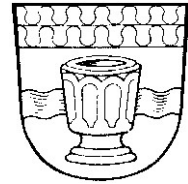


Gemeinde Obertaufkirchen



RICHTLINIEN FÜR GRUNDSTÜCKSVERGABE UND WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG – STAND 1. JULI 2020

1. Präambel

Die Veräußerung von kommunalem Vermögen ist nach Art. 75 GO nur zum vollen Wert zulässig. Ausnahmen von diesem Grundsatz können nur bei Wahrnehmung kommunaler Aufgaben gemacht werden. Eine solche kommunale Aufgabe ist nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Schaffung und Zurverfügungstellung von Wohnbauland.

In Erfüllung dieser Aufgabe beschließt die Gemeinde Obertaufkirchen die folgenden Richtlinien, um vorrangig jungen Familien und der ortsansässigen Bevölkerung im Rahmen der Eigentumbildung Baugrundstücke zu tragbaren Bodenpreisen zur Verfügung stellen zu können. Dabei soll bei der Grundstücksvergabe größtmögliche soziale Gerechtigkeit sichergestellt werden.

2. Allgemeines

- 2.1 Die Gemeinde Obertaufkirchen fördert den Wohnungsbau durch die Vergabe von Wohnbaugrundstücken.
- 2.2 Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken erfolgt nur, sofern entsprechende Grundstücke zur Verfügung stehen.
- 2.3 Die gemeindliche Förderung wird nur zur Deckung des Eigenbedarfs gewährt.
- 2.4 Die Voraussetzungen für die Förderung müssen zum Zeitpunkt der Beurkundung des Grundstücksverkaufes gegeben sein.
- 2.5 Die Gemeinde Obertaufkirchen kann zur Vermeidung eines Härtefalles Ausnahmen von diesen Richtlinien beschließen.

3. Vergabe von Wohnbaugrundstücken

3.1 **BERECHTIGTER PERSONENKREIS:**

Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

Für die Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

VERMÖGENSOBERGRENZE:

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Bewerber dürfen nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte von bewohnten oder bebaubaren Immobilien innerhalb oder außerhalb des Gemeindegebietes sein (Abgabe einer schriftlichen Erklärung). Außerdem sollen Bewerber nicht berücksichtigt werden, wenn ihre gesamtwirtschaftliche Situation einen Hausbau samt Grunderwerb auf dem freien Markt zulässt.

3.2 **VERFAHREN BEI DER GRUNDSTÜCKSVERGABE**

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch den Gemeinderat.

Bei mehreren Bewerbern erfolgt die Zuteilung grundsätzlich nach dem folgenden **Punktesystem**, welches das Einkommen, die Familienverhältnisse und den Wohnsitz des Antragstellers berücksichtigt.

Ein Abweichen von diesen Richtlinien als auch vom Punktesystem ist in begründeten Ausnahmefällen zulässig (vgl. Ziffer 2.5).

3.2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen:

Bewerber, deren Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) unter einer Einkommensgrenze von 48.000 EUR liegen (dieser Betrag orientiert sich an dem durchschnittlichen Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde):

bis zu 80 % der maßgeblichen Einkommensgrenze	20 Pkt.
ab 80 % bis 100 % der maßgeblichen Einkommensgrenze	10 Pkt.

Bei einem (Ehe-)Paar als Bewerber gilt für die addierten Einkommen das Zweifache der maßgeblichen Einkommensgrenze. Voraussetzung ist die grundbuchmäßige Eintragung beider Bewerber als künftige Eigentümer.

Zu der maßgeblichen Einkommensgrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 8.000 EUR je im Haushalt lebenden unterhaltspflichtigen Kind hinzuzurechnen.

Als Nachweis gilt grundsätzlich der aktuellste Einkommensteuerbescheid.

3.2.2 Familiäre Situation

3.2.2.1 Bewerber unter 35 Jahre (bei (Ehe-)Paar mindestens ein Bewerber) 10 Pkt.

3.2.2.2 Anzahl der im Haushalt lebenden

- Kinder (bis zur Vollendung des 13. Lebensjahres),
- pflegebedürftigen Angehörigen oder
- Angehörigen mit Behinderung (Behinderungsgrad 50 % oder höher)

1 Kind / Angehöriger	10 Pkt.
2 Kinder / Angehörige	15 Pkt.
3 Kinder / Angehörige und mehr	20 Pkt.

3.2.3. Wohnsitz / Arbeitsplatz / Ehrenamt in der Gemeinde Obertaufkirchen

3.2.3.1 Erstwohnsitz bzw. früherer Wohnsitz in der Gemeinde Obertaufkirchen (lt. Einwohnermeldeamt) oder Arbeitsplatz in Obertaufkirchen ¹⁾:

(Mindestwohnzeit bzw. Arbeitsplatz 2 Jahre)

mind. 2 Jahre	10 Pkt.
mind. 3 Jahre	20 Pkt.
mind. 4 Jahre	30 Pkt.
mind. 5 Jahre und mehr	40 Pkt.

und / oder

3.2.3.2 Erstwohnsitz bzw. früherer Wohnsitz in einer an das Gebiet der Gemeinde Obertaufkirchen unmittelbar angrenzenden Gemeinde (lt. Einwohnermeldeamt) ¹⁾

mind. 2 Jahre	5 Pkt.
mind. 3 Jahre	10 Pkt.
mind. 4 Jahre	15 Pkt.
mind. 5 Jahre und mehr	20 Pkt.

3.2.3.3 Aktiv ausgeübtes Ehrenamt in der Gemeinde Obertaufkirchen seit:

mind. 3 Jahren	5 Pkt.
mind. 5 Jahren und mehr	10 Pkt.

3.2.3.4 Bei **Punktegleichheit** entscheidet der langjährige Hauptwohnsitz in der Gemeinde Obertaufkirchen.

3.2.3.5 Ein Anspruch auf die Zuteilung einer Bauparzelle besteht auch bei der Erfüllung aller Voraussetzungen nicht. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

¹ Treffen Ziff. 3.2.3.1 und 3.2.3.2 gemeinsam zu, werden beide Werte bis zu einem maximalen Gesamtwert von 40 Punkten addiert.

4. Gestaltung des Kaufvertrags, Kaufpreis, Kinderbonus

4.1 BAU- UND EIGENNUTZUNGSVERPFLICHTUNG:

Das Wohnbaugrundstück wird zweckgebunden zur Errichtung eines Eigenheimes vergeben. Die Erwerber verpflichten sich, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gemäß des jeweils gültigen Bebauungsplanes zu bebauen, gerechnet ab Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Weiter verpflichten sich die Erwerber zur Eigennutzung des geförderten Vorhabens für die Dauer von mindestens 10 Jahren, gerechnet ab Bezug.

4.2 WIEDERKAUFSRECHT:

Es ist ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Obertaufkirchen zu vereinbaren, für den Fall, dass die Erwerber der Bau- und Eigennutzungsverpflichtung nicht nachkommen oder wenn das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Bezug weiterverkauft wird.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes muss schriftlich erklärt werden, und zwar binnen drei Monaten nach Kenntnis von den das Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen.

Als Wiederkaufspreis gilt der gezahlte Kaufpreis sowie die gezahlten Erschließungskosten. Bei einer zwischenzeitlich erfolgten Bebauung werden höchstens die nachgewiesenen Herstellungskosten erstattet.

KAUFPREISAUFZAHLUNG:

Wenn die Gemeinde zum Wiederkauf berechtigt ist, kann sie statt Ausübung des Wiederkaufsrechts eine Kaufpreinsnachzahlung erheben.

Näheres über das Wiederkaufsrecht sowie die Kaufpreinsnachzahlung sind in dem zwischen der Gemeinde und den Erwerbern geschlossenen notariellen Kaufvertrag geregelt.

Im Falle, dass die Erwerber der Bau- und Eigennutzungsverpflichtung nicht nachkommen oder wenn das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Bezug weiterverkauft wird, sind bereits gewährte Nachlässe auf den Grundstückspreis zurück zu erstatten.

4.3 KAUFPREIS:

Der Kaufpreis wird für Baugrundstücke im Bereich

- des Baugebietes „St.-Rupert-Straße“ (Parzellen 1 bis 5, 7 und 9) auf 210,00 € je Quadratmeter zzgl. Herstellungsbeitrag für Kanal und Wasser sowie Erschließungskosten festgesetzt;
- des Baugebietes „St.-Rupert-Straße“ (Parzelle 6) auf 185,00 € je Quadratmeter zzgl. Herstellungsbeitrag für Kanal und Wasser sowie Erschließungskosten festgesetzt;
- des Baugebietes „MI-Steinkirchen“ auf 175,00 € je Quadratmeter zzgl. Herstellungsbeitrag für Kanal und Wasser festgesetzt.

Je im Haushalt der Eigentümer lebendes leibliches / adoptiertes Kind bis zur Vollendung des 13. Lebensjahres wird ein Nachlass von Pauschal 3.000 € auf den Gesamtgrundstückspreis gewährt.

Maximal kann der Nachlass 9.000 € / Grundstück betragen.

Innerhalb der fünfjährigen Frist zur Bebauung ab Beurkundung wird eine nachträgliche Kaufpreisminderung anerkannt, wenn in dieser Zeit die Bewerber Eltern oder mehrfache Eltern werden. Für diese nachträgliche Kaufpreisminderung gelten die Einkommensgrenzen nach Ziff. 3.2.1 in dem Jahr, im dem das Kind das erste Lebensjahr vollendet.

5. Inkrafttreten dieser Richtlinien

Diese Richtlinien für Wohnungsbauförderung der Gemeinde Obertaufkirchen treten am 01.07.2020 in Kraft.

Zugleich treten die Richtlinien für Wohnungsbauförderung vom 01.07.2017 außer Kraft.

Obertaufkirchen, den 30.06.2020

Franz Ehgartner
1. Bürgermeister