines Bewerbers ist der Verkehrswert des zu erwerbenden Grundstücks. Für das Vermögen gelten folgende Maßgaben:“

Soweit der Bewerber verheiratet ist oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebt, so ist auch das Vermögen des Ehegatten bzw. des Lebenspartners einzubeziehen. Zum anrechenbaren Vermögen zählen Bargeld, Geldanlagen jeglicher Art und Wertpapiere sowie Immobilien, von denen evtl. darauf lastende Schulden in Abzug gebracht werden können.

Eine Bewerbung ist zudem ausgeschlossen, wenn der Interessent bzw. dessen Ehegatte/Lebenspartner

Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet ist.

Eigentümer eines für seinen absehbaren Bedarf ausreichenden Wohngebäudes bzw. einer entsprechenden Eigentumswohnung im Gemeindegebiet ist.

11. **Punktegleichheit:**

Bei Punktegleichheit entscheidet in der Regel die Anzahl der Kinder, sodann das jeweils niedrigere Einkommen.

12. **Vergabeverfahren:**

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung kann nicht abgeleitet werden, für das Vergabeverfahren ist der Rechtsweg ausgeschlossen.

II. Weitere Bestimmungen

1. Baufristen
Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen fünf Jahre bis zum Baubeginn. Die Frist beginnt ab dem Kaufdatum. Ist der Bebauungsplan zum Kaufzeitpunkt noch nicht rechtsgültig, beginnt die Frist ab dem Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes.
2. Kaufpreis und Zahlung

Der Gemeinderat behält sich vor, die Quadratmeterpreise für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich festzusetzen und/oder bestimmte Parzellen von vorneherein von der Verteilung auszuschließen. "Der Kaufpreis ist fällig vier Wochen nach Absendung der schriftlichen Bestätigung des Notars über das Vorliegen der Grundvoraussetzungen der Fälligkeit."

3. Finanzierung
Der Bewerber ist für seine Finanzierung selbst verantwortlich. Grundpfandrechte, die für die Grundstücks- und/oder Baufinanzierung erforderlich sind, erhalten im Grundbuch Rang vor dem Rückkaufsrecht. Die Finanzierung muss gesichert sein. Die Gemeinde kann hierüber einen Nachweis verlangen.
4. Wiederkaufsrecht/Vermittlungsrecht der Gemeinde
Die Gemeinde hat innerhalb von 15 Jahren ab Fertigstellung ein dingliches Rückkaufsrecht.
Das Wohngebäude ist von der antragsberechtigten Person selbst zu bewohnen.
Die Eigennutzung innerhalb der ersten 15 Jahre muss mindestens 70% der Gesamtwohnfläche im Sinne §§ 43,44 II Berechnungsverordnung zum WoBauG betragen.

Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden,

- wenn sich herausstellt, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde,
- bei Veräußerungsabsichten des Erwerbers,
- wenn eine von der Gemeinde nicht genehmigte Nutzung oder Vermietung getätigt wurde.

Eine Veräußerungsabsicht ist der Gemeinde anzuzeigen. Sie muss innerhalb von drei Monaten entscheiden. Die Gemeinde vergibt das zur Veräußerung gemeldete Haus oder Grundstück an andere Gemeindebürger nach den Kriterien des zu diesem Zeitpunkt geltenden Punktekataloges.

Ob die Gemeinde zuvor durch formelle Ausübung des Rückkaufsrechts Eigentümer wird oder die Weitergabe lediglich im Wege der Vermittlung durchführt, bleibt ihr überlassen.

Als Rückkaufspreis bzw. als Kaufpreis für einen neuen einheimischen Erwerber werden vereinbart:

- Grundstücks- und Erschließungskosten/Herstellungsbeiträge (KAG) zum Anschaffungswert laut Aufstellung der Gemeindeverwaltung. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

- Baukosten nach Verkehrswert. Die Ermittlung erfolgt gegebenenfalls durch eine Schätzung bzw. durch Gutachten.

Die Gemeinde kann auf ihr Rückkaufsrecht/Vermittlungsrecht verzichten und ersatzweise einen Nachschlag auf den Grundstückspreis erheben. Er entspricht dem Differenzbetrag zwischen dem subventionierten Einheimischenkaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs.

5. Übergabe/Erbgang

Übergaben innerhalb einer Familie oder Übergang per Erbschaft sind nur dann möglich, wenn der Erwerber die Pflichten des Übergebers/Erblässers übernimmt.

6. Konsequenzen bei Falschangaben in der Bewerbung

Stellt sich heraus, dass einem Einheimischen das Grundstück aufgrund falscher Angaben in dessen Bewerbungsunterlagen zugeteilt wurde, ist eine Nachzahlung in Höhe des Differenzbetrags zwischen dem subventionierten Einheimischenkaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs zur Zahlung an die Gemeinde fällig. Daneben behält sich die Gemeinde weitere rechtliche Schritte bzw. die Weiterleitung der Angelegenheit an die Staatsanwaltschaft vor.