

Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

--- Stand 28. Januar 2025 ---

Präambel

In der Gemeinde Gablingen (nachfolgend: „Gemeinde“) herrscht aufgrund seiner Bevölkerungsentwicklung und der Nähe zur Stadt Augsburg eine sehr große Nachfrage nach Wohnbauland.

Die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken liegt allein im Ermessen der Gemeinde.

Es können unterschiedliche Modelle, beispielsweise vergünstigte Vergabe, Vergabe zum Höchstgebot, Vergabe per Los oder Konzeptvergabe, Anwendung finden. Das jeweilige Modell und der Anwendungsbereich werden im Einzelfall durch die Gemeinde definiert.

Angesichts steigender Grundstückspreise möchte die Gemeinde aus sozialen Gründen vergünstigte Grundstücke für die Bevölkerung in den einzelnen Gemeindeteilen zur Verfügung stellen.

Damit soll insbesondere ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen aus derer Sicht zu hoher Preise für Wohngrundstücke im Gemeindegebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden.

Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach sozioökonomischen Kriterien, wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung, Pflegebedürftigkeit sowie Ortsansässigkeit.

Richtlinien

Nachstehende Richtlinien, sollen eine transparente und diskriminierungsfreie Vergabe von vergünstigten Grundstücken sicherstellen.

1. Antrag

- 1.1. Sobald die Gemeinde die Vergabe von vergünstigten Grundstücken beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen (nachfolgend: „Antragsteller“). Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger

Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Gemeinde darüber unverzüglich in Textform zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

- 1.2. Mit der Antragsstellung ist der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung¹ in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.
- 1.3. Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.
- 1.4. Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

2. Berechtigung

Antragsberechtigt sind Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Voraussetzungen erfüllen:

2.1. Antragsberechtigte

Die Antragsteller müssen volljährig und geschäftsfähig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen, Ehepaare sowie eingetragene Lebenspartnerschaften.

Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigen Baugrundstück muss der Antragsteller selbst wohnen.

Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten. Neben dem Antragsteller, seinem Partner und den Kindern/Abkömmlingen des Antragstellers oder seines Partners dürfen nur zwei weitere Personen dort wohnen (z. B. Großeltern).

„Partner“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Der Begriff Kind umfasst leibliche oder adoptierte Kinder, ungeborene Kinder (Nachweis Mutterpass) sowie Pflegekinder.

Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Personen“ genannt.

¹ Finanzierungsbestätigung: Nachweis für Grundstückserwerb inkl. anschließender Bebauung

2.2. Einkommensobergrenze

Der Gesamtbetrag² der Einkünfte des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragsstellung € 60.000 nicht übersteigen (Einkommensobergrenze³) – Stichtag zum Nachweis ist jeweils der 31. Dezember des Vorjahres der Antragstellung. Liegt der Steuerbescheid des Vorjahres noch nicht vor, können vorherige Steuerbescheide, jedoch maximal 5 Jahre zurück, verwendet werden.

Erfolgt der Erwerb durch Partner, sind die Einkünfte zu addieren, in diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte € 120.000 (entspricht der doppelten Einkommensobergrenze) nicht übersteigen.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind sowie für jedes ungeborene Kind um jeweils € 9.300 (Kinder-Zuschlag⁴).

2.3. Vermögensobergrenze

Das gesamte Vermögen (=Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des Antragstellers und aller künftig dauerhaft bewohnenden Personen darf im Zeitpunkt der Antragstellung den Abgabepreis des Grundstücks zuzüglich 10 v.H. nicht überschreiten (Vermögensobergrenze) – Stichtag zum Nachweis ist jeweils der 31. Dezember des Vorjahres der Antragstellung.

Die Vermögensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind sowie für jedes ungeborene Kind um jeweils 10 v.H..

2.4. Grundbesitz

Der Antragsteller und dessen Partner sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Kinder dürfen nicht Eigentümer von bebauten oder bebaubaren Grundstücken sein – Stichtag zum Nachweis ist jeweils der 31. Dezember des Vorjahres der Antragstellung.

2.5. Vergabe-Modell

Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines Vergabe-Modells oder vergleichbaren Modelle der Gemeinde ein Grundstück erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

² 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. Der Nachweis erfolgt über die entsprechenden Steuerbescheide der betreffenden Kalenderjahre

³ Der Betrag orientiert sich an den Werten der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik des Bayerischen Landesamt für Statistik für die Gemeinde Gablingen. Für nichterfasste Werte wird der entsprechende Wert auf Basis des vom Statistischen Bundesamt geführten Indikators „Bruttojahresverdienst von im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich Beschäftigten“ fortgeschrieben.

⁴ Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.

3. Bewertung der Anträge – Punkterege lung

3.1. Berechnungsgrundlagen

Zur Berechnung von Einkommen und Vermögen gelten die Ziffern 2.2 und 2.3. Bei sämtlichen Bewertungspunkten werden nur Personen berücksichtigt, die im Gebäude künftig wohnen sollen und daher vom Antragsteller im Antrag angegeben wurden.

3.2. Bedürftigkeit nach Einkommen und Vermögen

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nr. 2 berechtigten Antragstellern sind die Nr. 3.2.1 bis 3.2.8 genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

3.2.1. Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid) des Haushalts des Antragstellers im Durchschnitt der letzten **drei** Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, siehe oben Ziffer 2.2) zum Zeitpunkt der Antragstellung – Stichtag zum Nachweis ist jeweils der 31. Dezember des Vorjahres der Antragstellung. Liegt der Steuerbescheid des Vorjahres noch nicht vor, können vorherige Steuerbescheide, jedoch maximal 5 Jahre zurück, verwendet werden.

Bonuspunkte

| | | |
|------------------|-----|-----------|
| bis € 100.000,-- | bis | 10 Punkte |
| bis € 90.000,-- | bis | 20 Punkte |
| bis € 80.000,-- | bis | 30 Punkte |
| bis € 70.000,-- | bis | 40 Punkte |
| bis € 60.000,-- | bis | 50 Punkte |

Bei einem Einkommen bis € 60.000,-- werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Einkommen größer als € 60.000,-- wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter € 1.000,- jeweils 1 Punkt abgezogen (z. B. € 61.000,-- ergeben 49 Punkte, € 109.000,-- ergeben 1 Punkt).

3.2.2. Gesamtvermögen

Gesamtvermögen zum Zeitpunkt der Antragstellung – Stichtag zum Nachweis ist jeweils der 31. Dezember des Vorjahres der Antragstellung.

Bonuspunkte

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| bis 42,5 v.H. der Vermögensobergrenze | 50 Punkte |
| bis 47,5 v.H. der Vermögensobergrenze | 45 Punkte |
| bis 52,5 v.H. der Vermögensobergrenze | 40 Punkte |
| bis 57,5 v.H. der Vermögensobergrenze | 35 Punkte |
| bis 62,5 v.H. der Vermögensobergrenze | 30 Punkte |

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| bis 67,5 v.H. der Vermögensobergrenze | 25 Punkte |
| bis 72,5 v.H. der Vermögensobergrenze | 20 Punkte |
| bis 77,5 v.H. der Vermögensobergrenze | 15 Punkte |
| bis 82,5 v.H. der Vermögensobergrenze | 10 Punkte |
| bis 87,5 v.H. der Vermögensobergrenze | 5 Punkte |
| bis 100 v.H. der Vermögensobergrenze | 0 Punkte |

Bei einem Gesamtvermögen bis 42,5% der Vermögensobergrenze werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben.

3.2.3. Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind sowie jedes ungeborene Kind (Nachweis Mutterpass) und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden.

Bonuspunkte

| | | |
|--------------|----------|------------|
| bis 10 Jahre | pro Kind | 100 Punkte |
| bis 17 Jahre | pro Kind | 35 Punkte |

Insgesamt können max. 300 Bonuspunkte erworben werden.

3.2.4. Pflegebedürftigkeit

Pflegegrad des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder.

Bonuspunkte

| | | |
|--------------|------------|-----------|
| Pflegegrad 3 | pro Person | 20 Punkte |
| Pflegegrad 4 | pro Person | 35 Punkte |
| Pflegegrad 5 | pro Person | 50 Punkte |

Insgesamt können max. 250 Punkte erworben werden.

3.2.5. Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder.

Bonuspunkte

| | | |
|--------------------------|------------|-----------|
| Grad der Behinderung 50% | pro Person | 5 Punkte |
| Grad der Behinderung 60% | pro Person | 10 Punkte |

| | | |
|---------------------------|------------|-----------|
| Grad der Behinderung 70% | pro Person | 15 Punkte |
| Grad der Behinderung 80% | pro Person | 25 Punkte |
| Grad der Behinderung 90% | pro Person | 35 Punkte |
| Grad der Behinderung 100% | pro Person | 50 Punkte |

Insgesamt können max. 250 Punkte erworben werden.

3.2.6. Ehrenamt

Antragsteller übt ehrenamtliche Tätigkeit aus und ist zum Zeitpunkt der Antragstellung Inhaber einer Ehrenamtskarte oder eines vergleichbaren Nachweises für das freiwillige bzw. ehrenamtliche Engagement.

Bonuspunkte

| | |
|------------|------------|
| Pro Antrag | 100 Punkte |
|------------|------------|

3.2.7. Wohnsitz der Eltern am Ort

Hauptwohnsitz eines Elternteils des Antragstellers zum Zeitpunkt der Antragsstellung in der Gemeinde.

Bonuspunkte

| | |
|------------|-----------|
| pro Antrag | 60 Punkte |
|------------|-----------|

3.2.8. Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz des Antragstellers zum Zeitpunkt der Antragstellung in der Gemeinde.

Bonuspunkte

| | |
|---------|------------|
| 1 Jahr | 60 Punkte |
| 2 Jahre | 120 Punkte |
| 3 Jahre | 180 Punkte |
| 4 Jahre | 240 Punkte |
| 5 Jahre | 300 Punkte |

Frühere in der Gemeinde verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Wohnsitz außerhalb der Gemeinde max. eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst.

3.3. Reihenfolge der Grundstücksvergabe

Die Grundstücke werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichstand entscheidet die höhere Kinderzahl, der langjährige Wohnsitz, das Los.

Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung werden bis zum Abschluss des Kaufvertrags, für die Bewertung bis zur Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Gemeinde jeweils unverzüglich in Textform mitzuteilen hat.

3.4. Zuteilung der Grundstücke

Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten („bezuschlagte Antragsteller“) verteilt, bleibt ihr überlassen. Die Antragsteller können Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Die Gemeinde teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

4. Künftige Bindungen

Folgende Bindungen muss der Erwerber während **zehn** Jahren nach Bezugsfertigkeit des Objektes („Bindefrist“) beachten:

4.1. Bebauung

Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von **fünf** Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Gemeinde das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

4.2. Bezug der Liegenschaft

Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich selbst und/oder durch privilegierte Bewohner im Sinne von Ziffer 2.1 dieser Richtlinien zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch.

4.3. Veräußerung

Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Gemeinde. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchrechten.

Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall, ob sie diese Zustimmung erteilt.

4.4. Gebrauchsüberlassung

Während der Bindefrist bedarf eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in Ziffer 2.1 genannten privilegierten Personen der Zustimmung durch die Gemeinde. Dazu ist die Gemeinde nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

4.5. Zuwendungswert

Die Gemeinde kann vom Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/15 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen

- „Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Antragsteller und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Preis.
- in dem der Antragsteller das Gebäude nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.1 nutzt oder
- ohne Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise anderen Personen als den in Ziffer 2.1 genannten privilegierten Personen überlässt.

4.6. Rückerstattung Zuwendungswert

Die Gemeinde kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller

- das Gebäude nicht binnen fünf Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz herstellt,
- das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.1 bewohnt,
- das Grundstück ganz oder teilweise ohne die Zustimmung der Gemeinde veräußert,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer 2.1 genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Gemeinde in Textform nicht binnen Monatsfrist behebt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 12 Monate dauert, oder
- wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat und richtigerweise bei der Zuteilungsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Gemeinde bei fahrlässigen oder schuldlosen Falschangaben von der Geltendmachung der vollständigen Erstattung ganz oder teilweise absehen kann.

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.

4.7. Zuwendungssicherung

Die Ansprüche der Gemeinde auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung ihrer Ansprüche kann die Gemeinde jederzeit die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus in Höhe des Zuwendungswerts verlangen. In atypischen Härtefällen, in denen die Rückforderung der Zuwendung trotz des legitimen Ziels der Sicherung des Zuwendungszwecks wegen besonderer Umstände gegen die Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit verstößt, kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

4.8. Rückkaufsrecht

Die Gemeinde ist in den Fällen der Ziffer 4.6 anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen. Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Maßnahmen kann die Gemeinde ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen eines Jahres ab Entstehung und Kenntnis durch die Gemeinde ausgeübt werden. In den Fällen, in denen die Gemeinde ein Rückkaufsrecht hat, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Gemeinde und Antragsteller vereinbartem (vergünstigtem) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Die Gemeinde kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann die Gemeinde anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

Die Richtlinien wurden am 28. Januar 2025 im Gemeinderat beschlossen und gelten ab diesem Tag.

Gablingen, 29. Januar 2025

Karina Ruf
Erste Bürgermeisterin