



Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken zur Förderung einer ausgewogenen, sozial stabilen Bevölkerungsstruktur

Die Gemeinde Scheyern möchte eine sozial stabile, integrative und ausgewogene örtliche Bevölkerungsstruktur fördern. Für Bevölkerungsgruppen mit besonderer Bedeutung für die örtliche Bevölkerungsstruktur soll zumindest eine gewisse Teilhabe am Markt für Wohngrundstücke im Gemeindegebiet sichergestellt werden, um sie langfristig an die Gemeinde Scheyern zu binden. Die Gemeinde möchte so einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorbeugen, die durch eine übermäßige Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppen durch zahlungskräftigere Käufer aus den beiden benachbarten Ballungsräumen entsteht. Insbesondere soll für junge Familien mit örtlichem Bezug ein Anreiz geschaffen werden, nicht aus der Gemeinde wegzuziehen bzw. sich in Scheyern wieder oder erstmalig anzusiedeln und dort Wohneigentum zu erwerben. Aufgrund der überproportional gestiegenen Grundstückspreise in den Ballungsräumen München und Ingolstadt besteht ein Siedlungsdruck nach Scheyern. Die Bevölkerungsgruppen mit besonderer Bedeutung für die örtliche Bevölkerungsstruktur sind aufgrund der Einkommens- und Vermögensverhältnisse zum Teil gezwungen, außerhalb der Gemeinde Bauland zu erwerben.

Daher möchte die Gemeinde künftig für diese Bevölkerungsgruppen Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung zu vergünstigten Bedingungen zur Verfügung stellen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Vorgaben (nachfolgend: „Richtlinien“).

1. Antrag

- 1.1 Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Scheyern (nachfolgend: „Gemeinde“) die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen (nachfolgend: „Antragsteller“ oder „Bewerber“). Er hat dabei das von der Gemeinde vorgegebene Antragsformular zu verwenden, alle dortigen Vorgaben zu erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einzureichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf Kosten des Antragstellers fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Gemeinde darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.
- 1.2 Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden, wenn der Antragsteller falsche Angaben macht oder die Änderungen von maßgeblichen Umständen nach Antragstellung nicht ordnungsgemäß mitteilt.
- 1.3 Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.
- 1.4 Damit die Gemeinde sicherstellen kann, ob ein Bedarf an vergünstigten Grundstücken besteht, können Interessierte bereits vor einem Gemeinderatsbeschluss und der Antragstellung ihr Interesse an vergünstigtem Bauland schriftlich gegenüber Gemeinde anzeigen („Interessensbekundung“). Die Gemeinde möchte die Interessenten über die



Vergabe von vergünstigten Grundstücken jeweils informieren, ohne dass dadurch ein Anspruch auf Berücksichtigung oder Information entstünde. Die Gemeinde kann für die Interessensbekundung ein Formular vorgeben.

2. Berechtigung

Einen Antrag darf stellen, wer folgende Voraussetzungen erfüllt:

2.1 Der Antragsteller ist volljährig und geschäftsfähig.

2.2 Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten Baugrundstück will der Antragsteller selbst wohnen. Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten. Neben dem Antragsteller, seinem Partner und den Kindern/Abkömmlingen des Antragstellers oder seines Partners dürfen nur zwei weitere Personen dort wohnen (z. B. die Großeltern). „Partner“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Die Begriffe „Kind“ und „Abkömmling“ sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend. Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft usw. nicht auf den Erben, sondern auf den verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Bewohner“ genannt.

2.3 Eine Einkommensgrenze von € 92.000,- darf in den letzten drei Kalenderjahren nicht überschritten worden sein, wobei auf das gemeinsame zu versteuernde Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen künftigen Bewohner abgestellt wird, die volljährig und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtig sind. Sofern ein Antragsteller ohne Partner entweder allein oder nur mit minderjährigen oder unterhaltsberechtigten Bewohnern einziehen will („Alleinstehender“), gilt eine Einkommensgrenze von € 46.000,-.

2.4 Es gilt eine Vermögensobergrenze von € 150.000,-, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen künftigen Bewohner abgestellt wird, die volljährig und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtig sind. Keiner der Personen, deren Vermögen berücksichtigt wird, darf über ein nach Art, Größe Lage usw. den zu vergebenden Grundstücken vergleichbares, bebaubares oder bebautes Grundstück im Gemeindegebiet als Eigentümer verfügen. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran – auch außerhalb des Gemeindegebiets –, Wertpapiere, Bankguthaben, der aktuelle Rückkaufswert von Kapitallebensversicherungen, Bausparguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Mobiliar, Fahrzeuge, Schmuck usw. Maßgeblich ist der jeweilige Zeitwert.

3. Bewertung der Anträge und Vergabe

Die Grundstücke werden unter den Berechtigten nach folgenden Bewertungskriterien vergeben.



3.1 Soziale Kriterien

3.1.1 Einkommensverhältnisse:

je € 20.000,- (bei Alleinstehenden: je € 10.000,-) weniger als Einkommensobergrenze

maximal 5 Punkte
15 Punkte

3.1.2 Vermögensverhältnisse:

weniger als 50 % der Vermögensobergrenze 5 Punkte

3.1.3 Kinder/Behinderung/Pflegebedürftigkeit (Mehrfachberücksichtigung möglich):

je Person mit Behinderung (festgestellter Grad der Schwerbehinderung 80 % und mehr) oder mit Pflegebedürftigkeit (mindestens Pflegegrad 2 anerkannt):

10 Punkte

Kindergeldberechtigung: je Kind 20 Punkte

3.1.4 Belegung: je Person, ausgenommen Kindergeldberechtigte, ab der dritten Person (bei Alleinstehenden ab der zweiten)

maximal 5 Punkte
15 Punkte

3.2 Kriterien mit Ortsbezug

maximal insgesamt 25 Punkte

3.2.1 Die tatsächliche Hauptwohnung des Antragstellers liegt/lag in den letzten 15 Jahren seit Antragstellung mindestens ein volles Jahr im Gemeindegebiet. Der Begriff der Hauptwohnung richtet sich nach §§ 21 Abs. 2, 22 Bundesmeldegesetz (Fassung vom 18.7.2017). Maßgeblich ist die tatsächliche Hauptwohnung. Die gemeldete Hauptwohnung ist lediglich ein Indiz dafür. Für jedes volle Jahr

maximal 5 Punkte
25 Punkte

3.2.2 Hauptberufliche Tätigkeit in den letzten fünfzehn Jahren seit Antragstellung mindestens ein volles Jahr im Gemeindegebiet. Für jedes volle Jahr

maximal 5 Punkte
25 Punkte

3.2.3 Ehrenamt seit mindestens fünf Jahren seit Antragstellung zu regelmäßig mindestens zwei Wochenarbeitsstunden im Gemeindegebiet für einen eingetragenen Verein oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts. Für jedes volle Jahr

maximal 5 Punkte
25 Punkte

Als ehrenamtliche Tätigkeit gilt nur die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht



umfasst. Werden nur nachgewiesene Unkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen. Kein Ehrenamt liegt vor bei einer den tatsächlichen Aufwand übersteigenden Aufwandsentschädigung. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von der entsprechenden juristischen Person eine Bestätigung über die Einhaltung dieser Voraussetzungen vorgelegt.

- 3.3 Zur Berechnung von Vermögen und Einkommen gelten die Regelungen in Ziffer 2. entsprechend.
- 3.4 Bei sämtlichen Bewertungspunkten werden nur Personen berücksichtigt, die im geförderten Gebäude künftig wohnen sollen und daher vom Antragsteller im Antrag angegeben wurden. Abweichend davon kommt es bei den ortsbezogenen Kriterien allein auf den Antragsteller und seinen Partner bzw. Mitantragsteller an; berücksichtigt wird jeweils derjenige, der beim jeweiligen Kriterium die höhere Punktzahl erreicht.
- 3.5 Die Grundstücke werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichstand wird derjenige Antragsteller bevorzugt, der die größere Zahl an unterhaltsberechtigten Kindern hat; bei gleicher Zahl entscheidet das Los.
- 3.6 Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung und die Bewertung bis zur Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Gemeinde jeweils unverzüglich in Textform mitzuteilen hat.
- 3.7 Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die einzelnen Antragsteller, die ein Grundstück erhalten, („bezuschlagte Antragsteller“) verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Antragsteller Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Die Gemeinde teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welches Grundstück sie erhalten. Innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Binnen drei Monaten nach Zugang der Mitteilung hat der bezuschlagte Antragsteller der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

4. Bindungen

Folgende Bindungen muss der Erwerber während zehn Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags („Bindefrist“) beachten:

- 4.1 Der Erwerber hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Gemeinde das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.
- 4.2 Der Erwerber hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich selbst und/oder durch privilegierte Bewohner im Sinne dieser Richtlinien zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.



- 4.3 Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung der Gemeinde. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Die Gemeinde ist nur ausnahmsweise verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Der Erwerber muss schriftlich bei der Gemeinde um Zustimmung bitten. Die Gemeinde holt ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Grundstück auf Kosten des Erwerbers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich des Wertes getätigter Baumaßnahmen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich eines Zehntels des Zuwendungswertes nach Ziffer 4.5 Satz 2 für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der neue Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindungen des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

Unabhängig davon ist die Gemeinde zur Zustimmung im Härtefall verpflichtet, kann die Zustimmung aber gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

- 4.4 Während der Bindefrist bedarf eine Gebrauchsüberlassung an andere als privilegierte Personen der Zustimmung durch die Gemeinde. Dazu ist die Gemeinde nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

- 4.5 Die Gemeinde kann vom Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/7 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen

- in dem der Antragsteller das Gebäude nicht selbst oder durch privilegierte Personen nutzt oder
- ohne Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise anderen Personen als den privilegierten Personen überlässt.

„Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Antragsteller und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Preis.

- 4.6 Die Gemeinde kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller

- das Gebäude nicht binnen drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz herstellt,
- das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegierte Personen bewohnt,
- das Grundstück ganz oder teilweise ohne die Zustimmung der Gemeinde veräußert,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den privilegierten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Gemeinde in Textform nicht binnen



Monatsfrist beehrt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 12 Monate dauert,

oder

- wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat und richtigerweise bei der Zuteilungsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Gemeinde bei fahrlässigen oder schuldlosen Falschangaben von der Geltendmachung der vollständigen Erstattung ganz oder teilweise absehen kann.

Die Gemeinde kann im Fall von Verstößen gegen die vorstehenden Pflichten einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung auf Kosten des Antragstellers beauftragen.

- 4.7 Die Ansprüche der Gemeinde auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung ihrer Ansprüche kann die Gemeinde jederzeit die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus in Höhe des Zuwendungswerts verlangen. In atypischen Härtefällen, in denen die Rückforderung der Zuwendung trotz des legitimen Ziels der Sicherung des Zuwendungszwecks wegen besonderer Umstände gegen die Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit verstößt, kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.
- 4.8 Die Gemeinde ist in den Fällen der Ziffer 4.6 anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen. Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Maßnahmen kann die Gemeinde ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen eines Jahres ab Entstehung und Kenntnis durch die Gemeinde ausgeübt werden. In den Fällen, in denen die Gemeinde ein Rückkaufsrecht hat, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Gemeinde und Antragsteller vereinbarten (vergünstigtem) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Die Gemeinde kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann die Gemeinde anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

Scheyern, den 15.05.2018

gez.

Manfred Sterz
Erster Bürgermeister