

**Kriterienkatalog
der Stadt Grafing b.München
im Rahmen des Programms zur
Schaffung von Bauland für die
ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf**

Präambel

Die Stadt Grafing b.München möchte im Rahmen der kommunalen Bodenpolitik die Bildung von Wohneigentum für die ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf fördern. Dabei werden geeignete Wohnbauflächen oder Eigentumswohnungen nach Baureifmachung möglichst kostengünstig zur Verfügung gestellt.

A Antragsberechtigte Personen

1. Der Antragsteller/die Antragstellerin muss 21 Jahre alt und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/innen sowie Partner/innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gelten als **ein** Antragsteller. Juristische Personen sind nicht zugangsberechtigt.
2. Für die vergünstigte Überlassung von Immobilien im Rahmen des Ortsansässigenmodells ist antragsberechtigt, wer die festgesetzten Einkommens- und Vermögensobergrenzen nicht überschreitet:

a. Einkommen

Als Einkommensobergrenze für das Gesamteinkommen eines Paares als Antragsteller wird das doppelte durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb des Gemeindegebiets Grafing zuzüglich der jeweils geltenden Kinderfreibeträge je unterhaltspflichtigem Kind festgesetzt. Ausschlaggebend ist das durchschnittliche Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 EStG der letzten 3 Jahre vor Antragstellung. Der Nachweis ist durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide der letzten 3 Jahre vor Antragstellung zu erbringen.

Bei Alleinstehenden ist die Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb Grafings zuzüglich der jeweils geltenden Kinderfreibeträge maßgeblich.

Wenn in der Stadt Grafing das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für den Antragsteller eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR. Bei einem Paar als Antragsteller dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.

b. Vermögen

Das Vermögen des Antragstellers gem. Nr. 1 darf den Grundstückswert der im Ortsansässigenmodell zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Maßgebend für die Bemessung der Vermögensobergrenze ist dabei der **nicht** reduzierte Verkehrswert. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Immobilien und sonstige Geldwerte.

Beim Erwerb einer vergünstigten Eigentumswohnung darf der Antragsteller maximal über Vermögen verfügen, das maximal 25% des Verkaufspreises der Wohnung (einschl. Stellplätze) entspricht.

Die Antragstellung erfolgt unter Beilegung eines Vermögensverzeichnisses mit Belegen und einer gesonderten Bestätigung über die Richtigkeit der Angaben. Die Stadt behält sich eine detaillierte Vermögensprüfung vor und kann bei Zweifeln an der sozialen Rechtfertigung für die Vergabe eine Einzelfallentscheidung treffen.

3. Der Antragsteller gemäß Nr. 1 darf keinen bebauten oder bebaubaren Grundbesitz, keine Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht im Gemeindegebiet Grafing besitzen.

Besitzt ein Antragsteller eine Eigentumswohnung im Gemeindegebiet, kann er als Antragsteller zum Erwerb eines bebauten Grundstücks zugelassen werden, wenn er die Wohnung zum Zwecke des Erwerbs im Ortsansässigenmodell innerhalb von 36 Monaten nach Kaufvertragsschluss veräußert.

Immobilienbesitz außerhalb des Gemeindegebiets wird als Vermögen angerechnet.

Über den Wert der Immobilien, die bereits im Eigentum des Antragstellers stehen, sind Verkehrswertgutachten oder Expertisen eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstituts vorzulegen, die nicht älter als 6 Monate sind.

- 4 Die Eltern des Antragstellers dürfen im Gemeindegebiet oder in den Nachbargemeinden von Grafing keinen bebaubaren Grundbesitz größer als 300m² je Kind besitzen.
- 5 Der Antragsteller hat mittels einer vorläufigen Finanzierungsbestätigung darzulegen, dass er das beabsichtigte Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten ab Baugenehmigung errichten bzw. die zu erwerbende Immobilie finanzieren kann.
- 6 Maßgebend für die Beurteilung der Zugangsberechtigung sind die Verhältnisse zu einem, noch öffentlich bekannt zu gebenden, Termin (Stichtag).

Stichtag

- 7 Jeder Antragsteller kann nur ein Objekt erwerben. Ehepaare und Lebenspartner können insgesamt nur ein Baugrundstück oder eine Wohnung erwerben, auch wenn die beiden Antragsteller jeweils für sich berechtigt sind.

B Prozedere der Vergabe

Die Vergabe von Baugrundstücken bzw. Eigentumswohnungen der Stadt Grafing erfolgt durch den Stadtrat und nach dem vom Stadtrat beschlossenen Kriterien- und Punktesystem.

Berücksichtigt bei der Vergabe werden die Antragsteller, die die Voraussetzungen nach **A** erfüllen. Für sie wird gemäß dem Punktesystem dieser Vergabekriterien eine Rangliste aufgestellt.

In den jeweiligen Kategorien (Baugrundstück oder Eigentumswohnung) werden die Immobilien nach Ranglisten vergeben.

Punktesystem

1. Ortsansässigkeit/Hauptwohnsitz oder Erwerbstätigkeit und Ehrenamt

- a. Die Punktevergabe erfolgt **entweder** für die Ortsansässigkeit **oder** die Erwerbstätigkeit. Eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

Für jedes Jahr des Hauptwohnsitzes in der Stadt Grafing werden
gewährt. **15 Punkte**

Dabei sind maximal 75 Punkte zu erreichen.

Bei der Bewertung der Punkte für Ortsansässigkeit ist die Person mit der höheren Punktezahl zu berücksichtigen (siehe A Nr. 1).

Für jedes Jahr der Ausbildung oder Beschäftigung im Gemeindegebiet werden
gewährt. Eine Bestätigung des Arbeitgebers ist vorzulegen. **15 Punkte**

Dabei sind maximal 75 Punkte zu erreichen.

- b. Für jedes Jahr der Ausübung eines **Ehrenamtes** des Antragstellers oder eines anrechenbaren Familienmitglieds in der Gemeinde werden

in Leitungs- oder Sonderfunktion
als aktives Mitglied **5 Punkte**
3 Punkte

gewährt.

Dabei sind maximal 25 Punkte zu erreichen.

Eine Bestätigung der entsprechenden Einrichtung ist vorzulegen.

2. Persönliche oder familiäre Situation

- a. Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben
- für eine bestehende Schwangerschaft **25 Punkte**
 - für jedes Kind bis zu 12 Jahren **25 Punkte**
 - für jedes Kind im Alter von 13 bis 18 Jahren **10 Punkte**

Für a. sind maximal 75 Punkte zu erreichen.

Die Kindergeldbescheide sind vorzulegen.

- b. Personen mit Behinderung (Nachweis: Schwerbehindertenausweis) und/oder Personen, die im Haushalt des Antragsstellers leben und versorgt werden müssen (Nachweis: Pflegegeldbescheid)

50 bis 70 Grad der Behinderung **7 Punkte**
80 bis 100 Grad der Behinderung **10 Punkte**

Pflegegrad 1 = **4 Punkte**
Pflegegrad 2 = **6 Punkte**
Pflegegrad 3 = **8 Punkte**
Pflegegrad 4 = **15 Punkte**

Pflegegrad 5 =

17 Punkte

Die Punktevergabe erfolgt **entweder** für die Behinderung **oder** für die Pflegebedürftigkeit; eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

c. pro bereits aufgenommenem Elternteil **10 Punkte**

d. Freimacher einer gemeindeeigenen oder sozial geförderten Wohnung **5 Punkte**

3. Einkommensverhältnisse/Gesamtvermögen

a. Durchschnittliches Jahreseinkommen:
Das Gesamteinkommen des Antragstellers wird nach folgender Formel bewertet, wobei das Ergebnis der Formel die Punktezahl des Antragstellers ergibt.

(durchschnittliches Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb Grafings (zzgl. Kinderfreibeträge; max. für 3 Kinder vgl. A Nr. 2a)
abzüglich Durchschnittseinkommen des Antragstellers (über 3 Jahre) vgl. A Nr. 2a)
geteilt durch 1.000 € = Punktezahl

Eine Rundung ist im Rahmen der Berechnung nicht vorgesehen, der errechnete Wert wird bis zu 3 Stellen nach dem Komma dargestellt.

b. Gesamtvermögen:
Ausgangswert für die Anrechnung des Vermögens bei Erwerb eines Grundstücks ist das Gesamtvermögen des Antragstellers nach A Nr. 1; maximal der nicht vergünstigte Grundstückswert, vgl. A Nr. 2 Buchst. b).

Bei Antragstellung für eine Eigentumswohnung sind für die Anrechnung des Vermögens maximal 25% des Verkaufspreises der Wohnung (einschl. Stellplätze) maßgeblich.

Für je 5.000,- € unterhalb dieser Grenze wird in Anrechnung gebracht.

1 Punkt

4. Gesamtpunktzahl

Bei gleicher Punktzahl entscheidet vorrangig die Kinderanzahl, dann die Höhe des durchschnittlichen Einkommens. Zuletzt entscheidet das Los.

C Sicherungen der Bindungen im Rahmen der vertraglichen Regelungen

Die Sicherung der Bindungen zum Ortsansässigenmodell erfolgt in städtebaulichen Verträgen sowie in den Kaufverträgen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

1. Häuser sind innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung bezugsfertig zu erstellen. Den Zeitpunkt der Beurkundung bestimmt die Stadt Grafing b.München. Bei einem Verstoß kann die Stadt Grafing ein Ankaufsrecht geltend machen.
2. Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, das Grundstück oder die Eigentumswohnung zum Zwecke des Eigenbedarfs zu erwerben und mindestens 15 Jahre selbst mit dem Hauptwohnsitz zu bewohnen. Die Bindungsfrist beginnt ab Beurkundung des städtebaulichen Vertrags.
3. Der Käufer verpflichtet sich, sein Wohngrundstück/Eigentumswohnung an die Stadt Grafing zu veräußern, wenn
 - a. Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Objekt zu spekulativen Zwecken erworben wurde,
 - b. das Wohneigentum ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Grafing anders genutzt oder vermietet wurde,
 - c. der Käufer gegenüber der Stadt Grafing bei der Ermittlung der Zugangsberechtigung und/oder der Vergabevoraussetzungen unrichtige Angaben gemacht hat oder wesentliche Angaben verschwiegen hat oder
 - d. er eine Veräußerungsabsicht äußert.
4. Eine Veräußerungsabsicht ist der Stadt anzuzeigen. Die Stadt Grafing muss innerhalb von drei Monaten über einen Ankauf entscheiden.
5. Die Stadt kann anstelle des Ankaufsrechts oder des Benennungsrechts auch nach ihrer Wahl die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen.
6. Die Stadt Grafing b.München hat über die Entscheidung des Ankaufs bzw. der Nachzahlung nach pflichtgemäßem Ermessen und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zu entscheiden. Besondere Lebensumstände (z. B. Krankheit, Erwerbslosigkeit, Scheidung, Tod etc.) sind entsprechend zu berücksichtigen.

D Sonstiges

1. Rechtsanspruch
Der/Die Antragsteller erkennt/erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke/Eigentumswohnungen, die der Stadtrat der Stadt Grafing gesetzt hat, ausdrücklich mit seiner/ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Grafing sind ausgeschlossen.

Die Stadt Grafing behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

2. Angabe der Daten
Der/Die Antragsteller erklärt/erklären durch Unterschrift auf dem offiziellen Bewerbungsbogen der Stadt Grafing, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 S.

1 BayVwVfG führen.

Eine Berücksichtigung von Anträgen ist nur möglich, wenn die benötigten Angaben und Erklärungen incl. der geforderten Unterlagen bis zu einem, noch öffentlich bekannt zu gebenden, Termin vorgelegt werden (Ende der Antragsfrist).

3. Inkrafttreten

Die Vergabekriterien für den Kauf von Grundstücken, bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen im Ortsansässigenmodell der Stadt Grafing treten zum 11.07.2018 in Kraft.

Stadt Grafing

Angelika Obermayr
Erstere Bürgermeisterin