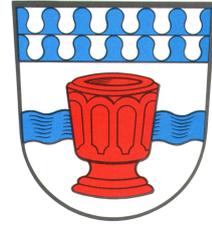


Gemeinde Obertaufkirchen



RICHTLINIEN FÜR GRUNDSTÜCKSVERGABE UND WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG – STAND 1. DEZEMBER 2022

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 Eigentumsbildung 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.

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:

EINKOMMENSOBERGRENZE:

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen gem. § 2 Abs. 3 EStG (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe von 58.000 EUR erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein (Ehe-)Paar, so beträgt die Einkommensobergrenze 116.000 EUR.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 9.000 EUR je unterhaltspflichtiges Kind hinzuzurechnen.

VERMÖGENSOBERGRENZE:

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes ¹ verfügen (Abgabe einer schriftlichen Erklärung).
- Bewerber dürfen nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte von bewohnten oder bebaubaren Immobilien in der Gemeinde Obertaufkirchen sein (Abgabe einer schriftlichen Erklärung). Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde Obertaufkirchen wird als Vermögen angerechnet.

3.2 VERFAHREN BEI DER GRUNDSTÜCKSVERGABE

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch den Gemeinderat.

¹ maßgebend ist der nicht reduzierte Grundstückswert eines Grundstücks mit durchschnittlicher Größe (baugebietsspezifische Betrachtung) auf Basis des aktuell gültigen Bodenrichtwerts

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

Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Ändern sich nach Abgabe des Antrags, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist Umstände (z.B. persönliche Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Gemeinde bis zum Antragsfristende schriftlich mitzuteilen.

Die Voraussetzungen für eine Grundstücksvergabe nach diesen Richtlinien müssen zum Zeitpunkt der Beurkundung des Grundstücksverkaufes fortbestehen.

3.2.1 Bedürftigkeit nach Einkommen:

Bewerber, deren Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) unter der Einkommensgrenze nach Ziff. 3.1 von 58.000 EUR liegen:

bis zu 80 % der maßgeblichen Einkommensgrenze	20 Pkt,
ab 80 % bis 95 % der maßgeblichen Einkommensgrenze	10 Pkt,
ab 95 % bis 100 % der maßgeblichen Einkommensgrenze	0 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 9.000 EUR je im Haushalt lebenden unterhaltspflichtigen Kind hinzuzurechnen.

Maßgeblich ist das durchschnittliche Einkommen gem. § 2 Abs. 3 EstG (Gesamtbetrag der Einkünfte) der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Der Nachweis ist durch Vorlage entsprechender Einkommensteuerbescheide aus den Vorjahren zu erbringen. Können diese aufgrund noch offener Verfahren nicht vorgelegt werden, so sind ersatzweise frühere Einkommensteuerbescheide vorzulegen und nach Möglichkeit Fortschreibungen vorzunehmen.

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 18. Lebensjahres), eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet,
- pflegebedürftigen Angehörigen (Pflegegrad 3 bis 5) oder
- Angehörigen mit Behinderung (Behinderungsgrad 50 % oder höher)

1 Kind / pflegebedürftiger oder behinderter Angehöriger	10 Pkt.
2 Kinder / pflegebedürftige oder behinderte Angehörige	15 Pkt.
3 Kinder / pflegebedürftige oder behinderte 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 ²⁾:
(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

² 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.

3.2.3.2 Erstwohnsitz bzw. früherer Wohnsitz in einer an das Gebiet der Gemeinde Obertaufkirchen unmittelbar angrenzenden Gemeinde (lt. Einwohnermeldeamt) ³⁾

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 ³⁾ in Vereinen und Organisationen in der Gemeinde Obertaufkirchen seit:

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

3.2.3.4 Bei **Punktegleichheit** entscheidet die größere Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder.

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

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 dem jeweils gültigen Bebauungsplan zu bebauen, gerechnet ab Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

³⁾ z.B. aktive Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehren Obertaufkirchen und Oberornau, Mitglieder der Vorstandschaft, Abteilungsleiter, Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte oder vergleichbare Funktion. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten und Aufwendungen, die das Ehrenamt verursacht, wie z.B. Verdienstausfall, Fahrtkosten, Materialkosten, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen.

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 unter Ziff. 4.1 bezeichneten 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. Sollten sich bei der Ausübung des Wiederkaufsrechts auf dem Grundstück Gebäude befinden, so ist der Wert dieser Gebäude zum Verkehrswert zu entschädigen.

KAUFPREISAUFZAHLUNG:

Wenn die Gemeinde zum Wiederkauf berechtigt ist, kann sie statt Ausübung des Wiederkaufsrechts eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis einerseits und dem vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Mühldorf a. Inn ermittelten Grundstückspreis in dem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde die Nachzahlung verlangt, andererseits, erheben.

Näheres über das Wiederkaufsrecht sowie die Kaufpreisnachzahlung wird in dem zwischen der Gemeinde und den Erwerbern zu schließenden 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 „Am Unterfeld“ auf 255,00 EUR je Quadratmeter zzgl. Herstellungsbeitrag für Kanal und Wasser sowie Erschließungskosten festgesetzt;

KINDERBONUS:

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

Maximal kann der Nachlass 9.000 EUR / 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. 3.1 der jeweils geltenden Richtlinien für Grundstücksvergabe und Wohnungsbauförderung der Gemeinde Obertaufkirchen in dem Jahr, in dem das Kind das erste Lebensjahr vollendet. Als Nachweis gilt der entsprechende Einkommensteuerbescheid.

5. Inkrafttreten dieser Richtlinien

Diese Richtlinien für Grundstücksvergabe und Wohnungsbauförderung der Gemeinde Obertaufkirchen treten am 01.12.2022 in Kraft.

Zugleich treten die Richtlinien für Grundstücksvergabe und Wohnungsbauförderung vom 01.07.2020 außer Kraft.

Obertaufkirchen, den 30.11.2022

Franz Ehgartner
1. Bürgermeister