

Leitlinie der Gemeinde Uffing a. Staffelsee für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken an junge Familien

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee verfolgt das Ziel, Bauland für junge Familien zur Verfügung zu stellen. Die Möglichkeit vergünstigten Baugrund zu erwerben wurde geschaffen, um diesen auch zukünftig in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee dauerhaft, langfristig und nachhaltig Sesshaftigkeit zu ermöglichen, weil dies die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Daneben soll durch die Leitlinie auch der Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung gefördert werden. Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs – BauGB).

Dem Unterschied in der strukturellen Entwicklung des Hauptorts Uffing als Siedlungsschwerpunkt und dem Bereich der ehemaligen Gemeinde Schöffau als dörflichem Ort wird dadurch Rechnung getragen, dass diese Kriterien nur für den Hauptort dienen. Sollten im Bereich der ehemaligen Gemeinde Schöffau Grundstücke verkauft werden, kann der Gemeinderat diese Kriterien als Hilfsmittel zur Vergabe heranziehen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Entwicklung der Ortsteile entsprechend den Zielen der Flächennutzungsplanung (rechtskräftig seit 06.09.1988, zuletzt geändert 26.11.2011) erfolgt. Diese stellt Uffing als Hauptentwicklungsbe- reich und Ort zur Versorgung mit der gemeindlichen Infrastruktur dar, wonach in Schöffau nur Baulandausweisung für die bereits im Bereich der ehemaligen Gemeinde Schöffau ansässige, heimische Bevölkerung geschaffen werden soll. Dies entspricht auch der Landes- und Regionalplanung, wonach sich nur der östliche Bereich des Gemeindegebiets an der Entwicklungs- achse von überregionaler Bedeutung befindet.

1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen; Geschäftsfähigkeit, Familienbegriff

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken kommen nur junge Familien in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Die Bewerber haben durch eidesstattliche Erklärung ihre uneingeschränkte Geschäftsfähigkeit nachzuweisen.

Hierbei gelten folgende Maßgaben:

1.1 Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen im zivilrechtlichen Sinne in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Das ist der zuletzt durch den Gutachterausschuss beim Landrat- samt Garmisch-Partenkirchen festgesetzte Bodenrichtwert multipliziert mit der durchschnittlichen Grundstücksgröße im betreffenden Baugebiet.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee sein. Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde wird als Vermögen ange- rechnet. Bewerber die bereits in Uffing a. Staffelsee oder einer anderen Gemeinde vergünstig- tes Bauland erworben haben, können kein Baugrundstück nach diesen Richtlinien erwerben.
- Der Antragssteller muss über seine Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

1.2 Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Für Uffing werden hier 45.000 € angesetzt (Stand 2010 38.324 €, erhöht um jeweils 2 % je Jahr). Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze, also 90.000 €, nicht übersteigen. Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens angepasst.

- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen. Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.

1.3 Familienbegriff

Familien im Sinne dieser Richtlinie sind:

1. verheiratete Paare mit oder ohne Kind/er
2. unverheiratete Paare mit gemeinsamem Kind/gemeinsamen Kindern
3. alleinstehende Personen mit eigenen Kindern
4. Verpartnerte Personen im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes

Bewerbungen von alleinstehenden, kinderlosen Personen sind nicht zulässig.

Die nachfolgenden Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung sind nur bei Bewerbern anzuwenden, die die vorstehenden Zugangsvoraussetzungen erfüllen.

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nummer 1 berechtigten Bewerbern sind die nachstehend genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

2. Punktestaffel

Die Reihung der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer 1 erfüllt haben.

2.1 Mindestpunktzahl

Zur Erlangung eines vergünstigten Grundstücks ist eine Mindestpunktzahl von 46 Punkten notwendig.

2.2 Aufenthaltsdauer bzw. Arbeitsstelle in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Als Aufenthaltsdauer zählen Zeiten die nach der letzten Begründung des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee erfasst wurden. Zeiten die vor diesem Zeitraum melde-rechtlich als Hauptwohnsitz in Uffing a. Staffelsee erfasst wurden, zählen jeweils zu 25 %.

Aufenthaltsdauer ab	
mindestens 2 Jahren oder Arbeitsstelle seit mindestens 5 Jahren	10 Punkte
mindestens 3 Jahren oder Arbeitsstelle seit mindestens 10 Jahren	20 Punkte
mindestens 4 Jahren	30 Punkte
mindestens 5 Jahren	40 Punkte

2.3 Einkommen und Familienstand

Als Einkommen wird der Gesamtbetrag der Einkünfte herangezogen. Als Nachweis sind die Steuererklärungen mit den entsprechenden Bescheiden der letzten drei Kalenderjahre vor dem Stichtag vorzulegen.

2.3.1 Alleinstehend (ledig, getrennt lebend, geschieden)

Einkommen bis 31.000,-- €/Jahr	12 Punkte
zwischen 31.001,-- € und 36.000,-- €	9 Punkte
zwischen 36.001,-- € und 41.000,-- €	6 Punkte
zwischen 41.001,-- € und 45.000,-- €	3 Punkte
über 45.000 €	0 Punkte

2.3.2 Verheiratet oder in eheähnlicher Gemeinschaft (gemeinsame Haushaltsführung)

Einkommen bis 62.000,-- €/Jahr	12 Punkte
zwischen 62.001,-- € und 72.000,-- €	9 Punkte
zwischen 72.001,-- € und 82.000,-- €	6 Punkte
zwischen 82.001,-- € und 90.000,-- €	3 Punkte
über 90.000 €	0 Punkte

2.3.3 Zahl der haushaltsangehörigen, minderjährigen Kinder; Behinderung von Angehörigen

1 Kind	11 Punkte
2 Kinder	22 Punkte
3 Kinder und mehr	33 Punkte

Zuschlag für behindertes Kind bzw. im Haushalt lebenden behinderten Familienangehörigen (GdB mindestens 70) 10 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

2.4 Vorhandenes Immobilien-Eigentum der Eltern oder Schwiegereltern

2.4.1 Wohneigentum

Wenn Eltern oder Schwiegereltern über Wohneigentum verfügen, so dass eine Mindestwohnfläche von 60 qm für den Antragsteller + 20 qm für jedes weitere Familienmitglied bereitgestellt werden kann Abzug von 10 Punkten

Berechnungsbeispiel hierzu:

Antragsteller ist verh. und hat 2 Kinder, 2 Geschwister des Antragstellers vorhanden, Elternhaus mit Elternwohnung + 2 weiteren Wohnungen mit je 80 qm vorhanden:

Berechnung Wohnfläche Antragsteller: $60 + (3 \times 20) = 120 \text{ qm}$

Im Elternhaus vorhandene Wohnfläche:

$240 \text{ qm} : 3 \text{ Geschwister} = 80 \text{ qm}$

$80 \text{ qm} : 120 \text{ qm} = 0,66$

Punkteabzug: $10 \text{ Punkte} \times 0,66 = 6,6 \text{ Punkte}$

Berechnungsformel hierzu:

Wohnfläche	fiktive	tatsächl.	
<u>Elternhaus</u>	=	<u>Wohnfläche je Kind</u>	= x 10 =Punkteabzug
Kinder		Bedarfswohnfläche	
		(= 60 + Zahl der weiteren FamMitgl. x 20)	

2.4.2 Bauland

Wenn Eltern oder Schwiegereltern über Bauland verfügen Punkteabzug nach folgender Formel:

$$\frac{50 \text{ Punkte}}{\text{Geschwisterzahl}} \times \frac{\text{Grundstücksgröße}}{600 \text{ qm}} = \dots\dots\dots \text{ Punkteabzug}$$

2.5 Auswahl bei Punktgleichheit

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug,

1. der/die größere Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist,
2. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
3. der/die zum Zeitpunkt der Antragsstellung ein Ehrenamt bekleidet bzw. innerhalb der letzten 10 Jahre ein Ehrenamt in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee bekleidet bzw. bekleidet hat, das für den Zusammenhalt der Ortsgemeinschaft relevant ist. Ob ein diesen Gedanken entsprechendes Ehrenamt vorliegt, entscheidet die Gemeinde in eigenem Ermessen.
4. sich in einer Losentscheidung durchsetzt.

3. Finanzierbarkeit

Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

4. Kaufbedingungen

4.1 Die Gemeinde erhält ein Rückkaufsrecht für den Fall, dass

4.1.1 der Käufer innerhalb von 3 Jahren nach der Verbriefung des Grundstückskaufes bzw. nach der Baureife des Grundstücks (falls dieses erst nach der Beurkundung baureif werden sollte) mit dem Bau des Hauses nicht begonnen hat bzw. innerhalb von 5 Jahren nach Baureife des Grundstücks das Gebäude nicht bezugsfertig (mit Aufbringung des Außenputzes) erstellt hat;

4.1.2 der Käufer innerhalb von 15 Jahren nach Bezugsfertigkeit das Grundstück weiterverkauft, weitervermietet bzw. weiterüberlässt; der Käufer ist verpflichtet, der Gemeinde eine derartige Veränderung anzuzeigen;

4.1.3 in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahldient, unrichtige Angaben gemacht wurden.

4.2 Der Kaufpreis, zu dem der Rückkauf erfolgt, wird wie folgt festgelegt:

4.2.1 Bei Rückkauf innerhalb von 10 Jahren nach der Verbriefung des Grundstückskaufes: Zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat.

4.2.2 Bei Rückkauf nach Ablauf der vorgenannten 10-Jahresfrist: Zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat plus Anpassung gemäß dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Auszugehen ist dabei von der Indexzahl, die für den Monat festgestellt wurde, in dem die 10-Jahresfrist abgelaufen ist. Maßgebend für die Berechnung des Kaufpreises ist der genannte Preisindex zum Zeitpunkt der Beurkundung des Rückkaufes.

Erläuterung zu 4.2.1 und 4.2.2: Eine Verzinsung erfolgt nicht. Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, so wird der Rückkaufswert des Hauses durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen für beide Teile verbindlich ermittelt.

5. Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung im Ganzen oder in Teilen ist während dieser Zeit nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig.

6. Annahme des Grundstücks

Das gewählte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken an junge Familien“ der Gemeinde Uffing a. Staffelsee in allen Teilen verbindlich an.

7. Schlussbedingungen

- Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee legt im Zuge der Bekanntmachung über den Verkauf von vergünstigten Baugrundstücken nach den vorstehenden Richtlinien einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.
- Die Gemeindeverwaltung wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt und legt dem Gemeinderat die ausgewerteten Bewerbungsbögen vor.

8. Inkrafttreten

Diese Leitlinie wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.02.2018 beschlossen und mit Beschluss vom 16.05.2019 wurden die Vermögensobergrenze sowie die Einkommensobergrenze angepasst. Sie ist ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Vergaberichtlinien bzw. Vergabekriterien treten gleichzeitig außer Kraft.

Gemeinde Uffing a. Staffelsee
Uffing a. Staffelsee, 22.05.2019

Rupert Wintermeier
Bürgermeister