Az. 9120.21

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken und die Förderung von Altbausanierungen der Gemeinde Tacherting (Stand: 09.07.2021)

Präambel

Die Gemeinde Tacherting, Landkreis Traunstein, liegt im nördlichen Chiemgau und befindet sich damit in einem Gebiet, das zuletzt noch weniger stark unter dem Einfluss wachsender Wohnraumnachfrage stand. Zuletzt scheint sich dies zu ändern, was an den stark steigenden Immobilien- und Baugrundpreisen abzulesen ist. In der Folge ist es besonders für Personen mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen bzw. Vermögen zunehmend schwierig, eigenen Wohnraum zu schaffen.
Die Gemeinde verfolgt mit der Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken das Ziel, bevorzugt Familien die Schaffung von neuem Wohnraum zu ermöglichen. Dem Flächenverbrauch soll durch die Sanierungsförderung von Bestandsimmobilien zugleich der Anstoß gegeben werden, vorhandene Wohnpotentiale wieder nutzbar zu machen.

Teil 1

Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Allgemeines

Die Gemeinde Tacherting veräußert Wohnbaugrundstücke wie folgt:

- vergünstigter Verkauf mit Gewährung eines Kaufpreisvorteils (geregelt unter I.)
- Verkauf zum Verkehrswert (geregelt unter II.)
- Verkauf gegen Gebot (geregelt unter III.)

Die Festlegung der Veräußerungsart wird für jedes Gebiet oder einzelne Grundstücke im Eigentum der Gemeinde festgelegt und bekannt gemacht. Interessierte können sich daraufhin innerhalb der festgesetzten Bewerbungsfrist bei der Gemeinde um Wohnbaugrundstücke bewerben. Es werden nur fristgerecht eingegangene Bewerbungen berücksichtigt.

I. Vergünstigter Verkauf

Zugangskriterien

a) uneingeschränkte Geschäftsfähigkeit (i. d. R. mit Vollendung des 18. Lebensjahres)
b) Einhaltung der Einkommens- und Vermögensgrenzen
   Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte lt. Steuerrecht) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die

Berechnung auf Basis des addierten Einkommens und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
Das durchschnittliche Jahreseinkommen in der Gemeinde wird anhand der Daten des Landesamtes für Statistik ermittelt. Sollte das maßgebliche Jahr abweichen, werden je Jahr 3 % Steigerung angenommen.
Der Nachweis des Einkommens ist durch Vorlage der letzten drei Einkommensteuerbescheide zu erbringen. Der Durchschnitt davon wird dann dem Freibetrag gegenübergestellt.
Je unterhaltsberechtigtem Kind ist zur Obergrenze ein Freibetrag in Höhe des aktuellen steuerrechtlichen Kinderfreibetrages (gerundet auf volle 100 €) hinzuzurechnen.

c) Einhaltung der Vermögensgrenze
Der Bewerber darf höchstens über ein Vermögen bis zum 1,5-fachen des Grundstückswertes verfügen. Dieser Wert wird von der Gemeinde für jedes Vergabeverfahren separat ermittelt und festgelegt. Maßgeblich ist der Nettogrundstückswert (ohne Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch).
Ferner darf der Bewerber über kein bebaubares Grundstücksvermögen innerhalb der Gemeinde verfügen.
Grundstücks- oder Immobilienvermögen (auch Teileigentum) führt nicht zum generellen Ausschluss sondern wird im Rahmen der Bewertungskriterien mit seinem Verkehrswert als Vermögen berücksichtigt. Diesen Wert stellt die Gemeinde nach vorliegenden Erkenntnissen fest. Bei Paaren wird das Vermögen zusammengerechnet.

Bewertungskriterien

Bei den Bewertungskriterien wird zwischen den Ortsbezugskriterien und sozialen Kriterien differenziert. Die Ortsbezugskriterien fließen insgesamt mit 40 % in die Bewertung ein; die sozialen Kriterien werden mit 60 % berücksichtigt. Insgesamt können 200 Punkte erreicht werden. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt durch die Gemeinde.

Maßgeblich für die Punktevergabe sind die persönlichen Verhältnisse zum Stichtag, den die Gemeinde im Vorfeld festlegt und veröffentlicht. – Legt die Gemeinde keinen Stichtag fest, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung maßgeblich. Die Zusage erhält die Bewerbung mit den meisten Punkten. Sollten zwei oder mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl aufweisen, entscheidet das Los.

1. Ortsbezugskriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 80)

a) Ortsanwesenheit
Hauptwohnsitz in der Gemeinde innerhalb der letzten 10 Jahre; je vollem Jahr 12 Punkte,

b) Arbeitsplatz
alternativ oder ergänzend zu a); bewertet wird eine aktuelle sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, eine hauptberufliche Selbstständigkeit, eine Ausbildung oder ein anderweitiges, hauptberufliches Arbeits-/Dienstverhältnis; je vollem Jahr 12 Punkte,
Für die Ortsbezugskriterien a) und b) gilt eine gemeinsame Maximalpunktzahl von 60 Punkten.

c) Ehrenamt
aktuelle ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen oder überörtlichen sozialen Einrichtungen oder vergleichbaren Organisationen; je vollem Jahr 4 Punkte,

maximal 20 Punkte. Der Umfang der berücksichtigungsfähigen ehrenamtlichen Tätigkeit orientiert sich an den Kriterien für die Erlangung der Bayerischen Ehrenamtskarte, wobei der notwendige zeitliche Umfang auf 3 Std./Woche oder 150 Std. pro Jahr) reduziert angewandt wird.

Bei den Ortsbezugskriterien 1a) bis 1c) wird bei gemeinsamen Bewerbern nur die höchste Punktzahl der Bewerber berücksichtigt.

2. Soziale Kriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 120)

a) Einkommen

Unterschreiten der jeweiligen Einkommensgrenze um

bis zu 10,0 %:	3 Punkte
mehr als 10 % bis zu 15,0 %:	6 Punkte
mehr als 15 % bis zu 20,0 %:	9 Punkte
mehr als 20,0 %:	12 Punkte

b) Vermögen

Unterschreiten der jeweiligen Vermögensgrenze um

bis zu 10,0 %:	3 Punkte
mehr als 10 % bis zu 15,0 %:	6 Punkte
mehr als 15 % bis zu 20,0 %:	9 Punkte
mehr als 20,0 %:	12 Punkte

c) Familie

Bewertet wird das Einstehen für einen Partner oder Kinder im gleichen Haushalt; dies können Verheiratete, Partner in eheähnlicher Gemeinschaft oder auch Alleinerziehende sein. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden 12 Punkte anerkannt.

d) Junge Familie

Voraussetzung ist, dass die antragstellende Person und der Partner das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die Partner bereits bei Antragstellung einen gemeinsamen Haushalt führen, sondern dass das Grundstück gemeinsames Eigentum wird und das Haus gemeinsam bezogen wird. Bei Vorliegen der Voraussetzung werden 24 Punkte anerkannt.

e) Kinder

Für Kinder, die zum festgelegten Stichtag

- das 6. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, werden je Kind 12 Punkte zuerkannt.

- das 6. Lebensjahr, aber noch nicht das 12. Lebensjahr vollendet haben, werden 9 Punkte zuerkannt,

- das 12. Lebensjahr, aber noch nicht das 18. Lebensjahr vollendet haben, werden 6 Punkte zuerkannt.

(Ärztlicherseits nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt.)
Bei diesem Kriterium können höchstens 42 Punkte zuerkannt werden.

f) Schwerbehinderung/Pflege
Maßgeblich für die Bepunktung ist das Vorliegen einer Schwerbehinderung (Grad der Behinderung mindestens 50) oder die Pflege (mindestens Pflegegrad 2) einer im Haushalt lebenden Person.
Bei Vorliegen einer dieser Voraussetzungen werden 18 Punkte anerkannt. Dies ist zugleich die Höchstpunktzahl.

Weitere Voraussetzungen für den Erwerb und Vertragsbedingungen

Die Angaben sind durch geeignete Nachweise zu belegen (z.B. Bescheid, Ausweis, Kontoauszüge, Bestätigung etc.). Für den Wert von vorhandenem, bebauten oder unbebauten Grundvermögen genügt zunächst eine Schätzung durch die antragstellende Person unter Nachweis ggfls. vorhandener Verbindlichkeiten für das Grundvermögen. Im Zweifelsfall kann die Gemeinde verlangen, dass auf Kosten der antragstellenden Person ein Wertgutachten erstellt wird.

Vor Abschluss des Kaufvertrages ist eine umfassende Finanzierungsbestätigung sowohl für den Grunderwerb als auch die Errichtung eines Gebäudes durch ein inländisches Kreditinstitut erforderlich.

Bei nachgewiesenen unrichtigen Angaben kann die Gemeinde die antragstellende Person vom Verfahren ausschließen.

1. Vertragsbedingungen

Durch die besonderen Vertragsbedingungen soll vor allem verhindert werden, dass mit den bereitgestellten Grundstücken Spekulationen betrieben werden. Die antragstellende Person akzeptiert im notariellen Vertrag deshalb folgende Bedingungen:

a) Das zu erstellende Gebäude ist ab Bezugsfertigkeit mindestens 10 Jahre lang zu mindestens 2/3 im Eigenbedarf als Hauptwohnung zu Wohnzwecken zu nutzen.

b) Innerhalb von 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluss bzw. Baufreigabe durch die Gemeinde muss der Baubeginn erfolgen; innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss/Baufreigabe ist das Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen und zu nutzen.

c) Die antragstellende Person verpflichtet sich zur Einhaltung des Bebauungsplanes und erkennt dessen Festsetzungen verbindlich an.

d) Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen nach Kaufvertragsabschluss zur Zahlung fällig. Der beurkundende Notar wird beauftragt, den Antrag auf Eintragung des neuen Eigentümers beim Grundbuchamt erst dann vorzulegen, wenn der Nachweis über die Zahlung des Kaufpreises vorliegt.

2. Wiederkaufsrecht

Der Gemeinde steht das Wiederkaufsrecht, das durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern ist, nach den Vorschriften der §§ 456 ff. BGB bei Erfüllung einer der nachfolgenden Voraussetzungen zu:

a) wenn die antragstellende Person die unter den Vertragsbedingungen festgelegten Verpflichtungen verletzt,
b) wenn die Grundstückszuteilung an den Antragsteller auf Grund unrichtiger, entscheidungserheblicher Angaben erfolgt ist, oder Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zum Zweck der Spekulation erworben wurde. Für diesen Fall verpflichtet sich der Antragsteller zur Zahlung einer Vertragsstrafe bis zu 25.000,- €.
c) wenn das Vertragsgrundstück zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung beschlagnahmt oder über das Vermögen des Eigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird, oder
d) wenn die antragstellende Person das Vertragsgrundstück innerhalb von 10 Jahren ab Kaufvertragsabschluss weiterverkauft, egal ob in bebautem oder unbebautem Zustand. Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist in diesen Fällen jedoch ausgeschlossen, wenn das Grundstück an Ehegatten, den Miterwerber oder Kinder als Verwandte ersten Grades veräußert wird, sich diese im Kaufvertrag den gleichen Wiederkaufsrechten unterwerfen und die Zugangskriterien zum vergünstigten Verkauf entsprechend der Vergabekriterien Ziffer I (Vergünstigter Verkauf) der Gemeinde Tacherting (Einkommen und Vermögen) zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung erfüllen.

3. Bedingungen des Wiederkaufs

Als Wiederkaufspreis für das unbebaute Grundstück gelten der bezahlte Grundstückspreis und die Erschließungskosten jedoch ohne Verzinsung.

Als Wiederkaufspreis für ein bebautes Grundstück gelten der bezahlte Grundstückspreis und die Erschließungskosten sowie der Verkaufswert für das Gebäude jedoch ohne Verzinsung. Der Wiederverkäufer unterwirft sich einem durch die Gemeinde zu benennenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, wenn über die Investitionen und sonstigen Aufwendungen des Käufers keine Einigung zustande kommt.

Wertmindernde Maßnahmen am Grundstück sind rückgängig zu machen. Die Beseitigung der Wertminderung kann auch durch die Gemeinde auf Kosten des bisherigen Eigentümers veranlasst werden.

Die Gemeinde kann statt der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Wiederverkaufspflichtigen eine Aufzahlung verlangen. Diese ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem gezahlten Grundstückskaufpreis sowie aller Beiträge und dem Grundstücksverkehrswert zum Zeitpunkt, in dem die Gemeinde die Aufzahlung verlangt.

Der Wiederverkäufer unterwirft sich hinsichtlich der Wertfeststellung einem Gutachten eines durch die Gemeinde zu benennenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Maßgeblich für die Berechnung der Aufzahlung ist die Anzahl der vollen Jahre der eingehaltenen Nutzungsverpflichtung. Die Aufzahlung mindert sich je ordnungsgemäßem vollen Nutzungsjahr um 10 % des Aufzahlungsbetrages. Diese Abstufung erfolgt nicht, wenn der Käufer sich das Baugrundstück unter Vorspiegelung falscher Tatsachen erschlichen hat.

Gutachterkosten und sämtliche Nebenkosten, welche durch Nichterfüllung von Verpflichtungen und daraus erforderlich gewordener Maßnahmen entstehen, trägt der Wiederverkäufer.

Das gleiche gilt in Fällen, in denen diese Regelungen entsprechend angewandt werden.

Die Zahlung des Wiederkaufspreises hat zu erfolgen, sobald die Rückauflassung erklärt ist oder für eine eingetragene Auflassungsvormerkung eine Löschungsbewilligung in grund-

buchmäßiger Form vorliegt und die Lastenfreistellung gesichert ist. Die Rückzahlung hat zinslos zu erfolgen.

II. Verkauf zum Verkehrswert

Die Gemeinde kann bestimmen, dass ausgewählte Grundstücke zum Verkehrswert veräußert werden. Der Verfahrensablauf und die Bewertung erfolgt grundsätzlich analog zu den Regelungen für vergünstigtes Wohnbauland, mit der Besonderheit, dass für die Bewertung die sozialen Kriterien betreffend Einkommen und Vermögen (2.a und b) nicht angewandt werden. Die dadurch frei werdenden Punkteanteile werden anteilig auf die weiteren Sozialkriterien (2.c – f) verteilt.

Auch die Regelungen zu den Vertragsbedingungen und zum Wiederkaufsrecht sind entsprechend anzuwenden. Ein Wiederkauf eines bereits bebauten, aber nicht im Sinne der obigen Ausführungen ordnungsgemäß eigengenutzten Wohngebäudes kann gegen Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 20 % des Grundstücksverkehrswertes (unbebaut, berechnet zum Zeitpunkt des festgestellten Vertragsverstoßes) vermieden werden.

III. Verkauf gegen Gebot

Die Gemeinde kann bestimmen, dass ausgewählte Grundstücke gegen Gebot veräußert werden. Die Regelungen zu den Vertragsbedingungen und zum Wiederkaufsrecht sind entsprechend anzuwenden. Ein Wiederkauf eines bereits bebauten, aber nicht im Sinne der obigen Ausführungen ordnungsgemäß eigengenutzten Wohngebäudes kann gegen Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 20 % des Grundstücksverkehrswertes (unbebaut, berechnet zum Zeitpunkt des festgestellten Vertragsverstoßes) vermieden werden.

Teil 2

Förderung für Familien bei Altbausanierungen

I. Förderzweck

Die Gemeinde fördert Familien, die Bestandswohnimmobilien im Gemeindegebiet erwerben und sanieren. Ziel ist, Familien die Schaffung von eigenem Wohneigentum zu ermöglichen und Bestandswohnungen zu erhalten bzw. zu reaktivieren, um vorhandene Wohnpotentiale auszuschöpfen.
Bei den Zuschüssen handelt es sich um keine öffentlichen Mittel im Sinne von § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, sondern um Haushaltsmittel der Gemeinde. Dafür wird ein jährliches Budget im Rahmen der Haushaltsplanung beschlossen und für diesen Zweck bereitgestellt. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

II. Fördergegenstand

Die Gemeinde fördert die Sanierung von innerhalb der letzten fünf Jahre vor Antragstellung in das Eigentum der antragstellenden Person übergegangenen Bestandswohnimmobilien im Gemeindegebiet. Für den Erhalt des Zuschusses ist es unerheblich, ob die Immobilie erworben, geerbt oder überlassen wurde. Maßgeblich ist, dass diese Immobilie von der

antragsberechtigen Person und den Familienangehörigen selbst für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit bewohnt wird. Als Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit rechnet der Tag der Anmeldung zuschussrelevanter Personen bei der Gemeinde. Frühestmöglicher Zeitpunkt für eine Förderung ist ein Eigentumsübergang nach Inkrafttreten dieser Förderungsbestimmungen.

III. Förderberechtigte

Antragsberechtigt sind Ehepaare, Alleinerziehende und Personen, die in eheähnlicher Gemeinschaft leben und Eigentümer (oder Erbbauberechtigte) der maßgeblichen Wohnung oder des maßgeblichen Hauses im Gemeindegebiet sind.

IV. Förderhöhe

Die Höhe der Förderung beträgt 3.000 € je Kind im Haushalt, das im Zeitpunkt der Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

V. Fördervoraussetzungen

a) Investition in Gebäudesanierung von mindestens 200.000 € bei unentgeltlichem Eigentumsübergang (Erbe, Schenkung etc.); bei Erwerb der Bestandsimmobilie muss der Gesamtaufwand von Kauf und sonstiger Investition ins Gebäude diesen Betrag erreichen,
b) Einhaltung der Einkommensgrenze des 1. Teiles der Förderrichtlinie (Zugangskriterium b)
c) Kein Eigentum eines weiteren bebaubaren oder bebauten Grundstücks (auch Teileigentum)
d) Die Förderung ist je antragstellende Haushaltgemeinschaft nur für ein Objekt mög-lich; bereits erfolgte Grundstückskäufe im Rahmen des Einheimischenmodells oder Förderungen des bis 2021 bestandenen Familienfördermodells der Gemeinde Tacherting schließen eine Förderung nach diesen Richtlinien aus. Die Inanspruchnahme anderer Förderungen bleibt unbenommen.
e) Erstbezug nach Inkrafttreten der Förderrichtlinie
f) Antragstellung auch möglich für Kinder, die innerhalb von fünf Jahren nach Erstbezug der Haushaltsgemeinschaft geboren werden (dazu ist das erneute Erfüllen der obigen Einkommens- und Vermögensverhältnisse erforderlich).

VI. Antragsverfahren

Anträge können innerhalb von drei Monaten nach Anmeldung des Wohnsitzes oder bei Änderung der familiären Verhältnisse (Geburt eines Kindes) bei der Gemeinde Tacherting gestellt werden. Neben dem von der Gemeinde bereitgestellten Antragsvordruck (erhältlich im Rathaus oder auf der Homepage: www.tacherting.de) sind folgende Nachweise zu erbringen:

Einkommensteuerbescheide der letzten drei Kalenderjahre
Darlegung des Sanierungsaufwands

Die Bearbeitung erfolgt in Reihenfolge des Antrageingangs. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Gemeinde wird die Förderung durch Bescheid festgesetzt.

Die Auszahlung erfolgt vorbehaltlich der Einhaltung des von der Gemeinde im Haushaltsplan bereitgestellten Jahresbudgets nach vollständiger Prüfung des Antrags.

VII. Zweckbindung und Rückforderung

Ab Bezugsfertigkeit ist eine eigene Nutzung von mindestens 10 Jahren einzuhalten. Es reicht aus, wenn zumindest ein Familienmitglied diese Auflage erfüllt. In der Bewilligung werden entsprechende Auflagen festgesetzt. Wird das geförderte Objekt vorzeitig veräußert oder vermietet, kann der Bewilligungsbescheid widerrufen und die Förderung anteilig zurückgefordert werden. Maßgeblich für die Berechnung des Rückforderungsbetrages ist die Anzahl der vollen Jahre der eingehaltenen Nutzungsverpflichtung. Der Rückforderungsbetrag mindert sich je Nutzungsjahr um 10 % des Subventionsvorteils.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.09.2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher gültige Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen an Familien zum Erwerb von Wohneigentum vom 17.06.2019 (Familienfördermodell) außer Kraft.

Tacherting, 12.07.2021

Werner Disterer
Erster Bürgermeister