Richtlinien der Gemeinde Vilgertshofen für die vergünstigte Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen der Wohnbauförderung Vilgertshofen

Präambel

Die EU-Kommission, die Bundesregierung und Vertreter der Länder haben sich auf Rahmenvorgaben geeinigt, bei deren Anwendung die EU-Kommission keine Einwände mehr gegen die in Deutschland praktizierten Einheimischen- bzw. Sozialmodelle erhebt.

Mit den neuen, europarechtskonformen Vergaberichtlinien will die Gemeinde Vilgertshofen die Wohnmarktlage verbessern und die Schaffung von Wohnungseigentum fördern. Die stark gestiegenen Baulandpreise und Baupreise erschweren es der ortsansässigen Bevölkerung zusehends, Baugrundstücke zu einem erschwinglichen Preis zu erwerben. Der Gemeinderat der Gemeinde Vilgertshofen sieht es deshalb als seine Aufgabe an, insbesondere jungen Familien weiterhin Baugrundstücke zu einem ermäßigten Preis anzubieten.

1. Antragsberechtigung

a) Antragsberechtigt sind Bewerberinnen und Bewerber, die das 18. Lebensjahr vollendet haben.

b) Sich bewerbende Personen dürfen maximal Einkünfte in Höhe der nachstehend definierten Obergrenze erzielen.
Die Obergrenze orientiert sich an den durchschnittlichen Einkünften in der Gemeinde Vilgertshofen. Sie wird wie folgt berechnet:
Durchschnitt der vom Bayer. Landesamt für Statistik zuletzt veröffentlichten vier Jahreswerte des Gesamtbetrags der Einkünfte dividiert durch die Anzahl der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen (Genesis; Lohn- und Einkommensteuerstatistik; Steuerpflichtige – Einkünfte – Steuer – Jahre), multipliziert mit Faktor 1,2 und anschließender Aufrundung auf volle 1.000 €.
Der maßgebliche Wert wird zu Jahresbeginn berechnet und bekannt gemacht. Er liegt für das Jahr 2026 bei 55.000 €.

Einkommen von Ehepaaren oder Paaren in eheähnlicher Gemeinschaft werden addiert und dürfen das Doppelte der definierten Obergrenze nicht überschreiten.

Für jedes unterhaltspflichtige Kind wird ein Betrag in Höhe des geltenden steuerlichen Kinderfreibetrags angerechnet.

c) Der oder die Bewerber dürfen maximal über ein Vermögen verfügen, das dem durchschnittlichen Verkehrswert der angebotenen Grundstücke entspricht.
In diesen Höchstbetrag sind sämtliche Vermögen in Form von Immobilien, Aktien, Anleihen, Festgeld, Bargeld usw. einzurechnen.

d) Bewerberinnen und Bewerber mit Haus- und Baugrundbesitz (auch Teileigentum) innerhalb oder außerhalb des Gemeindegebiets werden grundsätzlich nicht berücksichtigt.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung der Familie in der bisherigen Wohnung nicht gewährleistet ist. In diesen Fällen ist der bisherige Grundbesitz bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts zu veräußern.

2. Vergabe von Punkte für Kinder, Einkommen, Behinderung und Ortsansässigkeit

a) Einkommen

Bei Unterschreitung der maximalen Einkommensgrenze gemäß Ziffer 1b werden Punkte wie folgt vergeben:

- Unterschreitung der Obergrenze um 25% und mehr 40 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 20 % 30 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 15 % 20 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 10 % 10 Punkte

Die Höchstpunktzahl für die Unterschreitung der Einkommensgrenze beträgt 40 Punkte.

b) Vermögen

Bei Unterschreitung der maximalen Vermögensgrenze gemäß Ziffer 1c werden Punkte wie folgt vergeben:

Bewerber(innen) mit einem Vermögen unter 2/3 des Höchstbetrages erhalten 10 Punkte.
Bewerber(innen) mit einem Vermögen unter der Hälfte des Höchstbetrages erhalten 20 Punkte.

c) Kinder

Für jedes Kind, das zum Vergabezeitpunkt im Haushalt lebt, erhält der Bewerber Punkte:

- Für Kinder bis 10 Jahre werden je 25 Punkte gewährt.
- Kinder von 11 bis einschließlich 17 Jahre erhalten je 20 Punkte.
- Volljährige Kinder, für die Anspruch auf Kindergeld besteht, erhalten je 15 Punkte.

Die anrechenbare Gesamtpunktzahl für Kinder wird auf 90 Punkte festgelegt.

d) Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

Bewerber(innen) erhalten einmalig 30 Punkte, wenn sie selbst, ihr(e) Ehe- oder Lebenspartner(in) oder ein Kind – sofern es im gemeinsamen Haushalt lebt – einen Behinderungsgrad von mindestens 50% oder eine nachgewiesene Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 2 haben und entsprechende Nachweise vorlegen.

e) Ehrenamtliche Tätigkeit

Aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeiten können bei einer Bewerbung berücksichtigt werden. Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit

- in der Freiwilligen Feuerwehr, beim THW, beim Roten Kreuz, bei der Wasserwacht, der Bergwacht oder in einer anderen vergleichbaren Hilfsorganisation,
- in einem gemeinnützigen Verein,
- in einem kommunalpolitischen Amt,
- in einer kirchlichen Organisation,
- im Bereich der Jugend- und Sozialarbeit,
- oder in einer mit den vorgenannten Beispielen vergleichbaren Organisation oder Institution.

Für diese ehrenamtliche Tätigkeit werden Punkte wie folgt vergeben:

- für 2 volle bis 4 volle Jahre Tätigkeit	10 Punkte
- bis 6 volle Jahre	15 Punkte
- bis 8 volle Jahre	20 Punkte
- mehr als 8 volle Jahre	25 Punkte

Die für mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten erzielten Punkte der sich bewerbenden Person, eines/einer Ehe- oder Lebenspartner(in) und von im Haushalt lebenden Kindern werden addiert, allerdings kommen insgesamt maximal 25 Punkte zum Ansatz.

Sämtliche der aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind seitens des zuständigen Organs (z.B. Vorstand) der jeweiligen Organisation oder Institution schriftlich zu bestätigen.

f) Ortsansässigkeit in der Gemeinde Vilgertshofen

Für jedes Jahr, das der oder die Bewerber/in in der Gemeinde Vilgertshofen mit Hauptwohnsitz gemeldet war oder ist (und auch tatsächlich sich überwiegend dort aufgehalten hat), erhält der oder die Bewerber/in 40 Punkte.

Bei Ehepaaren oder eheähnlichen Gemeinschaften werden die Zeiten der Ortsansässigkeit beider Personen nicht addiert, sondern die jeweils längere Zeit der Ortsansässigkeit einer der beiden Personen gewertet.

Nicht berücksichtigt werden frühere Wohnjahre in der Gemeinde Vilgertshofen, wenn der oder die Bewerber/in zum Zeitpunkt der Antragstellung länger als 15 Jahre nicht mehr in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz gemeldet war.

Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf 200 Punkte festgelegt, wobei diese Punktzahl bei einer Zeitdauer von maximal 5 Wohnjahren in der Gemeinde Vilgertshofen erreicht ist.

3. Bauzwang/Eigennutzungsverpflichtung

Die Erwerber verpflichten sich im Grundstückskaufvertrag, spätestens 2 Jahre nach Beurkundung mit dem Bau des genehmigten Bauvorhabens auf dem erworbenen Grundstück zu beginnen, das Gebäude innerhalb von 4 Jahren ab Beurkundung bezugsfertig mit Aufbringen des Außenputzes zu erstellen und innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen und weder ganz noch teilweise zu veräußern.

Für den Fall, dass die genannten Fristen nicht eingehalten werden, erhält die Gemeinde Vilgertshofen ein Wiederkaufsrecht bzw. eine bedingte Aufzahlungsverpflichtung. Ausführliche Bestimmungen werden im Kaufvertrag dargelegt.

4. Vergabe der Grundstücke/Antragstellung

Der Gemeinderat legt zu Beginn jeder Vergabeperiode fest,

a) welche Grundstücke grundsätzlich zur Vergabe nach dieser Richtlinie zu Verfügung stehen,
b) die Anzahl der in der Vergabeperiode zu vergebenden Grundstücke,
c) den letztmöglichen Tag für den Eingang der Bewerbung.

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt nach der ermittelten Punktzahl der Bewerber. Die ermittelte Punktzahl ist ebenfalls maßgeblich für die Reihenfolge, in der die Bewerber aus den zur Verfügung stehenden Grundstücken auswählen können.

Bei Punktgleichheit entscheidet nacheinander

a) die höhere Punktzahl nach 2c (Kinder)
b) die höhere Punktzahl nach 2f (Anzahl der in der Gemeinde Vilgertshofen verbrachten Jahre)

Bewerbern, deren erreichte Punktzahl nicht für eine Zuteilung in der Vergabeperiode ausgereicht hat, können sich beliebig oft in späteren Vergabeperioden bewerben. Bewerber, deren erreichte Punktzahl zur Zuteilung ausgereicht hat, mit denen jedoch dann kein Kaufvertrag zustande gekommen ist, können sich frühestens ein Jahr nach Bekanntgabe der Zuteilungsentscheidung erneut bewerben.

5. Festlegung der Basisförderung

Der Gemeinderat legt die Basisförderung als Grundlage für den im Einheimischenmodell verlangten Kaufpreis für jedes Baugebiet neu fest. Die Basisförderung ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert bzw. dem Bodenrichtwert (abzüglich der Erschließungskosten nach BauGB) und dem entsprechenden Verkaufspreis im Einheimischenmodell.

6. Folgen falscher Angaben

Für den Fall, dass Bewerber um ein Baugrundstück in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Grundstücksbewerber dient, unrichtige Angaben gemacht haben, erhält die Gemeinde Vilgertshofen ein Wiederkaufsrecht bzw. eine bedingte Aufzahlungsverpflichtung. Ausführliche Bestimmungen werden im Kaufvertrag dargelegt.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks besteht grundsätzlich nicht!