

Vergabekriterien für das Garchinger Wohnmodell

Die Werte der Einkommens- und Vermögensgrenzen oder auch monetäre Werte im Bereich der Bindungen und Verpflichtungen des Erwerbers werden zum festgelegten Stichtag (Beginn der Bewerbungsfrist) überprüft und ggf. unter Bezugnahme auf die Bodenrichtwerte oder den Nominallohnindex Bayern angepasst/ fortgeschrieben

I. Antragstellung

1. Interessierte können sich mit einem von der Stadt Garching ausgegebenen Formular für ein oder mehrere Objekte im Garchinger Wohnmodell anmelden. Vergeben wird Eigentum an Grundstücken zur Errichtung von Einzel-, Reihen- oder Doppelhäusern mit einer oder zwei Wohneinheiten (Grundstücken) oder Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnung). Dies gilt für alle zukünftigen Baugebiete in denen Grundstücke oder Wohnungen im Rahmen eines Garchinger Wohnmodells vergeben werden sollen. Die Aufnahme in eine Interessentenliste ist seit dem 27.01.2020 online möglich:

https://www.garching.de/interessentenliste_wohnbauebiete

Wenn die Vergabe von Grundstücken oder Wohnungen im Rahmen des Garchinger Wohnmodells ansteht, wird die Stadt Garching die Interessierten informieren, ohne dass damit ein Anspruch auf diese Information entsteht.

2. Steht die Vergabe von Grundstücken oder Wohnungen in einem Baugebiet an, wird jeweils ein Stichtag (Monatserster vor der Bekanntgabe) von der Stadtverwaltung festgelegt zu welchem die Vergabekriterien erfüllt sein müssen. Ab Bekanntgabe der Vergabe können die Anträge innerhalb der von der Stadt genannten Frist (mindestens 6 Wochen ab Bekanntgabe) abgegeben werden. Dabei muss das von der Stadt Garching ausgegebene Bewerbungsformular verwendet werden. Nur vollständig ausgefüllte Formulare die mit sämtlichen geforderten Unterlagen eingereicht werden, finden Eingang in den weiteren Prozess. Antragstellende haben bis zum Bewerbungsende für das beworbene Objekt eine vorläufig schriftliche Finanzierungsaussage eines der BaFin unterliegenden Kredit- oder Versicherungsinstitutes vorzulegen. Die Stadt kann jederzeit weitere erforderliche Unterlagen oder Erklärungen der Antragstellenden auf deren Kosten einfordern. Ändern sich nach der Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrages haben, haben die Antragstellenden die Stadt unverzüglich in schriftlicher Form zu informieren. Eine Antragstellung ist entweder nur als Einzelperson oder als Paar bzw. Personenmehrheit möglich. Die gleichzeitige Bewerbung als Einzelperson bzw. Paar und als Teil einer Familie auf ein Mehrgenerationenhaus ist möglich. Ein Antragsteller kann nur ein Objekt erwerben. Bewerben sich mehrere Antragstellende als Paar oder Familie, so haben diese Miteigentum zu gleichen Teilen zu erwerben. Soweit ein Antrag von einer Personenmehrheit gestellt wird, müssen sich diese Personen verpflichten, die Immobilie für den Zeitraum der Bindung (vgl. unten V. lit. e) selbst zu bewohnen. Eine schriftliche Rücknahme des Antrages ist jederzeit möglich.
3. Anträge können von der Stadt ausgeschlossen werden, wenn diese oder die erforderlichen Unterlagen oder Erklärungen unvollständig sind oder nicht fristgerecht eingereicht wurden, die Antragstellenden die Richtlinien nicht vollständig anerkennen oder vorsätzlich falsche Angaben machen.
4. Ein Anspruch gegen die Stadt auf Zuteilung eines vergünstigten Grundstückes oder einer Wohnung im Rahmen des Garchinger Wohnmodells besteht zu keinem Zeitpunkt.

II. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind Personen, die vom Zeitpunkt der Antragsstellung bis zur Vergabe des Grundstücks / der Wohnung die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. Der Antrag kann von Einzelpersonen oder Paaren oder sonstigen Personenmehrheiten gestellt werden. Paare in diesem Sinn sind zwei Personen, die verheiratet oder verpartnert sind oder in eheähnlicher Gemeinschaft (geschlechtsunabhängig) zusammenleben. Als sonstige Personenmehrheiten können sich auf Mehrgenerationen-Wohnformen miteinander verwandte Paare oder Einzelpersonen eigenständiger Haushalte in den folgenden Konstellationen bewerben:
 - a) zwei Paare, wobei jeweils ein Teil des Paares mit einem Teil des anderen Paares in gerade Linie verwandt sein muss (z.B. verheiratetes Paar gemeinsam mit mindestens einem Elternteil und dessen Partner) (insges. bis zu 4 Antragsteller).
 - b) ein Paar und ein Elternteil eines Teils des Paares (z.B. verheiratetes Paar gemeinsam mit einem Elternteil) (insges. bis zu 3 Antragsteller).
 - c) ein Paar und ein volljähriges nicht kindergeldberechtigtes Kind (z.B. Eltern gemeinsam mit einem volljähriges Kind mit eigenem Hausstand) (insges. 3 Antragsteller).
 - d) zwei Einzelpersonen mit jeweils eigenen Haushalten, bei denen zwei Personen in gerader Linie miteinander verwandt sind (z.B. volljähriges alleinlebendes Kind mit kindergeldberechtigtem Kind gemeinsam mit Mutter/Großmutter) (insges. 2 Antragsteller).
2. Die Antragstellenden müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährig sein. Der Antrag eines nicht, oder nur teilweise geschäftsfähigen Antragstellenden wird nur berücksichtigt, wenn die Vertretung durch einen ordnungsgemäß Bevollmächtigten erfolgt, wobei eine Bevollmächtigung in der Form vorliegt, wie sie auch für das Grundstücksgeschäft erforderlich wäre.
3. Die Antragstellenden müssen entweder Bürger eines Mitgliedstaates der EU sein (maßgeblich ist die Mitgliedschaft des Staates zum Zeitpunkt der Antragstellung) oder in Garching in den vergangenen 15 Jahren entweder mindestens 5 Jahre, auch mit Unterbrechungen, mit Hauptwohnsitz gemeldet gewesen sein, oder in den vergangenen 15 Jahren mindestens 5 Jahre, auch mit Unterbrechung, einer Voll- oder Teilzeiterwerbstätigkeit (geringfügige Beschäftigungen sind ausgenommen) nachgegangen sein. Die Ausübung einer selbstständigen gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit mit Sitz in Garching, steht der Erwerbstätigkeit gleich, wenn wenigstens ein sozialversicherungspflichtiger Arbeitnehmer beschäftigt wird. Soweit mehrere Personen einen Antrag stellen, so genügt es, wenn diese Voraussetzungen für einen Antragstellenden vorliegen.

4. Einkommensgrenzen

Maßgeblich für die Berechnung der Einkommensgrenze ist das aktuelle Durchschnittseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Garching zu dem in der Bekanntgabe der Vergabe gem. I., Ziff. 2 festgelegten Stichtag. Das maßgebliche Durchschnittseinkommen ist die jeweils aktuelle vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Lohn- und Einkommensteuerstatistik aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Garching (Stand 2017: 47.258 € p. P.), die anhand des Nominallohnindex Bayern fortgeschrieben wird. Die Höhe des maßgeblichen Durchschnittseinkommens wird von der Stadt vor der Ausschreibung ermittelt und in der Bekanntgabe verbindlich festgelegt.

Für Einzelpersonen gilt:

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen i.S.d. Gesamtbetrags der Einkünfte (§ 2 Abs. 3 EStG s.u.) der Einzelperson der letzten drei Kalenderjahre, ein Jahr vor der Bekanntmachung der Ausschreibung, darf das maßgebliche Durchschnittseinkommen nicht überschreiten. Mit Stand vom Oktober 2023 beträgt das maßgebliche Durchschnittseinkommen für den Haushalt der Einzelperson 55.533 €.

Für Paare/Personenmehrheiten gilt:

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen i.S.d. Gesamtbetrags der Einkünfte (§ 2 Abs. 3 EStG s.u.) des Paares der letzten drei Kalenderjahre, ein Jahr vor der Bekanntmachung der Ausschreibung, darf das maßgebliche Durchschnittseinkommen nicht überschreiten. Mit Stand vom Oktober 2023 beträgt das maßgebliche Durchschnittseinkommen für den Haushalt des Paares 111.066 €.

Das Einkommen sämtlicher Personen, die im zukünftigen Haushalt leben und die bei der Punktevergabe nach III. berücksichtigt werden, ist zu berücksichtigen, auch wenn diese selber nicht Antragsteller sind.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes zum Zeitpunkt der Antragstellung (und bis zum Bewerbungsende ggf. nachgemeldete) im Haushalt lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um den jeweils geltenden, dem Kind zuzurechnenden, Kinderfreibetrag (derzeit 2023 pro Kind 8.952 € und 2024 pro Kind 9.312 €). Dies gilt nicht, wenn ein im Haushalt lebendes volljähriges kindergeldberechtigtes Kind selbst mit dem Antragstellenden zusammen einen Antrag gestellt hat.

Hinweis: Der Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 2 Abs. 3 EStG errechnet sich aus der Summe der Einkünfte abzüglich des Altersentlastungsbetrags, des Entlastungsbetrags für Alleinerziehende und des Freibetrags für Land- und Forstwirte. Ein Erstattungsüberhang aus der Kranken- und Pflegeversicherungsleistung (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 EStG) oder der Kirchensteuer (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 EStG) ist dem Gesamtbetrag der Einkünfte hinzuzurechnen.

5. Vermögensgrenzen

Das gesamte Vermögen (Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) sämtlicher Personen, die im zukünftigen Haushalt leben und die bei der Punktevergabe nach III. berücksichtigt werden, auch wenn diese selbst nicht Antragstellende sind, darf bei Antragstellung und bis zur Entscheidung über die Zuteilung

a) des Eigentums bzw. Miteigentums an Grundstücken den tatsächlichen (nicht vergünstigten) Grundstückswert (ermittelt anhand der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses)

schusses für Grundstückswerte im Landkreis München pro m² für Bauland, der auf das Jahr des Vertragsschlusses fortzuschreiben ist) des zu erwerbenden Grundstückes . Der durchschnittliche nicht vergünstigte Grundstückswert pro m² wird in der Ausschreibung angegeben.

b) einer Wohnung 45 % des Kaufpreises einer entsprechenden Wohnung ohne die Vergünstigung aufgrund des Garchinger Wohnmodells, welcher sich anhand des Durchschnittspreises pro m² aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises München ergibt und auf das Jahr des Vertragsschlusses fortgeschrieben wird . Der durchschnittliche nicht vergünstigte Kaufpreis der jeweiligen Wohnung wird in der Ausschreibung angegeben.

(jeweils ohne Erwerbsnebenkosten) nicht überschreiten.

Den Antragstellenden trifft eine Darlegungs- und Nachweispflicht, die Vermögensverhältnisse sind im Rahmen einer eidesstattlichen Erklärung offenzulegen.

Zur Feststellung des Vermögens ist der Verwaltung die Zustimmung zur Einholung einer uneingeschränkten Kontenauskunft (§§ 93, 93 b AO) zu erteilen.

Personen, die im zukünftigen Haushalt leben und die bei der Punktevergabe nach III. berücksichtigt werden, auch wenn diese selber nicht Antragstellende sind, dürfen nicht über Eigentum (Mit-, Teil- oder Sondereigentum) von bebauten oder bebaubaren Grundstücken oder Wohnungen verfügen, welche für die eigene Wohnnutzung herangezogen wird oder werden kann oder sonst über ein dingliches Nutzungsrecht zum Wohnen an einem bebauten oder bebaubaren Grundstück oder an einer Wohnung, wie Erbbau- oder -pachtrecht, Nießbrauch, Leibgeding oder dingliches Wohnrecht verfügen.

Bestehendes Immobilienvermögen, welches für die Eigennutzung herangezogen werden könnte und welches zur Finanzierung eines zugeteilten Objekts veräußert wird, ist unschädlich, soweit die Vermögensobergrenze eingehalten wird und sich die Antragstellenden bzw. Eigentümer:innen des Immobilienvermögens verpflichten, die Immobilie oder Anteile daran innerhalb von 6 Monaten ab der Bezugsfertigkeit des im Rahmen des Garchinger Wohnmodells erworbenen Objektes zu verkaufen.

Belastungen des vorhandenen Immobilienvermögens werden bei der Berechnung der Vermögensobergrenze in Abzug gebracht.

Der Wert von Immobilienvermögen ist im Antrag grundsätzlich durch Verkehrswertgutachten auf Kosten der Antragstellenden glaubhaft zu machen. Die Antragstellenden haben die Darlegungs- und Nachweispflicht gegenüber der Stadt. Zur Antragstellung genügt bei unbebauten Grundstücken die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, und bei Wohnungseigentum die Angabe des durchschnittlichen Kaufpreises von Eigentumswohnungen im jeweiligen Gemeindegebiet. Soweit das Immobilienvermögen in den letzten 15 Jahren von den Personen, die bei der Punktevergabe nach III. berücksichtigt werden erworben wurde, ist zusätzlich der Kaufvertrag vorzulegen.

Wollen die Antragstellenden einen geringeren Wert ansetzen, so steht es diesen offen, dies durch ein Verkehrswertgutachten eines amtlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf eigene Kosten glaubhaft zu machen. Ebenso kann die Stadt auf Kosten der Antragstellenden ein Verkehrswertgutachten fordern, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Immobile einen höheren Wert aufweist, als der Bodenrichtwert oder der durchschnittliche Kaufpreis von Eigentumswohnungen.

6. Antragstellende und Personen, die im zukünftigen Haushalt leben und Personen die bei der Punktevergabe nach III. berücksichtigt werden, auch wenn diese selbst nicht Antragstellende sind, die bereits einmal eine Zuteilung im Rahmen eines Objekts im Garchinger Wohnmodell (bzw. frühere Einheimischenmodelle) der Stadt Garching erhalten haben sind ausgeschlossen, auch wenn dieses Immobilien-eigentum zwischenzeitlich wieder veräußert wurde.

Personen, die vom Zeitpunkt der Antragsstellung bis zur Vergabe des Grundstücks / der Wohnung die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllen, sind nicht antragsberechtigt und vom Verfahren ausgeschlossen.

III. Punktesystem

Liegt ein nach II. berechtigter Antrag vor, erfolgt eine Punktevergabe nach den nachfolgenden Regelungen. Maßgebend ist der für das jeweilige Baugebiet festgesetzte Stichtag.

a) Ortsbezugskriterien

Wird der Antrag von mehreren Antragstellenden gestellt, so wird nur der Antragstellende mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt.

- 1) Wohnen oder Arbeitsplatz in Garching b. München (auch mit Unterbrechungen innerhalb der letzten 15 Jahre):

a) Zeitraum ab melderechtl. Begründung des Hauptwohnsitzes in Garching

bis zu 1 Jahr	=	0 Punkte
ab 1 Jahr	=	15 Punkte
ab 2 Jahre	=	30 Punkte
ab 3 Jahre	=	45 Punkte
ab 4 Jahre	=	60 Punkte
ab 5 Jahre	=	80 Punkte

Maximale Punktzahl = 80 Punkte

b) Ausübung einer Erwerbstätigkeit in Garching

bis zu 1 Jahr	=	0 Punkte
ab 1 Jahr	=	10 Punkte
ab 2 Jahre	=	20 Punkte
ab 3 Jahre	=	30 Punkte
ab 4 Jahre	=	40 Punkte
ab 5 Jahre	=	60 Punkte

Maximale Punktzahl = 60 Punkte

Die Antragstellenden haben ein Wahlrecht, ob das Kriterium Hauptwohnsitz nach 1 a) oder Erwerbstätigkeit nach 1 b) herangezogen werden sollen. Eine

kumulative Heranziehung ist nicht möglich.

2) Ehrenamt

Für die Ausübung eines Ehrenamtes werden einem Antragstellenden einmalig **20 Punkte** vergeben. Voraussetzung zum Nachweis des Ehrenamtes ist die Bayerische Ehrenamtskarte in Verbindung mit einer

Ehrenamtsausübung bei Vereinen oder Institutionen im Bereich der Stadt Garching. Üben Antragsteller mehrere Ehrenämter aus, kann nur ein Ehrenamt in die Wertung einfließen.

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl aller Ortsbezugs-kriterien entspricht 100 Punkten.

b) Soziale Kriterien

Wird der Antrag von mehreren Antragstellenden gestellt, so wird jedes Kriterium nur einmal für den jeweiligen Haushalt berücksichtigt.

1) Familiäre Situation

Paare (verheiratet, verpartnert, nichteheliche Lebensgemeinschaft geschlechtsunabhängig)
sowie Alleinstehende mit kindergeldberechtigten

Kindern im selben Hausstand = 30 Punkte

Alleinstehende = 15 Punkte

Kindergeldberechtigte Kinder im selben Haushalt zusätzlich :

Je Kind unter 10 Jahren = 20 Punkte

Je Kind zwischen 10 und 18 Jahren = 10 Punkte

Je Kind zwischen 18 und 25 Jahren = 5 Punkte

Ärztlich nachgewiesene Schwangerschaften ab der 13. Woche nach der Empfängnis werden bei der Punktevergabe wie Kinder unter 10 Jahre ebenfalls mit 20 Punkten berücksichtigt.

Stellt ein im Haushalt lebendes volljähriges kindergeldberechtigtes Kind selbst mit den Antragstellenden zusammen einen Antrag, so werden für dieses Kind keine zusätzlichen Punkte vergeben.

Im künftigen Haushalt lebende Personen mit
Behinderung mind. 50 % oder ab Pflegegrad II = 20 Punkte

2) Bruttoeinkommen der Antragstellenden

Die Einkommensgrenze nach II. 4. wird um 30 %
oder mehr unterschritten = 20 Punkte

Die Einkommensgrenze nach II. 4. wird um 15 %
bis 30 % unterschritten = 10 Punkte

Die Einkommensgrenze nach II. 4. wird bis zu
15 % unterschritten oder erreicht = 0 Punkte

3) Vermögen der Antragstellenden

Die Vermögensgrenze nach II.5. wird um 30 % oder
mehr unterschritten = 20 Punkte

Die Vermögensgrenze nach II.5. wird um 15 % bis
30 % unterschritten = 10 Punkte

Die Vermögensgrenze nach II.5. wird bis zu 15 %
unterschritten oder erreicht = 0 Punkte

Übersteigt die unter III. a) Ortsbezugsriterien erreichte Punktzahl die unter III. b) für soziale Kriterien erreichte Punktzahl, so wird die Punktzahl unter III. a) auf die unter III b.) erreichte Punktzahl gekürzt.

IV. Vergabe

Das Eigentum an Grundstücken zur Errichtung von Einzel-, Reihen- oder Doppelhäusern mit einer oder zwei Wohneinheiten (Grundstücke) oder Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einem Doppel- oder Reihenhaus oder einer Wohnung (Wohnungen), wird in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl durch die Stadtverwaltung vergeben.

Zugeteilt werden die Grundstücke und Wohnungen aufgrund einer von den Antragstellenden zu erstellenden persönlichen Rangliste. Sollte das Grundstück / die Wohnung an erster Stelle der Rangliste bereits an einen Bewerber mit höherer Punktzahl vergeben sein, erfolgt die Zuteilung des/der an nächster Stelle folgenden Grundstücks / Wohnung. Die Zuteilung erfolgt durch Bescheid der Stadt Garching.

Mit Zugang des Bescheides über die Zuteilung eines Grundstückes / einer Wohnung werden die Antragstellenden aufgefordert innerhalb von 1 Monat verbindlich zu erklären, ob der Antrag aufrechterhalten wird, eine Verfahrensgebühr in Höhe von 500,- € zu zahlen und eine verbindliche schriftliche Finanzierungszusage eines der BaFin unterliegenden Kredit- oder Versicherungsinstitutes vorzulegen. Geht der Stadt innerhalb der Frist keine entsprechende Erklärung zu und/oder wird die Verfahrensgebühr nicht gezahlt, so gilt der Antrag als zurückgenommen. Scheidet ein Antragstellender aus dem Verfahren aus, weil er z.B. Erklärungen nicht oder verspätet einreicht, die Verfahrensgebühr i.H.v. 500,- € nicht zahlt oder seinen Antrag zurücknimmt, rückt der Antragstellende mit der nächst höheren Punktzahl in der Rangliste der jeweiligen Wohnungsart auf.

Bei Punktegleichheit entscheidet:

1. die höhere Zahl der zu berücksichtigenden Kinder
2. die Schwerbehinderung eines zu berücksichtigenden Familienangehörigen bzw. des Antragstellers
3. der langjährige Wohnsitz
4. die langjährige Erwerbstätigkeit
5. das Los

Die Stichtage und Bewerbungszeiträume für die jeweiligen Baugebiete werden rechtzeitig von der Stadt Garching vor Beginn der Bewerbungsphase bekannt gegeben. Die Interessierten werden darauf hingewiesen, dass mit der Eintragung in die Interessentenliste bzw. mit Abgabe der Bewerbung kein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstückes oder einer Wohnung verbunden ist.

V. Einzugehende Bindungen des Erwerbers

Die Antragstellenden erklären sich mit den folgenden Bedingungen, die im notariellen Kaufvertrag zu vereinbaren sind, einverstanden:

- a) Bei Zuteilung von Eigentum an Grundstücken zur Errichtung von Einzel-, Reihen- oder Doppelhäuser mit einer oder zwei Wohneinheiten (Grundstücke) verpflichten sich die Antragstellenden, innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Bau zu beginnen und das Gebäude innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Stadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.
- b) Bei der Zuteilung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einem Doppel- oder Reihenhaus oder einer Wohnung (Wohnungen) verpflichten sich die Antragstellenden, innerhalb von vier Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Bau zu beginnen und das Gebäude innerhalb von sechs Jahren ab Beurkundung bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Stadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.
- c) Bei der Zuteilung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum einer Wohnung (Wohnungen), welches die Antragstellenden nicht selber bebauen aber vor der Bezugsfertigkeit von einem Bauträger übernehmen und die Restarbeiten bis zur Bezugsfertigkeit selber vornehmen, verpflichten sich, innerhalb von zwei Jahren ab Übernahme das Gebäude bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Stadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.
- d) Innerhalb von 3 Monaten nach Bezugsfertigkeit verpflichten sich die Antragstellenden das Gebäude oder die Wohnung zu beziehen und während der Bindefrist ausschließlich selbst und durch die im Antrag angegebenen Personen zu bewohnen. Zulässig ist (ggf. unter Berücksichtigung anderer Vorgaben) eine Verwendung von bis zu 40 v.H. der Wohnfläche des Objektes für gewerbliche oder berufliche Zwecke. Eine Untervermietung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Gebrauchsüberlassung an andere Personen muss von den Antragstellenden mit schriftlichem Antrag begründet werden, über den das zuständige Gremium bei der Stadt zu entscheiden hat. Die Zustimmung kann von angemessenen Auflagen zur Sicherung des Förderzwecks abhängig gemacht werden.
- e) Die Bindefrist beträgt bei Erwerb von Eigentum an Grundstücken 12 Jahre und bei Miteigentum an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit.
- f) Eine Veräußerung des Vertragsbesitzes während der Bindefrist ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig, darunter fallen auch einer Veräußerung gleichkommende Belastungen, wie die Einräumung von Erbbau- und Nießbrauchsrechten. Ausgenommen hiervon ist die Veräußerung (nach sechs Jahren bei Grundstücken und 10 Jahren bei Wohnungen ab Bezugsfertigkeit) an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, wenn diese in die vertraglichen Regelungen für die Restdauer der Bindefrist eintreten.

g) Eine Zustimmung der Stadt zur Veräußerung kann nur ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen erfolgen: Die Antragstellenden haben einen schriftlichen Antrag mit Begründung bei der Stadt stellen über den das zuständige Gremium bei der Stadt zu entscheiden hat. Bei positivem Beschluss wird die Stadt ein Gutachten auf Kosten des Erwerbers, die dieser vorzuschließen hat, beauftragen, welches den Wert des Grundstückes bzw. der Wohnung und/oder der baulichen Anlagen festzustellen hat. Als neuer Verkaufspreis ist dann die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich des Wertes getätigter Baumaßnahmen sowie geleisteter Beiträge nach Baugesetzbuch und Bayerischem Kommunalabgabengesetz anzusetzen. Weiterhin kann für jedes vollendete Jahr der Bindefrist $1/12$ bei Grundstücken bzw. $1/20$ bei Wohnungen der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks bzw. der Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zwischen der Stadt und dem Erwerber und dem tatsächlich vom Erwerber bezahlten Preis auf den neuen Verkaufspreis hinzugerechnet werden. Die Stadt wird entsprechend der Rangliste Personen von der Warteliste benennen, an die ein Verkauf zu den Bedingungen des Garchinger Wohnmodells erfolgen kann, der Käufer hat in die Bindungen für die Restdauer der Bindefrist einzutreten. Benennt die Stadt innerhalb von 6 Monaten keine Personen, kann die Stadt die Übereignung an sich zum entsprechend verminderten Kaufpreis fordern.

h) Kommen die Antragstellenden ihren Verpflichtungen nach lit. a) bis g) nicht oder nur teilweise nach, so kann die Stadt Garching innerhalb der Bindefrist wahlweise verlangen:

I. Bei der Zuteilung von Eigentum an Grundstücken zur Errichtung von Einzel-, Reihen- oder Doppelhäusern mit einer oder zwei Wohneinheiten:

- die Stadt kann nach vorheriger schriftlicher Erinnerung und Fristsetzung für die Erfüllung der Verpflichtung bzw. Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist eine Vertragsstrafe pro qm Grundstücksfläche verlangen, die nach Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig ist. Die Vertragsstrafe kann bis zum Ablauf des 6. Bindungsjahres in voller Höhe verlangt werden. Ab dem 7. Bindungsjahr reduziert sie sich auf 60 % der ursprünglichen Höhe. Für jedes weitere vollendete Bindungsjahr bis zum Ende der Bindungszeit reduziert sie sich jeweils um weitere 10 % (Beispiel: Vertragsstrafe im 6. Jahr: 100%, ab Beginn des 7. Jahres: 60 %, ab Beginn des 8. Jahres: 50 %, ab Beginn des 10. Jahres 30 % usw.). Mit Zahlung der Vertragsstrafe wird die Bindefrist aufgehoben.
- die Stadt kann die Übertragung des Eigentums gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) zzgl. der nachgewiesenen Gestehungskosten der baulichen Anlage abzüglich des Wertes der auf dem Eigentum ruhenden Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen, ohne dass dem Eigentümer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises für das Grundstück, oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht. Der Nachweis der Gestehungskosten ist durch Überlassung von Handwerkerrechnungen zu erbringen und wenn diese wegen Eigenleistung nicht vorliegen durch Gutachten auf Kosten der Antragstellenden zu ermitteln.

II. Bei der Zuteilung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einem Doppel- oder Reihnhaus oder einer Wohnung:

- die Stadt kann nach vorheriger schriftlicher Erinnerung und Fristsetzung für die Erfüllung der Verpflichtung bzw. Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist eine Vertragsstrafe pro qm Wohnfläche verlangen, die nach Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig ist. Die Vertragsstrafe kann bis zum Ablauf des 5. Bindungsjahres in voller Höhe verlangt werden. Ab dem 6. Bindungsjahr reduziert sie sich auf 75 % der ursprünglichen Höhe. Für jedes weitere vollendete Bindungsjahr bis zum Ende der Bindungszeit reduziert sie sich jeweils um weitere 5 % (Beispiel: Vertragsstrafe im 5. Jahr: 100%, ab Beginn des 6. Jahres: 75 %, ab Beginn des 10. Jahres: 55 %, ab Beginn des 16. Jahres: 25 %, ab Beginn des 20. Jahres 5 %). Mit Zahlung der Vertragsstrafe wird die Bindefrist aufgehoben.
- die Stadt kann die Übertragung des Wohnungseigentums gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) abzüglich des Wertes der auf dem Wohnungseigentum ruhenden Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen, ohne dass dem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises für die Wohnung, auf Verwendungsersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht.

i) Hat ein Antragstellender im Verfahren vorsätzlich falsche oder unvollständige Angaben gemacht, so ist die Stadt berechtigt die Rückabwicklung des Kaufvertrages zu den Konditionen des ursprünglichen Kaufvertrages unter Übereignung an sie selbst oder einen von der Stadt zu benennenden Berechtigten zu verlangen. Dadurch entstehende Kosten haben die Antragstellenden zu tragen. Bei der Rückgängigmachung von Grundstückskaufverträgen ist der Gebäudewert in Höhe des Zeitwertes im Zeitpunkt der Rückabwicklung auszugleichen. Die Feststellung des Gebäudewertes erfolgt durch einen von der Stadt beauftragtes Gutachten auf Kosten der Antragstellenden.