

Gemeinde Wiedergeltingen

Gemeindeverwaltung



Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum der Gemeinde Wiedergeltingen (Ansiedlungs- bzw. Familienmodell)

Präambel

Die Gemeinde Wiedergeltingen verfolgt mit dem Ansiedlungs- bzw. Familienmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken bzw. zu festigen und die soziale Integration und den Zusammenhalt innerhalb der örtlichen Gemeinschaft zu stärken.

Mit dem Ansiedlungs- bzw. Familienmodell soll insbesondere jungen Familien ein dauerhaftes, adäquates und auf die jeweiligen Familienbedürfnisse abgestimmtes Wohnen in der Gemeinde ermöglicht werden.

Daneben soll das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiedergeltingen hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für die örtliche Bevölkerung, ein oder mehrere der Gemeinde Wiedergeltingen zur Verfügung stehenden Grundstücke auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Wie viele Grundstücke letztendlich in diesem Vergabeverfahren verkauft werden, entscheidet der Gemeinderat zu gegebener Zeit. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht!

Richtlinien

Vorbemerkung

Zur Vereinfachung wird in nachfolgenden Erläuterungen der Begriff „der Bewerber“ verwendet. Dieser Begriff bezieht sich ausdrücklich auch auf Bewerberinnen oder Verheiratete / Lebenspartnerschaften o.ä.. Stichtag bei allen Zeitangaben ist der 31. März 2024!

1. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt zum Verkehrswert (nicht subventioniert). Der Verkehrswert orientiert sich am aktuellen Bodenrichtwert (siehe Ziffer 2.1).

Bewerber, die Kriterien der Einkommens- und Vermögensprüfung erfüllen, erhalten mit Bezug auf Art. 75 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) einen Nachlass auf den Bodenrichtwert (siehe hierzu Ziffer 2.2)

Hinsichtlich der Zulässigkeit der Veräußerung unter Wert siehe auch Kommentar von Prandl / Zimmermann / Büchner / Pahlke zu Art. 75 GO

2. Verkaufspreise

Für die Verkaufsphase 2024 werden der Verkaufspreis bzw. die Vorauszahlungen wie folgt festgelegt:

2.1. Verkaufspreis zum aktuellen Bodenrichtwert: 280,00 Euro/m² (inklusive Erschließung) (i.W. zweihundertundachtzig)

2.2. Sofern der Bewerber nachweisen kann, dass er die Bedingungen des Einkommens- und Vermögensnachweises gemäß Ziffer 2.4 erfüllt, gewährt die Gemeinde Wiedergeltingen einen Nachlass auf den Verkaufspreis.

Die genaue Höhe des Nachlasses wird noch vom Gemeinderat festgelegt (Richtgröße ca. 80,00 Euro/m² bis ca. 100,00 Euro/m² je nach Lage des Bauplatzes)

2.3. Sollten sich innerhalb des weiteren Verlaufs des Bewerbungsverfahrens die Bodenrichtwerte ändern, so behält sich die Gemeinde Wiedergeltingen eine Anpassung der unter 2.1 und 2.2 Preise bzw. Nachlässe vor.

2.4. Einkommens- und Vermögensnachweis

Für den ermäßigten Kaufpreis gemäß Ziffer 2.2 geltend folgende Grenzwerte:

Einkommensgrenze:

Der Gesamtbetrag der Einkünfte darf bei Alleinstehenden maximal 60.000 Euro/ Jahr und bei Verheirateten/Lebensgemeinschaften maximal 120.000 Euro/Jahr betragen. Die Einkommensprüfung wird anhand der Steuerbescheide der letzten drei Jahre vorgenommen.

Vermögensgrenze

Das Vermögen darf maximal die Fläche des Bauplatzes multipliziert mit einem Faktor von 200 Euro/m² betragen:

Beispiel:

Bei einer Bauplatzgröße von 600 m² ergibt sich eine Vermögensobergrenze von 600 m² x 200 Euro/m² = 120.000 Euro

3. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt anhand der nachfolgenden Kriterien:

3.1. Bei Ehepaaren, eingetragenen Lebenspartnerschaften oder in einer eheähnlichen Gemeinschaft wohnenden Bewerbern ist das Grundstück von beiden Partnern zu gleichen Teilen zu erwerben.

3.2. Es darf beim Abschluss des Kaufvertrages kein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung / Haus), kein eigenes zu Wohnzwecken bebaubares oder bebautes Grundstück vorhanden sein bzw. kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht bestehen.

3.3. Diese Regelung bleibt außer Betracht, wenn die Wohnverhältnisse in der Eigentumswohnung / Haus nicht angemessen sind und das Wohnungseigentum (Eigentumswohnung / Haus) innerhalb von vier Jahren nach Eigentumsübergang verkauft wird.

3.4. Unangemessene Wohnverhältnisse (Wohnung / Haus) liegen vor bei Familien mit Kindern

bei einem 3-Personenhaushalt	in einer 2-Zimmer-Wohnung
bei einem 4-Personenhaushalt	in einer 3-Zimmer-Wohnung
bei einem 5-Personenhaushalt	in einer 4-Zimmer-Wohnung

Unangemessene Wohnverhältnisse liegen vor bei Alleinerziehenden mit Kindern

bei einem 2-Personenhaushalt	in einer 2-Zimmer-Wohnung
bei einem 3-Personenhaushalt	in einer 3-Zimmer-Wohnung
bei einem 4-Personenhaushalt	in einer 4-Zimmer-Wohnung

3.5. Der Bewerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Wiedergeltingen, auf der Vertragsfläche ein Wohnhaus entsprechend den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und den örtlichen Bauvorschriften innerhalb von vier Jahren, gerechnet ab notarieller Beurkundung, bezugsfertig zu erstellen. Dabei ist er verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab notarieller Beurkundung, mindestens ein Geschoss des Wohnhauses fertig zu stellen. Weitere Einzelheiten hierzu (z.B. Vertragsstrafe bei Nichterfüllung bzw. Wiederkaufsrecht für die Gemeinde Wiedergeltingen) werden in dem noch zu erstellenden notariellen Vertrag geregelt.

3.6. Der Bewerber darf das bebaute Grundstück bzw. das Vertragsobjekt auf die Dauer von zehn Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, nicht an Dritte weiterveräußern. Zulässig ist die Veräußerung an den Miteigentümer, den (künftigen) Ehegatten sowie den mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft lebenden nichtehelichen Lebensgefährten, wenn dieser die Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag für die Restlaufzeit übernimmt.

Im dortigen Gebäude muss die Hauptwohnung mindestens auf die Dauer von zehn Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, vom Bewerber bzw. einem der Bewerber und/oder dem (künftigen) Ehegatten des Bewerbers ständig und als melderechtlicher Hauptwohnsitz bewohnt werden.

Wird eine dieser Verpflichtungen nicht eingehalten, so kann die Gemeinde Wiedergeltingen ab Kenntnis vom erfolgten Verstoß gegen die genannten Regelungen eine Aufzahlung auf den Kaufpreis verlangen, die sofort nach Bekanntwerden der vertragswidrigen Handlung zu entrichten ist.

Einzelheiten hierzu werden in dem notariellen Vertrag (Kaufvertrag) geregelt.

4. Der Ablauf des Bewerbungsverfahrens wird wie folgt festgelegt:

4.1. Interessenten erhalten ein entsprechendes Bewerbungsformular, das bis

spätestens 30. Juni 2024

bei der Gemeinde Wiedergeltingen eingereicht werden muss.

In dem vorgenannten Formular wählen die Bewerber die Lage Ihres „Wunschgrundstückes“ aus sowie ggf. eine Alternativlage. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines bestimmten Baugrundstücks besteht nicht. Die Festlegung, wie viele und welche Grundstücke verkauft werden, obliegt der Entscheidung des Gemeinderates.

4.2. Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt nach den durch den Gemeinderat festgelegten Kriterien.

Dabei sind für die Kriterien Ortsbezug / Arbeitsort / Wohnsitz der Eltern bzw. eines Elternteiles und Ehrenamt maximal 60 Punkte (= 50 % der möglichen Gesamtpunktzahl) und für soziale Kriterien (Familienstand / Kinder / Pflegende Angehörige / Behinderung) ebenfalls maximal 60 Punkte (= ca. 50% der Gesamtpunktzahl) zu erreichen. Die höchstmögliche Gesamtpunktzahl beträgt somit 120 Punkte.

4.2.1. Ortsbezug / Arbeitsort

Die Punkte zu den Kriterien Ortsbezug bzw. Arbeitsort werden nur einmal vergeben; eine Kombination von Punkten nach den Ziffern 4.2.2 und 4.2.3 ist nicht möglich.

4.2.2. Ortsbezug

Bewerber, die bereits in Wiedergeltingen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet sind, erhalten - abgestuft nach der Dauer des Wohnverhältnisses - bis zu 30 Punkte. Die Höchstpunktzahl wird ab einer Dauer von fünf vollen Jahren erreicht. Gleiches gilt für Bewerber, die in früheren Jahren in Wiedergeltingen wohnhaft waren.

Bei Ehepaaren / Lebenspartnerschaften o.ä. werden die Punkte nur einmal vergeben und zwar für das längere aktuelle oder ehemalige Wohnverhältnis.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Punkteverteilung:

nicht wohnhaft in Wiedergeltingen		0 Punkte
wohnhaft mit Hauptwohnsitz < ein volles Jahr		5 Punkte
wohnhaft mit Hauptwohnsitz < zwei volle Jahre		10 Punkte
wohnhaft mit Hauptwohnsitz < drei volle Jahre		15 Punkte
wohnhaft mit Hauptwohnsitz < vier volle Jahre		20 Punkte
wohnhaft mit Hauptwohnsitz < fünf volle Jahre		25 Punkte
wohnhaft mit Hauptwohnsitz >= fünf volle Jahre		30 Punkte

4.2.3. Arbeitsort

Bewerber, die ihren Hauptarbeitsort in Wiedergeltingen haben (schriftlicher Nachweis des Arbeitgebers ist erforderlich), erhalten - abgestuft nach der Dauer des Arbeitsverhältnisses am Hauptarbeitsort Wiedergeltingen bis zu 30 Punkte. Die Höchstpunktzahl wird ab einer Dauer von fünf vollen Jahren erreicht.

Punkte für den Hauptarbeitsort Wiedergeltingen werden nur vergeben, sofern es sich um ein sozialversicherungspflichtiges Vollzeitbeschäftigungsverhältnis bei einer ortsansässigen eingetragenen Firma handelt (kein Homeoffice; keine auswärtigen Firmen etc).

Bei Ehepaaren / Lebenspartnerschaften o.ä. werden die Punkte nur einmal vergeben und zwar für das längere aktuelle oder ehemalige Wohnverhältnis.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Punkteverteilung:

Hauptarbeitsort nicht in Wiedergeltingen		0 Punkte
Hauptarbeitsort in Wiedergeltingen	< ein volles Jahr	5 Punkte
Hauptarbeitsort in Wiedergeltingen	< zwei volle Jahre	10 Punkte
Hauptarbeitsort in Wiedergeltingen	< drei volle Jahre	15 Punkte
Hauptarbeitsort in Wiedergeltingen	< vier volle Jahre	20 Punkte
Hauptarbeitsort in Wiedergeltingen	< fünf volle Jahre	25 Punkte
Hauptarbeitsort in Wiedergeltingen	>= fünf volle Jahre	30 Punkte

4.2.4. Wohnsitz der Eltern / eines Elternteiles

Wohnt mindestens ein Elternteil des Bewerbers mit Hauptwohnsitz seit mindestens einem Jahr in Wiedergeltingen, so erhält der Bewerber 10 Punkte.

4.2.5. Ehrenamt

Bewerber, die innerhalb der Gemeinde Wiedergeltingen ein Ehrenamt ausüben, erhalten bei einer Amtsausübung < zwei vollen Jahren 10 Punkte und bei Amtsausübung >= zwei vollen Jahren 20 Punkte.

Bewerber, die innerhalb der Gemeinde Wiedergeltingen ein Ehrenamt in den zurückliegenden maximal zehn Jahren ausgeübt haben, erhalten 10 Punkte.

Zum Ehrenamt gehören z.B. die Mitgliedschaft in der Vorstandschaft eines Vereins bzw. als Funktionsträger (z.B. Vereinstrainer, Übungsleiter oder vergleichbare Funktionen). Eine einfache Mitgliedschaft genügt den Anforderungen nicht. Auch das bloße Mitwirken (z.B. als Spieler, Musiker o.ä.) genügt den Anforderungen nicht.

Bei Ehepaaren, eingetragenen Lebenspartnerschaften oder in einer eheähnlichen Gemeinschaft wohnenden Bewerbern werden die Punkte nur einmal vergeben (keine Kumulation möglich).

4.2.6. Höchstpunktzahl aus 4.2.1 bis 4.2.6

Die maximal erreichbare Punktzahl beträgt 60 Punkte.

4.2.7. Familienstand / Kinder

Alleinerziehende Bewerber mit mindestens einem minderjährigen Kind im gleichen Hausstand, Verheiratete oder in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Bewerber mit gleichem Wohnsitz erhalten 15 Punkte.

Für Kinder werden - abhängig vom Lebensalter - folgende Punkte vergeben:

je kindergeldberechtigtes Kind	< sechs Jahren	15 Punkte
je kindergeldberechtigtes Kind	>= sechs Jahren	
<u>und</u> < 14 Jahren		10 Punkte

Für eine nachgewiesene Schwangerschaft (Nachweis durch ärztliches Attest oder Mutterpass) werden die Punkte analog der Regelung „< sechs Jahren“ vergeben.

Die Höchstpunktzahl nach 4.2.7 beträgt maximal 40 Punkte.

4.2.8. Pflegebedürftige Angehörige im Haushalt bzw. Gemeindegebiet oder Körperbehinderung

Behinderung oder Pflegegrad des Bewerbers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds:

bis Pflegegrad 2	0 Punkte
Pflegegrad 3	5 Punkte
Behinderung über 80% oder Pflegegrade 4 - 5	15 Punkte

Eine Bescheinigung der Pflegeversicherung ist erforderlich.

Die Höchstpunktzahl nach 4.2.8 beträgt maximal 20 Punkte.

4.3. Sollten mehr als ein Bewerber aufgrund gleicher Punktzahl Anspruch auf einen Bauplatz haben, so entscheidet der Gemeinderat über die Vergabe des Bauplatzes.

4.4. Die Bewerber erhalten nach Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat eine entsprechende Zusage bzw. Absage.

5. Folgen bei unrichtigen Angaben

Stellt sich im Nachhinein heraus, dass dem Bewerber aufgrund falscher Angaben ein Bauplatz zugeteilt wurde und die notarielle Beurkundung bereits erfolgt ist, ist eine Vertragsstrafe zu bezahlen. Außerdem behält sich die Gemeinde Wiedergeltingen für diesen Fall vor, ein Wiederkaufsrecht auszuüben.

Weitere Einzelheiten hierzu werden in dem noch zu erstellenden notariellen Vertrag geregelt.

Ferner behält sich die Gemeinde Wiedergeltingen vor, bei unrichtigen Angaben des Bewerbers eine Strafanzeige wegen Betrugs zu stellen.

6. Sonstiges

6.1. Rechtsanspruch

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

6.2. Angabe der Daten

Die Bewerber erklären durch ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, der für die Bewerbung auszufüllen ist, dass die Angabe sämtlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden.

6.3. Datenschutz

Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben von der Gemeinde Wiedergeltingen zum Zwecke der Durchführung des Vergabeverfahrens zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken erhoben und unter Beachtung des Bayerischen Datenschutzgesetzes (BayDSG) verarbeitet und genutzt werden.

Wiedergeltingen, 31. März 2024

Gemeinde Wiedergeltingen
Gemeindeverwaltung