

Richtlinien der Gemeinde Igling für die vergünstigte Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Am Nassenwang“ Stand: 13.08.2024

Präambel

Die Gemeinde Igling verfolgt mit der Vergaberichtlinie das Ziel, der Bevölkerung die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde oder einen Umzug zurück nach Igling zu bieten. Aufgrund von nur sehr begrenzt verfügbaren Baugrundstücken in der Gemeinde Igling, soll die Vergaberichtlinie es einem Teil der Bürgerinnen und Bürger ermöglichen, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Gemeinde Igling grenzt direkt an das Stadtgebiet Landsberg am Lech an und befindet sich im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München und der Stadt Augsburg. Mit den Vergaberichtlinien soll vorwiegend Bürgerinnen und Bürgern mit geringem und mittlerem Einkommen und mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft, eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde ermöglicht werden.

Mit seiner Entscheidung aus dem Jahr 2013 hat der Europäische Gerichtshof anerkannt, dass die Zielsetzung, den Wohnbedarf für die weniger und durchschnittlich begüterte einheimische Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte, sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichend Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in der Heimatgemeinde aufzubauen, zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und eine Beschränkung von Grundfreiheiten rechtfertigen.

Auf Grundlage dieser Erwägungen, der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinienmodells, hat der Gemeinderat der Gemeinde Igling beschlossen, im Rahmen der Ausweisung eines Neubaugebietes verfügbares Bauland zu einem im Vorfeld von der Gemeinde Igling festgelegten Umfang, zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Gemeinde Igling legt für jedes Baugebiet fest, welche Parzellen nach den nachfolgenden Vergaberichtlinien zur Verfügung gestellt werden sollen. Sie legt bei der Ausschreibung der Bauparzellen einen Stichtag für das Bewerbungsende fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

I. Antragsberechtigung:

Bewerber, bei welchen die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen, sind antragsberechtigt:

- a) Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben.
- b) Bewirbt sich ein Paar, sind die persönlichen Verhältnisse beider antragstellenden Personen maßgebend.
- c) *Bei Paaren ist der Bauplatz von beiden Partnern zu gleichen Eigentumsanteilen zu erwerben.*

Nicht antragsberechtigt sind Personen die bereits einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben. Personen die den Zuschlag für ein Grundstück im laufenden Bewerbungsverfahren erhalten, ist eine erneute Bewerbung im Baugebiet in einem weiteren Verfahren nicht möglich.

II. Zugangsvoraussetzungen:

a) Einkommen:

Nachfolgendes Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) des Bewerbers bzw. von Paaren darf nicht überschritten werden:

bei Bewerbern	54.000 €
bei Paaren (siehe 1b)	108.000 €
für jedes im Haushalt lebende unterhaltspflichtige Kind erhöhen sich die genannten Beträge um jeweils	7.000 €

Maßgeblich ist der Durchschnitt des Jahreseinkommens nach § 2 Abs. 3

Einkommensteuergesetz (EStG) der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte der antragstellenden Person, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller(in) oder Partner(in) unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnern abgestellt.

Die Einkommensverhältnisse sind durch Vorlage der entsprechenden

Einkommensteuerbescheide des Finanzamtes nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbstständigen 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.

Personen die nicht verpflichtet sind, eine Steuererklärung abzugeben, müssen ihr durchschnittliches Jahreseinkommen der letzten 3 Kalenderjahre durch Gehaltsnachweise belegen.

Wird die Einkommensgrenze überschritten bzw. nicht nachgewiesen, entfällt die Antragsberechtigung.

b) Nachweis der Finanzierbarkeit

Der Bewerber hat spätestens bis zur Beurkundung des Grundstückskaufs (**Stichtag 7 Tage vor Notartermin**) bei der Gemeinde Igling eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedstaates der Europäischen Union vorzulegen. Mit der Finanzierungsbestätigung muss dargelegt werden, dass unter Ausweisung der eingesetzten Eigenmittel die Finanzierung des Grundstückskaufs mit Errichtung eines Wohnhauses gesichert ist.

c) Immobilieigentum

Der Bewerber und sein/e Partner(in) darf **im** Gemeindegebiet kein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung/Haus), kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder kein zu Wohnbauzwecken geeignetes Grundstück besitzen. Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein zu Wohnzwecken geeignetes Grundstück außerhalb des Gemeindegebiets wird dem Vermögen hinzugerechnet. **Ausnahmen können zugelassen werden**, wenn eine angemessene Unterbringung der Familie im bestehenden Wohnungseigentum nicht gewährleistet ist. Ob eine solche Ausnahme vorliegt, ist vom Gemeinderat durch Beschlussfassung im Einzelfall festzulegen. In diesen Fällen ist das bestehende Wohnungseigentum bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts zu veräußern. Der Verkauf ist der Gemeinde durch Vorlage des notariellen Kaufvertrages nachzuweisen.

d) Vermögen

Bewerbende Personen dürfen **maximal über ein Vermögen in Höhe von 270.000 €** verfügen. In diesen Höchstbeträgen sind sämtliche Vermögen in Form von Immobilien, Guthaben bei Banken und Bausparkassen, Barvermögen, Aktien, Anleihen, Festgeld usw. enthalten.

Der Bewerber hat über die Vermögensverhältnisse eine schriftliche Erklärung mit einer Vermögensaufstellung abzugeben.

Wird die Vermögensgrenze überschritten bzw. nicht nachgewiesen, entfällt die Antragsberechtigung.

III. Vergabe/Punktesystem

Erfüllt der Bewerber die in Nr. 1 genannten Zugangsvoraussetzungen, hat er grundsätzlich die Möglichkeit einen Bauplatz im Einheimischenmodell zu erwerben.

Die Festlegung der Reihenfolge der sich bewerbenden Personen bei der Auswahl der Grundstücke, erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Die sich aus dem Punktesystem ergebende Punktezahl dient lediglich als Richtschnur, ein Rechtsanspruch kann daraus nicht abgeleitet werden. Gibt es mehr Bewerber als Bauplätze, werden die Bauplätze entsprechend der erreichten Punktezahl vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

a) Ortsansässigkeit ¹ (max. 150 Punkte)

Für jedes Jahr, in dem der Bewerber **in der Gemeinde Igling mit Hauptwohnsitz gemeldet ist⁽¹⁾**, erhält dieser **30 Punkte**.

Die maximal zu erreichende Punktezahl wird auf **150 Punkte begrenzt**. Somit ist die höchste zu erreichende Punktezahl nach einer Zeitdauer von **5 Jahren** erreicht.

Bewerber **die auswärts wohnen und deren Aufgabe des Hauptwohnsitzes⁽¹⁾ in Igling nicht länger als 15 Jahre zurückliegt**, erhalten für **jedes volle Jahr in dem sie in Igling mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, 20 Punkte**. Die maximal zu erreichende Punktezahl wird auf **100 Punkte begrenzt**. Somit ist die höchste zu erreichende Punktezahl nach einer Zeitdauer von **5 Jahren** erreicht.

Insgesamt können für die „Ortsansässigkeit“ maximal 150 Punkte erreicht werden.

¹ Maßgeblich ist die Dauer des Hauptwohnsitzes am letzten Tag des Bewerbungszeitraumes, dieser gilt als Bewertungsstichtag

b) Kinder ¹ (max. 80 Punkte)

Berücksichtigt werden kindergeldberechtigte Kinder die mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Je Kind werden grundsätzlich 20 Punkte gewährt (bis zum Erreichen der maximalen Höchstpunktzahl von 80 Punkten). Abhängig vom Lebensalter erhalten Kinder bis zur Vollendung des ersten Lebensjahres 18 Punkte, bis zur Vollendung des zweiten Jahres 17 Punkte usw. Für das gesamte 18. Lebensjahr wird noch 1 Punkt gewährt.

Bei bestehenden Schwangerschaften (Vorlag Kopie Mutterpass) werden pauschal 38 Punkte (20 Punkte + 18 (Gleichstellung mit Neugeborenen)) angerechnet.

Somit sind maximal 38 Punkte je Kind erreichbar.

Insgesamt können für Kinder maximal 80 Punkte erreicht werden.

¹ Maßgeblich ist das Alter des Kindes am letzten Tag des Bewerbungszeitraumes, dieser gilt als Bewertungsstichtag

c) Menschen mit Behinderung / Pflegebedürftigkeit

Pro Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) werden folgende Punktwerte angerechnet:

- | | |
|---|-----------|
| a. Bei einem Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2, 3 | 10 Punkte |
| b. Bei einem Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4, 5 | 20 Punkte |

Der Nachweis über den Grad der Behinderung bzw. der Pflege ist durch Vorlage eines entsprechenden amtlichen Nachweises zu belegen. Die Vorlage muss zwingend zum letzten Tag des Bewerbungszeitraumes ⁽¹⁾ erfolgen. Ein späteres Nachreichen, insbesondere aufgrund eines laufenden Antragsverfahrens, ist nicht möglich.

Insgesamt können für die Schwerbehinderteneigenschaft bzw. Pflegebedürftigkeit maximal 40 Punkte erreicht werden.

d) Einkommen

Grundlage ist der Durchschnitt des Jahreseinkommens nach § 2 Abs. 3

Einkommensteuergesetz (EStG) der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung (siehe auch Punkt 2 a der Vergaberichtlinien *).

Paare		Alleinstehend	
bis 108.000 €	5 Punkte	bis 54.000 €	3 Punkte
bis 90.000 €	10 Punkte	bis 45.000 €	5 Punkte
bis 80.000 €	20 Punkte	bis 40.000 €	10 Punkte
bis 70.000 €	30 Punkte		

*) für jedes im Haushalt lebende unterhaltspflichtige Kind erhöhen sich die genannten Beträge um jeweils 7.000 €

Es kann ein maximaler Wert von 30 Punkten erreicht werden.

e) Mindestpunktzahl

Die Gemeinde Iging behält sich vor, nur Bewerbungen mit einer Mindestpunktzahl von 80 Punkten zu berücksichtigen.

IV. Verkaufsbedingungen / Sicherungsauflagen

Die Sicherung der Bindung an die Richtlinien zur Vergabe von vergünstigten Bauplätzen erfolgt im jeweiligen notariellen Kaufvertrag. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtslage anzupassen. Maßgeblich ist der im Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

a) Bauverpflichtung

Das Grundstück ist innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages mit einem Wohngebäude zu bebauen. Der Bauantrag und die Bauausführung muss dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den sonstigen Rechtsvorschriften entsprechen.

Das Wohnhaus ist innerhalb von 4 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig mit Aufbringen des Außenputzes (abhängig von der Bauweise) zu erstellen.

b) Bezugsfertigkeit

Das erstellte Wohnhaus ist auf die Dauer von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit⁽¹⁾ selbst zu Wohnzwecken zu nutzen und der Hauptwohnsitz dort anzumelden.

⁽¹⁾ Die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses ist der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Bestehen dieser schriftlich mitzuteilen.

c) Nutzung (Bindungsfrist und Hauptwohnsitzpflicht)

Eine Veräußerung oder sonstige Übertragung des Grundstücks ist innerhalb von 15 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen sind nur bei Vorliegen eines Härtefalls und mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Ob ein Härtefall vorliegt hat die Gemeinde Igling nach billigem Ermessen zu entscheiden. Ein Härtefall dürfte insbesondere bei einer Scheidung, Todesfall o.ä. vorliegen. Liegt ein Härtefall vor, so löst dieser eine Kaufpreisaufzahlung nach Ziffer V Nr. 3 für die Dauer der nicht richtlinienkonformen Nutzung aus.

d) Überlassung an Dritte

Eine Vermietung oder eine wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahmen hiervon sind

1. die Vermietung einer zweiten Wohnheit bei Einzelhäusern. Die vermietete Wohneinheit muß im Verhältnis zur selbst mit Hauptwohnsitz genutzten Wohneinheit im Verhältnis 30:70 (Wohnbaufläche) deutlich untergeordnet sein.
2. das Vorliegen eines Härtefalls. Wann und ob es sich um einen Härtefall handelt, entscheidet die Gemeinde Igling im Einzelfall nach billigem Ermessen. Liegt ein Härtefall vor, so löst dieser eine Kaufpreisaufzahlung nach Ziffer V Nr. 3 für die Dauer der nicht richtlinienkonformen Nutzung aus.

V. Folgen bei Nichteinhaltung der Verkaufsbedingungen / Sicherungsaufgaben

1). Einräumung eines Wiederkaufsrechts

Der Gemeinde Igling wird im Notarvertrag innerhalb der Bindungsfrist ein Wiederkaufsrecht am Grundstück, inklusive der darauf errichteten Bauwerke eingeräumt, für den Fall, dass

- a) gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer IV a verstoßen wird.
- b) gegen die Bezugsfertigkeit aus Ziffer IV b verstoßen wird und nicht ständig mit dem Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird.
- c) das Grundstück entgegen Ziffer IV c innerhalb der Bindungsfrist veräußert werden soll
- d) das Grundstück entgegen Ziffer IV d an Dritte überlassen wird (Vermietung oder eine wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung).
- e) die kaufende Person für die Grundbesitzvergabe relevante Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis die Gemeinde Igling das Vertragsgrundstück nicht an sie verkauft hätte.

2). Wiederkaufspreis

Der Wiederkaufspreis entspricht dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung, zuzüglich etwaiger Wertverbesserungen, wie z.B. ein errichtetes Gebäude.

Derartige Wertverbesserungen sind mit dem Schätzpreis einzubeziehen und nur insoweit mit zu berücksichtigen, als sie nachhaltig wertsteigernd sind. Die Auswahl und Beauftragung einer Person mit geeignetem Sachverstand zur Feststellung einer Wertsteigerung obliegt der Gemeinde Igling unter Maßgabe des § 315 BGB. Die Kosten hierfür hat der Käufer zu tragen. Dafür muss er einen ausreichenden Kostenvorschuss leisten. Ohne einen entsprechenden Kostenvorschuss kann das Gebäude seitens der Gemeinde Igling geschätzt werden.

Sämtliche sonstige Kosten der Rückübertragung, einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug, sind von der ursprünglich kaufenden Person zu tragen. Außerdem umfasst das Wiederkaufsrecht keine Entschädigung sowie keine Rückerstattung der beim ursprünglichen Kauf geleisteten Aufwendungen für Erwerbskosten, insbesondere Grunderwerbsteuer samt Zuschlägen und Notariatskosten für die ursprünglich kaufende Person.

3). Kaufpreisaufzahlung

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Igling eine einmalige Kaufpreiszahlung verlangen. Dieser ist die Differenz zwischen dem beschlossenen und im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis für das Vertragsgrundstück ohne Zinsbeilage und dem zum Zeitpunkt des Entstehens des Anspruchs geltenden Verkehrswerts für das Vertragsgrundstück. Der Verkehrswert des Grundstücks ohne Gebäulichkeiten ist in diesem Fall vom Gutachterausschuss für beide Vertragsteile verbindlich festzustellen. Sollten der Käufer und die Gemeinde übereinstimmen, kann alternativ der Verkehrswert gleichfalls von einem öffentlich bestellten und vereidigtem Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken verbindlich festgestellt werden. Der Betrag ist innerhalb von vier Wochen nach Anforderung durch die Gemeinde Igling fällig. Das Wahlrecht der Gemeinde Igling, ob sie das Wiederkaufsrecht oder die Kaufpreisaufzahlung verlangt, besteht solange, bis der geschuldete Betrag gezahlt ist. Nach erfolgter Kaufpreisaufzahlung ist die Gemeinde Igling verpflichtet, die Vormerkung auf Kosten des Eigentümers zur Löschung zu bewilligen.

VI. Grundstücksauswahl

Der/Die Bewerber haben kein Anrecht auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks aus dem Auswahlverfahren. Die Zuteilung eines Grundstücks obliegt abschließend immer der Gemeinde Igling. Der/Die Bewerber haben in der Regel das Auswahlrecht über die verfügbaren Grundstücke. Dieses Auswahlrecht wird jedoch durch die Platzierung im Bewerbungsverfahren eingeschränkt. Bewerber mit der niedrigsten Platzziffer (1) haben das Auswahlrecht auf alle verfügbaren Grundstücke im Verfahren, dann folgt Platzziffer 2 usw.

VII. Schlussbestimmungen

Rechtsausschluss

Die Bewerber können aus diesen Vergaberichtlinien keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes ableiten.

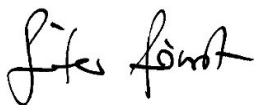
Angabe der Daten

Der/Die Bewerber erklären durch ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher für die Punkteermittlung erforderlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach einer Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.

Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.08.2024 beschlossen.

Igling, 14.08.2024



Günter Först
1. Bürgermeister