

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Wörth an der Isar

Die Vergaberichtlinien sollen dazu dienen, eine dauerhafte und langfristige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Wörth zu ermöglichen und somit den Wegzug der örtlichen Bevölkerung zu verhindern. Diese soziale Integration stärkt den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich. Ziel der Gemeinde Wörth ist es, insbesondere für die örtliche Bevölkerung zur Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur entsprechende Wohnbaugrundstücke bereitzustellen.

Neben der Ortsbezogenheit sollen Familien mit Kindern gefördert werden, zudem sind erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besonders zu berücksichtigen. Arbeitsplatz in der Gemeinde und die Ausübung eines Ehrenamts sind weitere Punkte, die im Zuge der Vergabe von Wohnbaugrundstücken mit einfließen.

Die Gemeinde Wörth bietet keine verbilligten Bauplätze an, deshalb ist die Eingangsbewertung (Zulassungsvoraussetzung) zu „Vermögen und Einkommen“ aus Sicht der Gemeinde nicht vertretbar, da bedingt durch den normalen ortsüblichen Marktpreis ein gewisses Einkommen angenommen werden muss, sonst wäre das Vorhaben „Erwerb und Bau einer Immobilie“ nicht finanzierbar. Trotzdem finden die Faktoren „Einkommen und Vermögen“ Einzug ins nachfolgende Bewertungssystem durch Bepunktung im eigentlichen Bewerbungsverfahren (siehe soziale Kriterien).

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Antragsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Minderjährige Personen sind nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur eine Person einen Antrag stellen.
- 1.3 Bei Anträgen von Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften wird bei der Bepunktung nach den Kriterien Ortsgebundenheit und soziale Kriterien jeweils diejenige Person herangezogen, die die Kriterien erfüllt und wenn beide Personen die Kriterien erfüllen, nur diejenige Person, mit dem höheren Punktwert.
- 1.4 Der Antragsberechtigte muss das Grundstück zum Zwecke der Eigennutzung und Nutzung mit Familienangehörigen erwerben. Dieses Kriterium ist erfüllt, wenn der Erwerber das Gebäude überwiegend selbst nutzt, also mehr als 50% der Wohn- und Nutzfläche. Dies schließt zum Beispiel die Errichtung einer Einliegerwohnung nicht aus.
- 1.5 Der Antragsberechtigte und / oder sein Ehegatte, Lebenspartner oder Partner aus einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft darf nicht Eigentümer/Erbbauberechtigter eines bebaubaren Grundstückes für Wohnbauzwecke in der Gemeinde Wörth sein.
- 1.6 Jeder Antragsberechtigte kann nur ein einziges Wohnbaugrundstück erhalten.

Die weiteren Kriterien bzw. relevanten Bereiche sind wie folgt untergliedert:

- **Ortsgebundenheit** (Meldung mit Erstwohnsitz, Arbeitsplatz in der Gemeinde - Vollbeschäftigung- und Ehrenamtstätigkeit).
- **Soziale Kriterien** (Vermögen, Einkommen, Anzahl der Kinder, pflegebedürftige Personen/Personen mit Behinderung).

2. Ortsgebundenheit:

- 2.1 **Ortsgebunden:** Pro vollendetem Jahr aktueller oder ehemaliger Erstwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde 22 Punkte. Es werden maximal 5 Jahre angerechnet, somit ist eine maximale Punktezahl von 110 möglich.

Die Abwesenheitsdauer in Bezug auf den Erstwohnsitz wird auf maximal 10 Jahre festgelegt.

- 2.2 **Erwerbstätigkeit** (Vollbeschäftigung): Für jedes vollendete Jahr der Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet Wörth 5 Punkte, die Zeitdauer wird auf maximal 5 Jahre festgelegt, somit maximal 25 Punkte.

- 2.3 **Ehrenamt:** Pro vollendetes Jahr (auch auswärtiges) Ehrenamt 3 Punkte, ebenfalls auf eine Zeitdauer von 5 Jahren, somit maximal 15 Punkte.

Definition Ehrenamt: Aktiver Feuerwehrdienst/Rettungsdienst/sonstige Hilfsdienste wie z.B. THW sowie Vorstandschaft in einem Verein (1. Vorstand, 2. Vorstand, Kassier, Schriftführer).

Die Rückrechnungszeit in Bezug auf das Ehrenamt wird auf maximal 10 Jahre festgelegt.

Die vorstehend aufgeführten Jahre werden mit dem Endbezugspunkt des entsprechenden Schlusstages der jeweiligen Bewerbungsfrist berechnet. Es fließen nur jeweils vollendete Jahre in die Bepunktung ein.

Der Bereich der Ortsgebundenheit ergibt somit maximal 150 Punkte.

3. Soziale Kriterien:

- 3.1 **Vermögen:** Hier definiert die Gemeinde den Begriff Vermögen im Zusammenhang mit Immobilien und Grundstücken.

Verfügt der Antragssteller über ein Wohnhaus: Keine Punkte

Eigentumswohnung (Wohnraum nicht auskömmlich): 10 Punkte

Miete oder noch im Elternhaus: 20 Punkte.

In diesem Bereich sind maximal 20 Punkte möglich.

- 3.2 **Einkommen:** Hier orientiert sich die Gemeinde am durchschnittlichen Bruttojahreseinkommen der Gemeindebürger in Wörth (45.000 €).

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Einzelperson bis 45.000 € = | 20 Punkte |
| bis 55.000 € = | 15 Punkte |
| bis 65.000 € = | 10 Punkte |
| bis 75.000 € = | 5 Punkte |
| über 75.000 € = | 0 Punkte. |

Wird das Grundstück vom **Antragsteller und** seinem Ehegatten/Lebens(gemeinschafts)partner erworben, wird das Jahreseinkommen addiert. In diesem Fall ergibt ein Einkommen

| | |
|---------------------|-----------|
| bis 90.000 Euro = | 20 Punkte |
| bis 100.000 Euro = | 15 Punkte |
| bis 110.000 Euro = | 10 Punkte |
| bis 120.000 Euro = | 5 Punkte |
| über 120.000 Euro = | 0 Punkte |

Wird das Grundstück von einem **Antragsteller**, der in einem Ehe-/Lebens(gemeinschaft)s-Verhältnis lebt, **allein** erworben, wird das Jahreseinkommen beider Personen addiert. In diesem Fall ergibt ein Einkommen

| | |
|---------------------|-----------|
| bis 90.000 Euro = | 20 Punkte |
| bis 100.000 Euro = | 15 Punkte |
| bis 110.000 Euro = | 10 Punkte |
| bis 120.000 Euro = | 5 Punkte |
| über 120.000 Euro = | 0 Punkte |

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne des EStG.

Das durchschnittliche Einkommen der letzten drei Jahre ist durch entsprechende Nachweise zu belegen.

- 3.3 **Kinder:** Je kindergeldberechtigtem Kind, das nachweislich im Haushalt des Antragstellers tatsächlich lebt, erhält der Antragsberechtigte Punkte gemäß nachfolgender Berechnung:

$$(18 - \text{Alter des Kindes}) \times 2$$

Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Endes der jeweiligen Bewerbungsfrist. Die maximal mögliche Punktezahl für Kinder beträgt insgesamt 80.

Hinweis: Noch nicht geborene Kinder werden mit geborenen Kindern gleichgestellt, sofern die Schwangerschaft durch ärztliche Bescheinigung nachgewiesen ist (= 36 Punkte).

- 3.4 **Pflege (Antragsteller, Ehegatte, Lebens(gemeinschafts)partner, Kinder und Eltern des Antragstellers, Ehegatten, Lebens(gemeinschafts)partner, die ihren Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben):**

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Pflegegrad 1 und 2 = | 6 Punkte |
| Pflegegrad 3 und 4 = | 8 Punkte |
| Pflegegrad 5 = | 10 Punkte je pflegebedürftiger Person |

Insgesamt jedoch maximal 30 Punkte.

3.5 **Behinderung (Personenkreis wie Pflege):**

Grad der Behinderung:

| | |
|----------------|---------------------------------|
| ab 50 – 70 % = | 6 Punkte |
| bis 90 % = | 8 Punkte |
| 100 % = | 10 Punkte je behinderter Person |

Maximal 30 Punkte.

Pflege/Behinderung: Hier werden sowohl die Punkte aus Pflege und aus Behinderung pro Person addiert.

Der Bereich soziale Kriterien ergibt somit maximal 180 Punkte.

4. Regelung bei Punktegleichstand:

Bei Punktegleichstand erfolgt die Zuteilung nach entsprechender Reihenfolge:

1. Anzahl der Kinder
2. Anzahl der pflegebedürftigen/behinderten Personen
3. niedrigeres Einkommen

5. Vergabe der Grundstücke

Der Gemeinderat entscheidet über die Vergabe der Grundstücke in nichtöffentlicher Sitzung. Dabei werden die einzelnen Bewerbungen in anonymisierter Form vorgelegt. Das Auswahlrecht auf die Grundstücke ergibt sich nach der erreichten Gesamtpunktezahl.

6. Grundsätze für den Notarvertrag

- 6.1 Bauverpflichtung (nach 2 Jahren Errichtung des Rohbaus; nach 3 Jahren Fertigstellung im Sinne einer Bezugsfertigkeit ohne Außenanlagen). Die Frist wird berechnet ab dem Zeitpunkt der Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers.
- 6.2 Wiederkaufsrecht bei unrichtigen/unvollständigen Angaben des Käufers.
- 6.3 Wiederkaufsrecht, wenn der Käufer nicht bis zum Ablauf von 5 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude seinen tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz hat.
- 6.4 Wiederkaufsrecht, wenn Käufer das bebaute/unbebaute Grundstück ganz oder teilweise innerhalb der o.g. 5-Jahres-Frist an Dritte veräußert.
- 6.5 Wiederkauf erfolgt zum Preis, den der Käufer bei Vertragsabschluss zu entrichten hatte. Für bauliche Anlagen gilt der aktuelle Verkehrswert.

- 6.6 Wiederkaufsrecht der Gemeinde Wörth/Isar: Hier ist ersatzweise möglich, dass das Grundstück (bebaut oder nicht bebaut) an einen von der Gemeinde zu benennenden Kaufinteressenten zum Preis bei ursprünglichem Vertragsabschluss veräußert wird.
- 6.7 Die Gemeinde (Verkäufer) ist innerhalb der 5-Jahres-Frist jährlich einmal zu einer Vor-Ort-Überprüfung, ob die Voraussetzungen der Eigennutzung vorliegen, berechtigt.

7. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Wörth a.d.Isar wurden vom Gemeinderat am 05.11.2019 beschlossen und treten am 06.11.2019 in Kraft.

Wörth a.d.Isar, 06.11.2019

Stefan Scheibenzuber, 1. Bürgermeister