

Richtlinien der Marktgemeinde Glonn für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Allgemeines/Vergabeprinzipien:

Auf Grundlage und unter Berücksichtigung der Leitlinien zur europarechtskonformen Ausgestaltung von Einheimischenmodellen will der Markt Glonn insbesondere jungen Familien bzw. einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb von angemessenem Eigenwohnraum durch günstiges Wohnbauland ermöglichen.

Die Vergabe wird grundsätzlich nach Punkten durchgeführt. Berücksichtigt wird die jeweils höhere Punktzahl. Als oberstes Prinzip für die Vergabe gelten soziale Gesichtspunkte. Der Stichtag für die Punktebewertung ist jeweils das Datum der Antragstellung. Bei Anträgen, die älter als ein Jahr sind, erfolgt eine Neubewertung zu einem von der Gemeinde festgelegten Stichtag.

I. Berechtigte Bewerber

Jede antragsberechtigte Person oder jedes Paar kann sich nur für ein Baugrundstück für sich selbst bewerben. Es genügt, wenn bei zwei Antragstellern eine Person die Zulassungskriterien erfüllt. Zur Meidung gleichheitswidriger Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind Personen incl. Ehegatte und Lebens(gemeinschafts)partner nicht antragsberechtigt, welche in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells erhalten haben. Es fehlt auch an der Antragsberechtigung, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände nicht offengelegt werden oder der Antragsteller die Finanzierbarkeit des Grundstücks und Bauvorhabens in geeigneter Form (z.B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer EU-ansässigen Bank oder Bausparkkasse) nicht nachweisen kann.

1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur volljährige Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten. Für die Einkommens- und Vermögensgrenzen gelten folgende Maßgaben:

1.1 Vermögensobergrenze:

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen, welches den angebotenen Grundstückskaufpreis um max. 250.000,00 Euro übersteigt, verfügen. Soweit der Bewerber verheiratet ist oder in einer Lebens(gemeinschafts)partnerschaft lebt, so ist auch das Vermögen des Ehegatten bzw. des Lebens(gemeinschafts)partners einzubeziehen.
- Der Bewerber, sein Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks im Gemeindebereich Glonn sein. Immobilieneigentum außerhalb des Gemeindebereichs wird zum Verkehrswert als Vermögen angerechnet.
- Zum anrechenbaren Vermögen zählen z.B. Bargeld, Geldanlagen jeglicher Art und Wertpapiere sowie Immobilien, von denen evtl. darauf lastende Schulden in Abzug gebracht werden können.

1.2 Einkommensobergrenze:

- Der Bewerber darf maximal über ein zu versteuerndes Jahreseinkommen in Höhe von 70.000,00 Euro verfügen.
- Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, dürfen die addierten Jahreseinkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.

- Zur Obergrenze ist ein doppelter Freibetrag im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG in Höhe von 9.312 € (Stand 2024) je kindergeldberechtigtem Kind hinzuzurechnen.

II: Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

1. Örtlicher Bezug:

- a) Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Marktgemeinde Glonn innerhalb der letzten 10 Jahren vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	10 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	25 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	50 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	100 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	175 Punkte

- b) Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbstständiger oder Gewerbetreibender im Markt Glonn seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden nach (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	5 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	10 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	20 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	40 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	80 Punkte

- c) Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z.B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz/Arbeitsplatz im Markt Glonn gehabt, erhält er die Wertung für fünf Jahre (175 bzw. 80 Punkte).
- d) Wohnt(e) und arbeitet(e) ein Antragsteller im Markt Glonn, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

2. Kinder:

Im Haushalt des Antragstellers zu versorgende und mit Hauptwohnsitz gemeldete Kinder, für die dem Antragsteller nach dem derzeitigen Rechtsstand Kindergeld gewährt wird, werden berücksichtigt. Dies gilt auch für eine nachgewiesene Schwangerschaft ab dem 3. Schwangerschaftsmonat.

Pro Kind werden 25 Punkte bis hin zu maximal 75 Gesamtpunkten (3 Kinder) gezählt.

3. Mitnutzung durch weitere Familienangehörige:

Als weitere Mitnutzer gelten Eltern und Großeltern.

Jeder weitere Mitnutzer wird mit 15 Punkten bis hin zu maximal 30 Gesamtpunkten (2 Personen) gezählt.

4. Pflegebedürftige und/oder behinderte Personen (nach II Punkt 1 bis 3):

Bis zu zwei in der Hausgemeinschaft lebende, pflegebedürftige Personen und/oder eine vorliegende Schwerbehinderung werden besonders berücksichtigt. Innerhalb der Haushaltsgemeinschaft muss die tatsächliche Pflegebereitschaft bestehen und auch erbracht werden.

Es werden dabei zusätzlich folgende Punkte gezählt:

- GdB min. 80%, oder Pflegegrad 1,2 oder 3 10 Punkte
- GdB 100%, oder Pflegegrad 4 oder 5 20 Punkte

Es werden insgesamt maximal bis zu 30 Punkte gewertet.

5. Ehrenamtliche Tätigkeit:

Weist der Antragsteller, dessen Ehegatte bzw. Lebens(gemeinschafts)partner ein Ehrenamt für in der Marktgemeinde Glonn tätige, gemeinnützige Organisationen nach oder ist gemeinnützig für die Marktgemeinde Glonn tätig, wird diese wie folgt bewertet, sofern diese Tätigkeit seit mindestens 3 Jahren ausgeführt wird und nicht mehr als 10 Jahre zurückliegt:

mind. 78 Stunden pro Jahr	6 Punkte
mind. 156 Stunden pro Jahr	12 Punkte
mind. 234 Stunden pro Jahr	18 Punkte

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten wird nur diejenige berücksichtigt, die die höhere Punktezahl erzielt.

Die aufgewandte Zeit muss durch Bestätigung der Organisation nachgewiesen werden. In der Bescheinigung ist der besondere Bezug der ehrenamtlichen Tätigkeit zur Marktgemeinde Glonn darzustellen.

6. Familieneinkommen:

Die Höhe des durchschnittlichen, jährlichen zu versteuernden Haushaltseinkommens unterliegt folgender Bewertung:

- bis 70.000,00 Euro 30 Punkte
- bis 85.000,00 Euro 25 Punkte
- bis 100.000,00 Euro 20 Punkte
- bis 115.000,00 Euro 15 Punkte
- bis 130.000,00 Euro 10 Punkte
- darüber 0 Punkte

Bei Antragstellung ist das durchschnittliche zu versteuernde Haushaltseinkommen geeignet nachzuweisen. Für die Ermittlung des Gesamteinkommens sind die Einkommensteuerbescheide des Vor-Vorjahres sowie die beiden vorausgehenden Jahre maßgebend (z.B. für eine Bewerbung in 2024 sind die Einkommenssteuerbescheide für 2022, 2021 und 2020 maßgeblich). Liegen die Steuerbescheide nicht vor, so kann ein entsprechender Nachweis eines Steuerberaters akzeptiert werden.

7. Vermögen:

Liegt das Vermögen nach I 1.1 unter dem Grundstückswert, so wird dies wie folgt bepunktet:

- 250.000,00 Euro weniger als der Wert des Grundstückes 30 Punkte
- 200.000,00 Euro weniger als der Wert des Grundstückes 25 Punkte
- 150.000,00 Euro weniger als der Wert des Grundstückes 20 Punkte
- 100.000,00 Euro weniger als der Wert des Grundstückes 15 Punkte
- 50.000,00 Euro weniger als der Wert des Grundstückes 10 Punkte
- darüber 0 Punkte

8. Punktegleichheit:

Bei Punktegleichheit entscheidet in der Regel die Anzahl der Kinder, sodann das jeweils niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen. Ergibt sich auch hier keine Rangfolge so entscheidet das Los.

9. Vergabeverfahren

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung kann nicht abgeleitet werden. Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber entsprechend der erreichten Gesamtpunktzahl und bei Punktegleichheit nach 8. in absteigender Reihenfolge vergeben so lange zu vergebende Grundstücke zur Verfügung stehen.

III. Weitere Bestimmungen

1. Baufristen

Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen 5 Jahre bis zum Baubeginn. Die Frist beginnt ab dem Kaufdatum. Ist der Bebauungsplan zum Kaufzeitpunkt noch nicht rechtsgültig, beginnt die Frist ab dem Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes.

2. Kaufpreis und Zahlung

Der Gemeinderat behält sich vor, die Quadratmeterpreise für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich festzusetzen und/oder bestimmte Parzellen von vorneherein von der Verteilung auszuschließen. Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen nach Bestätigung des Notars, dass ihm sämtliche ausbedungenen Genehmigungen vorliegen, zur Zahlung fällig.

3. Finanzierung

Der Bewerber ist für seine Finanzierung selbst verantwortlich. Grundpfandrechte, die für die Grundstücks- und/oder Baufinanzierung erforderlich sind, erhalten im Grundbuch Rang vor dem Rückkaufsrecht. Die Finanzierung muss gesichert sein. Die Gemeinde kann hierüber einen Nachweis verlangen.

4. Wiederkaufsrecht/Vermittlungsrecht der Gemeinde

Die Gemeinde hat innerhalb von 25 Jahren ab dem Kauftag ein dingliches Rückkaufsrecht. Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden,

- wenn sich herausstellt, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde,
- bei Veräußerungsabsichten des Erwerbers,
- wenn eine von der Gemeinde nicht genehmigte Nutzung oder Vermietung getätigt wurde,
- der Baubeginn nicht innerhalb von 5 Jahren oder Bezug innerhalb von 7 Jahren erfolgte.

Eine Veräußerungsabsicht ist der Gemeinde anzuzeigen. Sie muss innerhalb von vier Monaten entscheiden. Die Gemeinde vergibt das zur Veräußerung gemeldete Haus oder Grundstück vorzugsweise an andere Gemeindeglieder nach den Kriterien des zu diesem Zeitpunkt geltenden Punktecataloges. Ob die Gemeinde zuvor durch formelle Ausübung des Rückkaufsrechts Eigentümer wird oder die Weitergabe lediglich im Wege der Vermittlung durchführt, bleibt ihr überlassen.

Als Rückkaufspreis bzw. als Kaufpreis für einen neuen einheimischen Erwerber werden vereinbart:

- Grundstücks- und Erschließungskosten/Herstellungsbeiträge (KAG) zum Anschaffungswert laut Aufstellung der Gemeindeverwaltung. Eine Verzinsung erfolgt nicht.
- Baukosten nach Verkehrswert. Die Ermittlung erfolgt gegebenenfalls durch eine Schätzung bzw. durch Gutachten.

Die Gemeinde kann auf ihr Rückkaufsrecht/Vermittlungsrecht verzichten und ersatzweise einen Nachschlag auf den Grundstückspreis erheben. Er entspricht dem Differenzbetrag zwischen dem subventionierten Einheimischenkaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs. Dieser verringert sich um jeweils 1/25 pro Jahr, beginnend mit dem Jahr des Objektbezugs.

5. Übergabe/Erbgang

Übergaben innerhalb einer Familie oder Übergang per Erbschaft sind nur dann möglich, wenn der Erwerber die Pflichten des Übergebers/Erblässers übernimmt.

6. Verpflichtung zu wahrheitsgemäßen Angaben

Stellt sich heraus, dass das Grundstück aufgrund falscher Angaben in dessen Bewerbungsunterlagen zugeteilt wurde, ist eine Nachzahlung in Höhe des Differenzbetrags zwischen dem subventionierten Einheimischenkaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs zur Zahlung an die Gemeinde fällig. Zusätzlich ist jeglicher Aufwand und Schaden gemäß Aufstellung der Gemeinde zu entschädigen. Daneben behält sich die Gemeinde weitere rechtliche Schritte bzw. die Weiterleitung der Angelegenheit an die Staatsanwaltschaft vor.

7. Grundstücksvergabe

Der Marktgemeinderat berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Marktgemeinderats wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

8. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Richtlinien unwirksam sein oder werden, nichtig sein oder nichtig werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen davon nicht berührt. Die unwirksamen/nichtigen Regelung werden durch Regelung(en) ersetzt, die dem mit der unwirksamen/nichtigen Regelung beabsichtigten Zweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für die Ausfüllung eventueller Regelungslücken.