

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen des „Familienmodells“

Präambel

Die Preise für Wohnbaugrundstücke sind in Lenting insbesondere wegen der Nähe zu der wachsenden Großstadt Ingolstadt in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Die Gemeinde Lenting möchte mit ihrem „Familienmodell“ den Erwerb von Wohnbaugrundstücken für Familien unterstützen und sozial stabile Bevölkerungsstrukturen erhalten und schaffen. Sie veräußert Wohnbaugrundstücke im Rahmen eines Familienmodells gemäß den vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 04.10.2022 beschlossenen Richtlinien. Die Gemeinde veräußert die Grundstücke zu einem Preis, der niedriger ist als ihr Bodenrichtwert. Diese Förderung wird durch die Vereinbarung eines Bauzwangs, einer bestimmten Dauer der Eigennutzung sowie eines Verbotes der Übertragung des Grundstücks gesichert. Bei Verstoß kann die Gemeinde das Grundstück zurückkaufen oder ein Aufgeld zum vereinbarten Kaufpreis verlangen. Um auch künftig insbesondere Familien die Möglichkeit zu geben, in Lenting Wohnbaugrundstücke zu erwerben, hat die Gemeinde die nachfolgenden Auswahlkriterien aufgestellt, bei denen – im rechtlich zulässigen Rahmen – auch die Bedürfnisse derjenigen, die bereits einige Jahre in Lenting wohnen oder arbeiten, besonders berücksichtigt werden.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt gemäß der nachfolgenden Richtlinie:

1. Antragsberechtigung

- 1.1. Antragsberechtigt sind volljährige, geschäftsfähige Personen und Paare. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gem. dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden. Hier erwerben die Partner jeweils einen hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück.
- 1.2. Bei Paaren darf die Einkommensgrenze von aktuell 120.000 €¹ zuzüglich eines Freibetrags in Höhe von aktuell 8.952 €² je minderjährigem Kind, welches im gleichen Haushalt wohnt, nicht überschritten werden. Bei Einzelbewerbern ist die Hälfte der Einkommensgrenze, also 60.000 €, zuzüglich des eventuellen Freibetrags je Kind maßgeblich. Maßgeblich für die Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte ist der Wert aus dem Durchschnitt der letzten drei vollen Jahre. Die Einkommensgrenzen sind dynamisch und ergeben sich aus den Daten des statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamts

¹ Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes. Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens angepasst.

² Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird jährlich angepasst.

- 1.3. Das Vermögen des antragstellenden Haushalts darf den Bodenrichtwert der jeweiligen im Familienmodell zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Zum Vermögen zählen insbesondere:
 - Grundstücks- und Wohn(mit)eigentum, sofern dieses nicht zum Ausschluss führt;
 - Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, sonstiges Anlagevermögen;
 - Kunstgegenstände, Schmuck und Luxusgüter

- 1.4. Von einer Antragstellung ausgeschlossen sind Bewerber,
 - a) die im Gemeindegebiet Lenting Eigentümer von bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum (Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein vergleichbares Recht) sind. Davon ausgenommen ist eine Wohnung im Gemeindegebiet, wenn diese für den Bewerber nicht ausreichend groß ist. Eine Wohnung ist in diesem Sinne nicht ausreichend groß, wenn eine Wohnfläche gem. der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche von 30 m² je im Haushalt des Bewerbers lebender Person unterschritten wird. Die Wohnung muss bei Zuschlag im Rahmen des Familienmodells bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Hauses veräußert werden.
 - b) die bereits früher im Rahmen des Familienmodells ein Grundstück erworben haben.

2. Auswahlverfahren (Punktesystem)

Nach Prüfung der Antragsberechtigung erfolgt die endgültige Vergabe der Grundstücke nach der Reihung mittels des nachfolgenden Punktesystems. Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl sichert den gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien, transparenten und bestimmbaren Verwaltungsvollzug. Jeder Antragsteller kann nur ein Grundstück erwerben. Die Bewerbung mit der höheren Gesamtpunktzahl hat Vorrang vor der nächstniedrigeren Punktzahl.

Zur Berechnung der Vergabepunkte sind die persönlichen Verhältnisse am Tag des Fristbeginns der Antragsfrist ausschlaggebend. Schwangerschaften können bei der Anzahl der Kinder berücksichtigt werden, wenn bis zum Bewerbungsende ein ärztliches Attest über die Schwangerschaft vorgelegt wird.

Bei Gleichheit der Vergabepunkte von Bewerbungen erhält den Zuschlag, wer gem. nachfolgender Reihung

- a) die höhere Anzahl an Kindern hat, sofern hier Gleichstand besteht, weiter mit b)
- b) das niedrigere Einkommen nach Ziffer 2.6 vorweist, sofern hier Gleichstand besteht, weiter mit c)
- c) über das geringere festgestellte Vermögen nach Ziffer 2.7 verfügt.

Sofern auch nach Vergleich des Vermögens weiterhin Punktegleichheit besteht, entscheidet das Losverfahren.

| Ortsbezugskriterien | | |
|---------------------|--|-------------------------|
| 2.1 | Wohndauer | Insgesamt max. 5 Punkte |
| 2.1.1 | Punkt/e pro vollendetes, mit Hauptwohnsitz gemeldetes Kalenderjahr in Lenting innerhalb der letzten 10 Jahre (Antragsteller) | 1 Punkt |
| 2.1.2 | Punkt/e pro vollendetes, mit Hauptwohnsitz gemeldetes Kalenderjahr in Lenting innerhalb der letzten 10 Jahre (des mitbewerbenden Partners) | 1 Punkt |
| 2.2 | Arbeitsort | |
| 2.2.1 | Der Hauptberuf des Antragstellers liegt in der Gemeinde Lenting | 1 Punkt |
| 2.2.2 | Der Hauptberuf des mitbewerbenden Partners des Antragstellers liegt in der Gemeinde Lenting | 1 Punkt |

| Sozialkriterien | | |
|-----------------|--|---|
| 2.3 | Kinder (unter 18 Jahren, im Haushalt lebend) je Kind je Kind unter 6 Jahren | 2 Punkte zusätzlich 3 Punkte |
| 2.4 | Schwerbehinderung des Bewerbers oder Partners oder der Kinder des Antragstellers (nur einmal anrechenbar) ab 50 % ab 70 % ab 90 % | 1 Punkt 1,5 Punkte 2 Punkte |
| 2.5 | Pflegegrad des Bewerbers oder Partners oder der Kinder des Antragstellers (nur einmal anrechenbar) Pflegegrad 2 Pflegegrad 3 Pflegegrad 4 Pflegegrad 5 | 0,5 Punkte 1 Punkt 1,5 Punkte 2 Punkte |
| 2.6 | Einkommen: Die Einkommensobergrenze ist jeweils um den entsprechenden Kinderfreibetrag je Kind zu erhöhen. Bei Einzelpersonen gilt als Einkommensobergrenze der jeweils hälftige Wert Bei Paar als Bewerber: bis 80.000 € Bei Einzelperson als Bewerber: bis 40.000 € | 1 Punkt |
| 2.7 | Vermögen: Unterschreitung der Vermögensobergrenze um mindestens 30 % | 1 Punkt |

3. Bedingungen

- 3.1. Mit der Bebauung des Grundstücks ist spätestens nach 3 Jahren ab Beurkundungsdatum des Kaufvertrages zu beginnen. Innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages muss das Wohnhaus bezogen werden.
- 3.2. Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Wohnhaus für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb der Mindestzeit von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes ist nicht zulässig. Innerhalb dieses Zeitraumes darf das Grundstück nicht an Dritte rechtsgeschäftlich übertragen werden.
- 3.3. Die Errichtung und Vermietung einer Einliegerwohnung im zu errichtenden Wohngebäude ist bis zu einer Größe von max. 60 m² zulässig.
- 3.4. Die Gemeinde erhält ein Rückkaufrecht sowie das Recht, ein Aufgeld zu verlangen, wenn die in Ziffer 3.1 und/oder 3.2 genannten Bedingungen nicht erfüllt werden. Dies wird durch Eintragung einer Vormerkung bzw. Grundschuld oder Höchstbetragshypothek gesichert. Nähere rechtliche Bestimmungen werden von der jeweiligen notariellen Urkunde geregelt.
- 3.5. Die Finanzierungsbestätigung für die Grundstücks- und Gebäudefinanzierung ist spätestens zum Notartermin vorzulegen.

Lenting, 06.10.2022

Gemeinde Lenting

Christian Tauer
Erster Bürgermeister