

Vorlage Nr.: 1-LI/057/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Liegenschaften
Datum: 09.09.2020
Verfasser: Jakesch Harald

Vergabekriterien für die Einheimischenmodelle der Stadt Garching.

Beratungsfolge:
Datum Gremium
24.09.2020 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Die Stadt Garching entwickelt derzeit mehrere Baugebiete, für die im Rahmen der Sozialquote auch Grundstücke bzw. Wohnungen für das Einheimischenmodell zur Verfügung gestellt werden müssen. Für die Vergabe an die berechtigten Bevölkerungsgruppen sind vom Stadtrat noch die Kriterien zu beschließen. Diese Kriterien sollen dann für alle bereits geplanten und auch zukünftigen Einheimischenmodelle gelten, solange nicht durch eine Änderung der rechtlichen Voraussetzungen eine Anpassung erforderlich wird. Für den Fall, dass im Stadtrat die Entscheidung getroffen wird, bestimmte Quartiere an Bauherrengemeinschaften zu vergeben, sind hierfür ggf. nochmals gesonderte Vergabekriterien zu beschließen.

Die Entwicklung der Bodenwertsteigerung hat in Garching dazu geführt, dass im Wohnungsbau eine Verknappung von Baulandangeboten und steigende Miet- und Kaufpreise zu beobachten sind.

Mit dem Ziel einer ausgewogenen Stadtentwicklungsplanung steuert die Stadt Garching hier in ihrer kommunalen Planungshoheit mit den Mitteln der sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 BauGB entgegen. Bedarfsgerechte Wohnungsangebote sind zentrale Voraussetzung für das Gemeinwesen einer Stadt. Im Interesse einer sozial ausgewogenen und stabilen Zusammensetzung der Bevölkerung muss Wohnraum für alle Einkommensgruppen geschaffen werden. Die Ausweisung neuen Baurechts eröffnet vielfältige Aktivitäten, die für eine zukunftsorientierte, stabile Stadtgemeinschaft unverzichtbar sind.

Aufgrund eines im Jahr 2007 von der EU-Kommission eingeleiteten Vertragsverletzungsverfahrens einer Gemeinde in Nordrhein-Westfalen, welches 2010 unter anderem auf vier bayerische Gemeinden ausgeweitet wurde, mussten die Einheimischenmodelle in ihrer bisherigen Form in Frage gestellt werden. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hatte 2013 dann entschieden, dass Einheimischenmodelle mit dem Ziel, den Immobilienbedarf bei der einheimischen Bevölkerung zu decken gegen das Diskriminierungsverbot, die Arbeitnehmerfreizügigkeit sowie die Niederlassungsfreiheit verstoßen, unter bestimmten Voraussetzungen eine Vereinbarkeit mit den europäischen Grundfreiheiten jedoch möglich sei. In der Folge wurden Verhandlungen zwischen der EU-Kommission und der Bundesregierung geführt und Leitlinien (Anlage) erarbeitet, deren Anwendung es ermöglicht, europarechtskonforme Einheimischenmodelle anbieten zu können.

Diesen Leitlinien folgend, richtet sich die Berechtigung zur Teilnahme am Einheimischenmodell in erster Linie nach sozioökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien

mit Kindern, Behinderung, Ehrenamt sowie Ortsansässigkeit.

Die Ortsbezugs-kriterien dürfen jedoch nur noch zu maximal 50 % der gesamten Punktzahl (mit den sozialen Kriterien) gewertet werden. Außerdem ist ein Ortsbezug nur noch bis zu einer Dauer von 5 Jahren zu berücksichtigen, so dass von einer darüber hinausgehenden Ortszugehörigkeit keine Vorteile bei der Vergabe mehr ausgehen. Die neuen Richtlinien bringen es zudem mit sich, dass die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sämtlicher Bewerber von der Verwaltung zu überprüfen sind.

Die nachfolgend aufgeführten Vergabekriterien wurden einer rechtlichen Prüfung unterzogen und entsprechend den europarechtlichen Vorgaben gestaltet. Spielraum, die Vergabekriterien anzupassen gibt es daher auch nur in geringem Umfang, z.B. bei der Punktevergabe nicht jedoch bei den Einkommens- und Vermögensgrenzen, der Hauptgewichtung auf den sozialen Kriterien oder der Deckelung der Wohndauer mit 5 Jahren.

Anmerkungen zu der von der Verwaltung vorgeschlagenen Punktevergabe:

Anknüpfend an die früheren Einheimischenmodelle der Stadt Garching wird Antragstellern mit Hauptwohnsitz in Garching gegenüber Berufseinpendlern durch die höhere Punktzahl ein Vorteil eingeräumt. Der jeweils größere Schritt bei den Punkten ab 5 Jahren begründet sich damit, dass darunter alle Antragsteller fallen, die 5 + X Jahre in Garching leben oder arbeiten. Die langjährige Ortsansässigkeit oder Berufstätigkeit kann ansonsten aufgrund der Deckelung auf 5 Jahre nicht honoriert werden. Mit der Punkteaufteilung bei den Sozialkriterien sollen vor allem Familien mit Kindern und Antragsteller mit Schwerbehinderung berücksichtigt werden.

Aus Gründen einer vereinfachten sprachlichen Lesbarkeit wird in den Vergabekriterien teils die männliche Wortbildung verwendet, wobei damit sowohl männliche als auch weibliche Vertreter*innen angesprochen sind.

Vergabekriterien

I. Antragstellung

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

https://www.garching.de/Rathaus+_+Service/Aktuelles/Aufnahme+in+die+Interessentenliste+f%C3%BCr+zuk%C3%BCnftige+Wohnbaugebiete+jetzt+online+m%C3%B6glich.html

Wenn die Vergabe von Grundstücken oder Wohnungen im Rahmen eines Einheimischenmodells ansteht, wird die Stadt Garching die Interessenten 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. Der Antragsteller hat bis zum Bewerbungsende für das beworbene Objekt eine schriftliche Finanzierungsbestätigung eines der BaFin unterliegenden Kreditinstitutes vorzulegen. Die Stadt kann jederzeit weitere erforderliche Unterlagen oder Erklärungen des Antragstellers auf dessen Kosten einfordern. Ändern sich nach der Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrages haben, hat der Antragsteller die Stadt unverzüglich in schriftlicher Form zu informieren. Eine Antragstellung ist entweder nur als Einzelperson oder als Paar bzw. Familie 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 Antragsteller als Paar oder Familie, so haben diese Miteigentum zu gleichen Teilen zu erwerben. 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, der Antragsteller die Richtlinien nicht vollständig anerkennt oder vorsätzlich falsche Angaben macht.
4. Ein Anspruch gegen die Stadt auf Zuteilung eines vergünstigten Grundstückes oder einer Wohnung im Rahmen des Einheimischenmodells 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, Paaren oder Familien gestellt werden. Paare in diesem Sinn sind zwei Personen, die verheiratet (auch eheähnliche Gemeinschaft) oder verpartnert sind. Neben den Familien im klassischen Sinne fallen unter den Begriff auch die folgenden Konstellationen:
 - a) zwei Paare mit mindestens einem volljährigen Partner, 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 mit mindestens einem volljährigen Partner, und einem Elternteil eines Teils des Paares (z.B. verheiratetes Paar gemeinsam mit einem Elternteil) (insges. bis zu 3 Antragsteller).
 - c) ein volljähriges nicht kindergeldberechtigtes Kind, und ein Paar wobei mindestens ein

Teil des Paares mit dem volljährigen, nicht kindergeldberechtigtem Kind in gerade Linie verwandt sein muss (z.B. volljähriges Kind mit eigenem Hausstand gemeinsam mit den Eltern) (insges. 3 Antragsteller).

- d) ein volljähriges nicht kindergeldberechtigtes Kind, und ein Elternteil des Kindes (z.B. volljähriges alleinlebendes Kind mit kindergeldberechtigtem Kind gemeinsam mit Mutter/Großmutter) (insges. 2 Antragsteller).

Familien im Sinne der lit a) bis c) können sich nur auf Objekte bewerben, die in der Ausschreibung als „Mehrgenerationenhaus“ bezeichnet sind (Objekte, die für zwei eigenständige Wohneinheiten ausgelegt sind; z.B. Haus mit Einliegerwohnung).

2. Die Antragsteller müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährig sein. Der Antrag eines nicht, oder nur teilweise geschäftsfähigen Antragstellers 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 Antragsteller müssen entweder Bürger eines Mitgliedstaates der EU sein (maßgeblich ist die Mitgliedschaft des Staates zum Zeitpunkt der Antragstellung) oder in Garching in den vergangenen 10 Jahren entweder mindestens 5 Jahre, auch mit Unterbrechungen, mit Hauptwohnsitz gemeldet gewesen sein, oder in den vergangenen 10 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 Paare für sich oder als Teil einer Familie bzw. Einzelpersonen als Teil einer Familie einen Antrag stellen, so genügt es wenn diese Voraussetzungen für die Einzelperson oder einen Teil des Paares bzw. der Familie vorliegen.

4. Einkommensgrenzen

Maßgeblich für die Berechnung der Einkommensgrenze (Gesamtbetrag der Einkünfte) ist das aktuelle Durchschnittseinkommen aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Garching zu dem in der Bekanntgabe der Vergabe gem. I., Ziff. 2 festgelegten Stichtag; der entsprechende Wert wird von der Stadt in der Bekanntgabe verbindlich festgelegt. Unabhängig vom aktuellen Durchschnittseinkommen in Garching darf die jeweils geltende absolute Einkommensobergrenze von derzeit 51.000,- € je Antragsteller/Erwerber nicht überschritten werden.

- a) Wird der Antrag von einem Antragsteller als Alleinstehender gestellt, darf der Gesamtbetrag der Einkünfte (§ 2 Abs. 3 EStG s.u.) des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung das aktuelle Durchschnittseinkommen aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Garching nicht überschreiten. Maßgeblich dafür ist die jeweils aktuellste vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Lohn- und Einkommensteuerstatistik (Stand 03/2020 = 44.475,- € (Wert für 2015)).

- b) Wird der Antrag von zwei Antragstellern als Paar i.S.d. Nr. 1 Satz 2 gestellt (verheiratet (auch eheähnliche Gemeinschaft) oder verpartnert), so dürfen beide Antragsteller gemeinsam im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung das doppelte Durchschnittseinkommen aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Garching nicht überschreiten (Stand 03/2020 = 88.950,- €).
- c) Wird der Antrag von drei Antragstellern als Familie i.S.d. Nr. 1 Satz 3 lit. b) und c) gestellt, so dürfen die drei Antragsteller gemeinsam im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung das dreifache Durchschnittseinkommen aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Garching nicht überschreiten (Stand 03/2020 = 133.425,- €).
- d) Wird der Antrag von vier Antragstellern als Familie i.S.d. Nr. 1 Satz 3 lit. a) gestellt, so dürfen die vier Antragsteller gemeinsam im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung das vierfache Durchschnittseinkommen aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Garching nicht überschreiten (Stand 03/2020 = 177.900 €).

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes zum Zeitpunkt der Antragstellung (und bis zum Bewerbungsende ggf. nachgemeldete) im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um den jeweils geltenden Kinderfreibetrag (aktuell = 7.000,- €). Dies gilt nicht, wenn ein im Haushalt lebendes volljähriges kindergeldberechtigtes Kind selbst mit dem Antragsteller 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 Antragsteller darf bei Antragstellung und bis zur Entscheidung über die Zuteilung

- a) des Eigentums an Grundstücken den tatsächlichen (nicht vergünstigten) Grundstückswert (ermittelt anhand der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses am Landratsamt München) des zu erwerbenden Grundstückes
- b) der Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einem Doppel- oder Reihnhaus den anteiligen tatsächlichen (nicht vergünstigten) Grundstückswert
- c) einer Wohnung 30 % des Kaufpreises einer entsprechenden Wohnung ohne die Vergünstigung aufgrund des Einheimischenmodells, welcher sich anhand des Durchschnittspreises aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises München ergibt (der durchschnittliche nicht vergünstigte Kaufpreis der jeweiligen Wohnung wird in der Ausschreibung angegeben)

(jeweils ohne Erwerbsnebenkosten) nicht überschreiten.

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

Zur Feststellung des Vermögens der Antragsteller haben dieser der Verwaltung ihre Zustimmung zur Einholung einer uneingeschränkten Kontenauskunft (§§ 93, 93 b AO) zu erteilen.

Die Antragsteller dürfen nicht Eigentümer (Mit-, Teil- oder Sondereigentum) von bebauten oder bebaubaren Grundstücken oder Wohnungen sein, welche für die eigene Wohnnutzung herangezogen werden könnten 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 Antragsteller verpflichten, die Immobilie oder Anteile daran innerhalb von 6 Monaten ab der Bezugsfertigkeit des im Rahmen des Einheimischenmodells erworbenen Objektes zu verkaufen.

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

Der Wert von Immobilienvermögen ist im Antrag glaubhaft zu machen. Der Bewerber hat eine 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 vom Antragsteller erworben wurde ist zusätzlich der Kaufvertrag vorzulegen.

Will der Antragsteller einen geringeren Wert ansetzen, so steht es Ihm offen, dies durch ein Verkehrswertgutachten eines amtlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf seine Kosten glaubhaft zu machen. Ebenso kann die Stadt auf Kosten des Antragstellers ein Verkehrswertgutachten fordern, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Immobilie einen höheren Wert aufweist, als der Bodenrichtwert oder der durchschnittliche Kaufpreis von Eigentumswohnungen.

6. Antragsteller, die bereits einmal eine Zuteilung im Rahmen eines Objekts im Einheimischenmodell der Stadt Garching erhalten haben sind ausgeschlossen, auch wenn dieses Immobilieneigentum 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 Antragstellern als Paar oder Teil einer Familie gestellt, so wird nur der Antragsteller mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt.

1) Wohnen oder Arbeitsplatz in Garching b. München (auch mit Unterbrechungen innerhalb der letzten 10 Jahre):

a) Zeitraum ab melderechtlicher 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

Der Antragsteller hat 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 Antragsteller 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 Ortsbezugskriterien entspricht 100 Punkten.

Ortsbezugs-kriterien dürfen nur zu maximal 50 % der gesamten Punktzahl (Ortsbezugs- und soziale Kriterien) gewertet werden.

b) Soziale Kriterien

Wird der Antrag von mehreren Antragstellern als Paar oder Teil einer Familie gestellt, so wird jedes Kriterium nur für die jeweilige Antragstellergemeinschaft berücksichtigt.

1) Familiäre Situation

Paare
sowie Alleinstehende mit kindergeldberechtigten
Kindern im selben Hausstand = 30 Punkte

Alleinstehende = 15 Punkte

Kindergeldberechtigte Kinder, die auch im Objekt wohnen sollen:

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

Stellt ein im Haushalt lebendes volljähriges kindergeldberechtigtes Kind selbst mit dem Antragsteller 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 Antragsteller

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 Antragsteller

Die Vermögensgrenze nach II.5. wird um 50 % oder
mehr unterschritten = 20 Punkte

Die Vermögensgrenze nach II.5. wird um 25 % bis
50 % unterschritten = 10 Punkte

Die Vermögensgrenze nach II.5. wird bis zu 25 %
unterschritten oder erreicht = 0 Punkte

Übersteigt die unter III. a) Ortsbezugs-kriterien 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 Reihnhaus oder einer Wohnung (Wohnungen), wird in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl durch die Stadtverwaltung vergeben.

Zuteilt werden die Grundstücke und Wohnungen aufgrund einer von den Bewerbern 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 wird der Bewerber aufgefordert innerhalb von 1 Monat verbindlich zu erklären, ob der Antrag aufrechterhalten wird und eine Verfahrensgebühr in Höhe von 500,- € zu zahlen. 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 Antragsteller 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 Bewerber mit der nächst höheren Punktzahl in der Rangliste 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 Interessenten bzw. Bewerber 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

Der Erwerber erklärt 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) verpflichtet sich der Antragsteller, 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 Reihenhauses oder einer Wohnung (Wohnungen) verpflichtet sich der Antragsteller, 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 an einem Doppel- oder Reihenhauses oder einer Wohnung (Wohnungen), welches der Erwerber nicht selber bebaut aber vor der Bezugsfertigkeit von einem Bauträger übernimmt und die Restarbeiten bis zur Bezugsfertigkeit selber vornimmt, verpflichtet er 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 der/die Erwerber 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 vom Erwerber 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 einem Doppel- oder Reihenhauses oder 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: Der Erwerber muss 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 dann einen Gutachter ihrer Wahl auf Kosten des Erwerbers, die dieser vorzuschicken hat, beauftragen, den Wert des Grundstückes bzw. der Wohnung und/oder der baulichen Anlagen festzustellen. 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 Grundstückes bzw. der Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zwischen der Stadt und dem Erwerber und dem tatsächlich vom

Erwerber bezahlten Preis auf den neuen Verkaufspreis hinzu gerechnet werden. Die Stadt wird dann entsprechend der Rangliste Personen von der Warteliste benennen, an die ein Verkauf zu den Bedingungen des Einheimischenmodells 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) Kommt der Antragsteller seinen 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 von 800,- € je 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 des Antragstellers zu ermitteln.
- ii. Bei der Zuteilung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einem Doppel- oder Reihenhauses 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 von 1600,- € je 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 Antragsteller 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 hat der Antragsteller 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 bestimmten Gutachter auf Kosten des Antragstellers.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt, den Vergabekriterien zuzustimmen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen: Leitlinien Einheimischenmodelle