

# Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken



## Vorbemerkung

In der Gemeinde Stammham herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise durch verstärkten Zuzug aus den benachbarten Ballungsräumen möchte die Gemeinde Stammham aus sozialen Gründen ermäßigte Grundstücke für die Bevölkerung in den einzelnen Gemeindeteilen zur Verfügung stellen. Damit soll insbesondere den Belangen von Familien, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und dem Bedürfnis von Familien nach Eigentumsbildung Rechnung getragen werden. Die Bedürfnisse derjenigen, die bereits einige Jahre in Stammham wohnen oder arbeiten (sog. „Einheimische“) sollen dabei – soweit rechtlich zulässig – besonders berücksichtigt werden. Die Auswahl der Bewerberinnen, der Bewerber richtet sich nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien, insbesondere nach sozio-ökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung und Pflege naher Verwandter sowie Ortsansässigkeit. Der Gemeinderat Stammham hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 die Vergabekriterien für den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen beschlossen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Vorgaben (nachfolgend: „Richtlinien“).

## 1. Antrag und Antragsberechtigung

1.1 Innerhalb der öffentlich bekanntgemachten Bewerbungsfrist muss die Bewerberin oder der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen (nachfolgend: „Antragstellerin/ Antragsteller“). Es muss dabei das Antragsformular verwendet werden und alle dortigen Vorgaben müssen erfüllt sein. Die Antragstellerin, der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang von der Antragstellerin, dem Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Stichtag für die Bewertung der Anträge ist der Zeitpunkt der Antragstellung. Die Antragstellerin, der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

1.2 Ein Antrag wird von der Gemeinde ausgeschlossen, wenn die Antragstellerin, der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn die Antragstellerin, der Antragsteller falsche Angaben macht.

1.3 Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Beginns der Bewerbungsphase. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

2.1 Die Antragstellerinnen, der Antragsteller müssen geschäftsfähig und volljährig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens eine Partnerin, ein Partner geschäftsfähig ist. Im künftigen Gebäude auf dem Baugrundstück oder in der begünstigten Wohnung muss die Antragstellerin, der Antragsteller selbst wohnen. Zusätzlich zum Antragsteller dürfen dort seine Partnerin, sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) der Antragstellerin, des Antragstellers oder seiner

Partnerin, seines Partners und die Partner der Verwandten wohnen. „Partner“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragstellerinnen, Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend. Stirbt die Antragstellerin, der Antragsteller kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern der verstorbenen Antragstellerin, dem verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich der Antragstellerin, des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Personen“ genannt.

2.2 Der Gesamtbetrag der Einkünfte<sup>1</sup> der Antragstellerin, des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung 60.500 € pro Jahr nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, sind die Einkünfte zu addieren. In diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte 121.000 € pro Jahr nicht übersteigen.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt der Antragstellerin, des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um den Kinderfreibetrag nach § 32 Abs. 6 Einkommensteuergesetz (EstG).

2.3 Das gesamte Vermögen (= insbesondere Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des antragstellenden Haushalts (mit Ehegatte/ Lebenspartner) darf bei der Antragstellung insgesamt den Wert des Bauplatzes, für den sich der Antragsteller bewirbt (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus), nicht überschreiten (Vermögensobergrenze).

2.4 Der antragstellende Haushalt (mit Ehegatte/Lebenspartner) darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Wohnbaugrundstücks (insbesondere Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil) in der Gemeinde Stammham sein.

Davon ausgenommen ist eine Wohnung, wenn diese für den Antragsteller nicht ausreichend groß ist. Eine Wohnung ist in diesem Sinn nicht ausreichend groß, wenn eine Wohnfläche gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche von 45 qm pro im Haushalt der Antragstellerin, des Antragstellers lebender Person unterschritten wird. Diese Wohnung muss zur Finanzierung des Grunderwerbs bzw. der Errichtung des künftigen Wohnhauses spätestens bis zwölf Monate nach Bezugsfertigkeit des künftigen Wohnhauses verkauft werden. Der Nachweis ist der Gemeinde unaufgefordert vorzulegen. Erfolgt die Vorlage nicht, kann die Gemeinde das Wiederkaufsrecht gemäß Ziffer 4.3 ausüben oder das Aufgeld gemäß Ziffer 4.4 verlangen.

2.5 Die Eltern des Antragstellers bzw. bei einem Paar als Antragsteller die Eltern eines oder beider Antragsteller dürfen nicht Eigentümer gleich vieler oder mehr zur Wohnbebauung geeigneten Grundstücken sein, als sie Kinder haben. Davon ausgenommen ist das von den Eltern selbst genutzte Grundstück.

2.6 Antragstellerinnen, Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde ein Grundstück oder Objekt erworben haben, sind nicht antragsberechtigt.

---

<sup>1</sup> Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt. Es handelt sich hierbei um Bruttobeträge.

### **3. Bewertung der Anträge – Punkteregelung**

Für die Nrn. 3.1.1 bis 3.1.5 können bis zu 160 Punkte erreicht werden, für die Nrn. 3.1.6 bis 3.1.8 können bis zu 160 Punkte erreicht werden (Obergrenze). Die Gesamtzahl der zu erreichenden Punkte beträgt 320.

#### 3.1 Bedürftigkeit nach Einkommen und Vermögen

##### 3.1.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid) der Antragstellerin, des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, siehe oben Ziffer 2.2) zum Stichtag.

Bonuspunkte

Bis 60.500 €	2 Punkte
--------------	----------

Bewirbt sich ein Paar, sind die Einkommensgrenzen zu verdoppeln.

##### 3.1.2 Gesamtvermögen

Gesamtvermögen zum Stichtag.

Bonuspunkte

91 % bis 100 % der Vermögenobergrenze von Nr. 2.3	0 Punkte
bis 90% der Vermögenobergrenze von Nr. 2.3	2 Punkte

##### 3.1.3 Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Stichtag im gemeinsamen Haushalt der Antragstellerin, des Antragstellers leben und dort mit Wohnsitz gemeldet sind.

Bis 14 Jahre je Kind	80 Punkte
14 Jahre bis 18 Jahre je Kind	40 Punkte
ab 18 Jahre	20 Punkte

##### 3.1.4 Pflegebedürftigkeit

Pflegebedürftige Personen im Haushalt zum Stichtag und Antragstellerin, Antragsteller als eingetragene (Nachweis der Pflegekasse) Pflegeperson.

Je Pflegegrad 2	10 Punkte
Je Pflegegrad 3	20 Punkte
Je Pflegegrad 4	35 Punkte
Je Pflegegrad 5	50 Punkte
jeweils je zu pflegende Person.	

##### 3.1.5 Behinderung

Behinderung der Antragstellerin, des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen nach Nr. 2.1.

Je Grad der Behinderung 50 %	5 Punkte
Je Grad der Behinderung 60 %	10 Punkte
Je Grad der Behinderung 70 %	15 Punkte
Je Grad der Behinderung 80 %	25 Punkte
Je Grad der Behinderung 90 %	35 Punkte
Je Grad der Behinderung 100 %	50 Punkte

### 3.1.6 Ehrenamt

Ehrenamt seit mindestens fünf Jahren zu regelmäßig mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche oder 100 Stunden pro Jahr **10 Punkte**

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausfall, Fahrtkosten, Materialkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen. Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird.

Das Ehrenamt muss durch die Vorlage einer Bestätigung der Person nachgewiesen werden, die für die Bestätigung der ehrenamtlichen Tätigkeit für die Erlangung der bayerischen Ehrenamtskarte zuständig ist.

### 3.1.7 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz der Antragstellerin, des Antragstellers zum Bewerbungsstichtag in der Gemeinde Stammham.

1 Jahr	30 Punkte
2 Jahre	60 Punkte
3 Jahre	90 Punkte
4 Jahre	120 Punkte
5 Jahre	150 Punkte

Frühere in der Gemeinde verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Wohnsitz außerhalb der Gemeinde max. eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst. Bei Antragstellung durch ein Paar im Sinn von Nr. 2.1 wird die Antragstellerin, der Antragsteller mit der höheren Punktzahl gewertet.

### 3.1.8 Erwerbstätigkeit

Die Punkte für die Erwerbstätigkeit können nur alternativ, nicht ergänzend, zu dem Punkt 3.1.7 Ortsansässigkeit erreicht werden.

Bei Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde Stammham, d. h. einer aktuellen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, einer hauptberuflichen Selbstständigkeit, einer Ausbildung oder eines anderweitigen hauptberuflichen Arbeits- bzw. Dienstverhältnisses, können Punkte wie folgt erreicht werden:

0 bis 5 Jahre	30 Punkte
5 bis 10 Jahre	50 Punkte
ab 10 Jahre	100 Punkte

Bei Antragstellung durch ein Paar im Sinn von Nr. 2.1 wird die Antragstellerin, der Antragsteller mit der höheren Punktzahl gewertet.

**3.2 Die Grundstücke werden an die Bewerberinnen, die Bewerber in der Reihenfolge der jeweils erzielten Punktzahl vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.**

Die letzte Entscheidung über die Vergabe von Grundstücken trifft der Gemeinderat.

3.3 Die Gemeinde entscheidet nach billigem Ermessen, wer welches Grundstück erhält. Allerdings können die Antragstellerinnen, Antragsteller Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeit entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Die Gemeinde teilt den bezuschlagten Antragstellerinnen, Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Mitteilung kann die Antragstellerin, der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde schriftlich oder per E-Mail annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Binnen drei Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung, spätestens jedoch vor Beurkundung des notariellen Kaufvertrags hat die bezuschlagte Antragstellerin, der bezuschlagte Antragsteller der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung über den Kauf des Grundstücks und die Errichtung des Wohnhauses schriftlich vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

#### **4. Sicherung des Förderzwecks - Verpflichtungen des Erwerbers**

Zur Sicherung des Förderzweckes gilt folgendes:

4.1 Die Antragstellerin, der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von sieben Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenfassade fertigzustellen und der Gemeinde das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

4.2 Die Antragstellerin, der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der Bindefrist von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ausschließlich selbst und durch privilegierte Bewohnerinnen, Bewohner im Sinne von Ziffer 2.1 dieser Richtlinien zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch.

4.3 Die Errichtung und Vermietung einer Einliegerwohnung im zu errichtenden Wohngebäude ist bis zu einer Größe von max. 25% der Wohnfläche zulässig.

4.4 Die Gemeinde kann von der Antragstellerin, dem Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert<sup>2</sup> in Höhe von 1/15 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen.

- in dem die Antragstellerin, der Antragsteller das Gebäude nicht selbst nach Ziffer 2.1 nutzt.

4.5 Die Gemeinde kann von der Antragstellerin, dem Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn die Antragstellerin, der Antragsteller

- das Gebäude nicht binnen sieben Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig herstellt,
- das Grundstück ganz oder teilweise ohne die Zustimmung der Gemeinde veräußert,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen überlässt,

---

<sup>2</sup> „Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks zum Zeitpunkt der Feststellung des Verstoßes und dem tatsächlich von der Antragstellerin, dem Antragsteller bezahlten Preis, mindestens die Differenz zum tatsächlich bezahlten Kaufpreis.

- bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat.

Die Gemeinde kann im Fall von Verstößen gegen die vorstehenden Pflichten einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung auf Kosten des Antragstellers beauftragen.

4.6 Die Ansprüche der Gemeinde auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Die Absicherung der Aufzahlungsverpflichtung erfolgt durch Eintragung einer Sicherungsgrundschuld zugunsten der Gemeinde. Finanzierungsgrundpfandrechten wird der Vorrang nur bis zu 80 % der Investitionssumme eingeräumt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel zum Zwecke der Bebauung verwendet werden. Die Investitionssumme definiert sich aus den Kosten des Grundstücks zuzüglich der Baukosten für das Gebäude.

4.7 Die Gemeinde ist in den Fällen der Ziffer 4.2 bis 4.5 anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen. Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt die Antragstellerin, der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Verkehrswertes von erfolgten Baumaßnahmen sowie zuzüglich von der Antragstellerin, dem Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Verkehrswerts der baulichen Maßnahmen kann die Gemeinde ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten der Antragstellerin, des Antragstellers einholen.

Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen drei Jahren ab Entstehung und Kenntnis durch die Gemeinde ausgeübt werden, die Frist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Gemeinde Kenntnis erlangt hat.

Die Entscheidung trifft der Gemeinderat.

Die Richtlinien wurden am 08.12.2022 im Gemeinderat beschlossen und gelten ab 09.12.2022.