Beschlussvorlage **2024/109**	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 22, Grundstücksverkehr, Vermögensverw., Liegenschaften
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**18.04.2024**	**öffentlich**

Neufassung der Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Stadt Friedberg (Baulandmodell Friedberg)

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg ändert die mit Beschluss-Nr. 220 vom 29.06.2017 erlassenen Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken (Baulandmodell Friedberg) wie folgt:

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Stadt Friedberg (Baulandmodell Friedberg)

Präambel

Die Stadt Friedberg verfolgt mit den Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt sowie neu hinzukommender Menschen zu stärken bzw. zu festigen, ausgewogene Einwohnerstrukturen herzustellen und jungen Familien eine Bleibeperspektive in der Stadt zu bieten. Ohne diese Richtlinien wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Stadt Friedberg grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Augsburg an und befindet sich im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München. Aktuelle Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostizieren für die Stadt eine „stark zunehmende“ Bevölkerungszahl. Dabei ergibt sich das Wachstum allein aus einem positiven Wanderungssaldo, während die natürliche Bevölkerungsbewegung negativ ist. Ein Teil der am Ort verwurzelten Bevölkerung kann den Druck neu hinzukommender und oft zahlungskräftiger Menschen nicht standhalten und ist gezwungen, die Heimatstadt zu verlassen. Mit den Leitlinien soll diesem Trend entgegengewirkt werden und vorwiegend Familien mit geringem und mittlerem Einkommen und mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt ermöglicht werden. Neben der Förderung einkommensschwächerer Personenkreise werden durch die Richtlinien die Integration neu hinzukommender Menschen durch ortskundige und in der örtlichen Gemeinschaft verwurzelte Bürgerinnen und Bürger gefördert.

anwesend:	**für den Beschluss:**	**gegen den Beschluss:**

Der Europäische Gerichtshof hat in einer grundlegenden Entscheidung aus dem Jahre 2013 anerkannt, dass die Zielsetzung, den Immobilienbedarf der weniger begüterten einheimischen Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichend Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in der Heimatgemeinde aufzubauen, zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und eine Beschränkung von Grundfreiheiten rechtfertigen.

Auf Grundlage dieser Erwägungen, der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Kommission abgetimmten Leitlinienmodells hat der Stadtrat der Stadt Friedberg am 29.06.2017 erste Richtlinien beschlossen, verfügbares Bauland in einem von der Stadt festgelegten Umfang zu vergeben. Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Anpassungsmöglichkeiten werden die Richtlinien aktualisiert.

Die Stadt legt für jedes Baugebiet fest, welche Parzellen für das Baulandmodell nach den nachfolgenden Richtlinien zur Verfügung stehen sollen. Sie legt bei Ausschreibung der Parzellen den jeweiligen Kaufpreis (Erschließungsbeiträge für Straße, Kanal, Wasser, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sowie sämtliche Anschlusskosten sind vom Erwerber zusätzlich zu bezahlen), den fiktiven Marktwert zur Berechnung der Vermögensobergrenze (als Durchschnittsberechnung) sowie den Bewerbungsstichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtags.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen. Bewirbt sich ein Paar, sind die persönlichen Verhältnisse beider Antragsteller maßgebend. Beide Teile müssen dann einen Miteigentumsanteil erwerben (der geringere Anteil muss jedoch mindestens 10 % betragen).

I. Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die nachfolgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein.
- Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/innen sowie Partner/-innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartnerschaftsgesetz LPartG) gelten als ein gemeinsamer Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden.

1. Unterschreiten der Einkommensobergrenze

Der Gesamtbetrag der Einkünfte eines Antragstellers darf einen Betrag von 60.000 € nicht übersteigen. Wird ein Antrag von einem Paar gemeinsam gestellt, ist die doppelte Einkommensgrenze von 120.000 € maßgebend. Bewirbt sich ein Antragsteller oder bewerben sich Paare mit einem oder mehreren im Haushalt lebenden Kindern, erhöht sich die Einkommensobergrenze für jedes Kind um 9.000,-- €.

Maßgebend ist der Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte lt. § 2 Abs. 3 EStG ist durch Einkommenssteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Steuerbescheid vor, kann ersatzweise auf den letzten Einkommenssteuerbescheid (vor dem Dreijahreszeitraum) bzw. aktuelle Nachweise mittels Lohnsteuerbescheinigungen zurückgegriffen werden. Das Auswahlermessen, welche Unterlagen ersatzweise vorgelegt werden müssen, liegt bei der Stadt Friedberg. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

2. Unterschreiten der Vermögensobergrenze

Das Vermögen des Antragstellers (Alleinstehende sowie Paare) darf insgesamt den nicht subventionierten Grundstückswert der gemäß dieser Richtlinien veräußerten Fläche nicht überschreiten, höchstens jedoch 300.000 € betragen. Bei einer zu vergebenden Eigentumswohnung darf das vorhandene Vermögen höchstens 200.000 € betragen.

Bei der Ermittlung des Vermögens ist das gemeinsame Vermögen des oder der Antragsteller/s (Partner/-innen) maßgebend.

Zum Vermögen zählen insbesondere Immobilien (sofern Immobilienbesitz nicht zum Ausschluss führt) oder Miteigentumsanteile und sonstige persönliche Rechte daran (z.B. Nießbrauch), Wertpapiere, Aktien, Bankguthaben, Bausparvermögen, Kapitallebensversicherung (Rückkaufswert), Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände, Zweitwagen bei Alleinstehenden bzw. Drittwagen bei Paaren sowie jeweils weitere Kfz. Zur Finanzierung des Immobilieneigentums aufgenommene Darlehen werden bei der Vermögensberechnung abgezogen.

Der Antragsteller/die Antragsteller muss/müssen über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

3. Immobilieneigentum

Der Antragsteller/die Antragsteller darf/dürfen kein zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum (= Baugrundstück) oder zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht (jeweils innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes) haben. Bei der Vergabe von Baugrundstücken darf innerhalb des Stadtgebietes eine Eigentumswohnung mit einer baurechtlichen Wohnfläche von maximal 90 m² vorhanden sein, bei der Vergabe einer Geschosswohnung von maximal 75 m².

Wohneigentum innerhalb des Stadtgebietes bis 90 bzw. 75 m² baurechtlicher Wohnfläche sowie Wohneigentum außerhalb des Stadtgebietes wird grundsätzlich dem Vermögen hinzugerechnet.

Außer Betracht bleiben jedoch Immobilien oder Grundstücke, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind, hier ist das belastete Objekt wiederum dem Vermögen zuzurechnen.

4. Nachweis der Finanzierbarkeit

Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs incl. des Bauvorhabens ist mittels Finanzierungsplans eines Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens spätestens bis zur Beurkundung des Grundstückskaufvertrages vorzulegen.

II. Auswahlkriterien

Jeder Bewerber/-in bzw. Paar kann sich maximal für 3 Bauplatzparzellen bewerben.

Die Reihenfolge der Bewerberinnen und Bewerber bei der Zuteilung der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem für jedes einzelne Grundstück. Bewerberinnen und Bewerber mit einer höheren Punktezahl erhalten – im Rahmen der Verfügbarkeit – vor den Bewerberinnen und Bewerbern mit geringerer Punktezahl den Zuschlag. In die Auswahlentscheidung gelangen nur Bewerberinnen und Bewerber, welche die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

Sollte ein Bewerber keinen seiner 3 gewünschten Bauplätze aufgrund zu geringer Punktezahl zugeteilt bekommen und ein oder mehrere Bauplätze im vorgenannten Verfahren übrig bleiben, wird die Vergabe dieses/r Grundstücke/s anhand einer Gesamtliste an die Interessenten im Verfahren nochmals angeboten (Zuteilung nach Punkten vgl. oben).

Die Entscheidung über die Annahme des Zuschlagsangebotes ist innerhalb von 4 Wochen nach Versand der Zuteilungsnachricht (= Datum des Bescheides) schriftlich gegenüber der Stadt Friedberg zu bekunden.

Punktesystem

1. Ansässigkeit / Hauptwohnsitz

Für jedes Jahr der Gemeindezugehörigkeit (lt. Einwohnermeldedaten, auch frühere Zeiträume innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Bewerbungsstichtag werden berücksichtigt) werden 6 Punkte gewährt. Dabei werden maximal insgesamt 30 Punkte für den Antragsteller und seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner vergeben.

2. Familienstand (persönliche oder familiäre Situation)

a) Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben

- für eine bestehende Schwangerschaft (Nachweis: ärztliches Attest)	25 Punkte
- für jedes Kind bis zu 12 Jahren	25 Punkte
- für jedes Kind im Alter von 13 bis 18 Jahren	20 Punkte

Dabei werden maximal 100 Punkte vergeben.

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

Pflegebedürftige der Pflegestufe 1	5 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 2	10 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 3	15 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 4	20 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 5	25 Punkte
50 bis 75 % Behinderung	10 Punkte
75 bis 100 % Behinderung	20 Punkte

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

3. Einkommensverhältnisse:

Für die Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse werden Punkte wie folgt vergeben:

<u>Paare und Familien</u>	
bis 70.000 €	50 Punkte
bis 80.000 €	40 Punkte
bis 90.000 €	30 Punkte
bis 100.000 €	20 Punkte
bis 110.000 €	10 Punkte
<u>Alleinstehende/r</u>	
bis 40.000 €	40 Punkte
bis 45.000 €	30 Punkte
bis 50.000 €	20 Punkte
bis 55.000 €	10 Punkte

4. Beschäftigungs- und Ausbildungsverhältnis:

Für jedes **aktuelle** Jahr der Ausbildung oder Beschäftigung des Antragstellers und/oder seines/r Partners/in im Stadtgebiet Friedberg werden 4 Punkte vergeben. Frühere Zeiten werden nicht angerechnet.

Dabei können insgesamt maximal 20 Punkte erzielt werden.

5. Ehrenamt:

Aktuelle ehrenamtliche, aktive Tätigkeit bei einer sog. Blaulichtorganisation (z.B. Feuerwehr oder Rettungsdienst)
- für den Antragsteller je volles Jahr 2 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 2 Punkte

Dabei werden insgesamt maximal 10 Punkte vergeben.

6. Gesamtpunktzahl:

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/in in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

6.1. größere Zahl an haushaltsangerhörigen minderjährigen Kindern vorweist
6.2. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
6.3. bei dann immer noch vorliegender Punktegleichheit im Losverfahren zum Zuge kommt.

III. Sicherungen der Bindungen durch vertragliche Regelungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach dem städtischen Mustervertrag. Die Stadt behält sich vor, den Vertrag an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Kaufvertrag.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

1. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Bezüglich des Rahmens für die Bauausführung werden in der Regel 2 Jahre (Baubeginn) bzw. 4 Jahre (Baufertigstellung), jeweils ab Beurkundung, vereinbart. Eine hiervon abweichende Frist kann der Stadtrat in seinem Grundsatzbeschluss für das jeweilige Baugebiet festlegen. Bei einem Verstoß kann die Stadt eine Rückübertragung geltend machen.

2. Der/die Antragsteller/-innen bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich das bebaute Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Baufertigstellung).

3. Bei einem vorzeitigen Verkauf ist für die Restlaufzeit der Bindung eine Rückerstattung zu leisten, welche die Differenz zwischen dem vergünstigten Kaufpreis lt. Vertragsurkunde und der Bodenwertsteigerung des zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs geltenden Bodenrichtwertes berücksichtigt. Eine Minderung des Kaufpreisanspruches erfolgt nicht, soweit unrichtige Angaben vor Vertragsschluss gegenüber der Stadt Friedberg gemacht wurden.

Unverbindliches Berechnungsbeispiel bei Verkauf nach 7 Jahren:

	Grundstück	Wert	Kaufpreis/Betrag
Vergünstigter Kaufpreis des Antragstellers lt. Kaufurkunde	350 m²	500 €/m²	175.000 €
Wiederverkaufswert nach 7 Jahren (aktueller Bodenrichtwert)	350 m²	900 €/m²	315.000 €
Differenzbetrag			140.000 €
Anteil am Differenzbetrag pro Jahr (1/10 Jahre Laufzeit)			14.000 €
Rückerstattungsbetrag für die Restlaufzeit von 3 Jahren		3 Jahre x 14.000,- €	**42.000 €**

4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor Ablauf von 10 Jahren nach Baufertigstellung (z.B. Wegzug, Vergrößerung der Familie, Scheidung etc.) hat mit Zustimmung der Stadt zu erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Kriterien des Baulandmodells bei der Weiterveräußerung eingehalten werden.

5. Die Verpflichtung, eine Kaufpreisaufzahlung unter den vorstehend aufgeführten Voraussetzungen zu leisten, wird nicht begründet, wenn das Grundstück ganz oder teilweise

   - von beliebigen Personen durch Erbfolge oder
   - von Ehegatten durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder
   - nach Ablauf von 5 Jahren ab Bauvollendung durch Rechtsgeschäft unter Lebenden von gesetzlichen Erben 1. Ordnung nach § 1924 BGB erworben wird.

   Die aufgeführten Verpflichtungen (Aufzahlung, Eigennutzung, Baufristen) sollen gleichlautend auch für Rechtsnachfolger gelten, wenn bei diesen eine der Voraussetzungen eintritt.

6. Der Erwerber sichert der Stadt Friedberg zu, das Wohnhaus innerhalb der Frist für die 10-jährige Eigennutzung nicht zu vermieten oder an Dritte zur Nutzung zu überlassen. Eine Vermietung an den Ehegatten zu einer baurechtlich zulässigen Nutzung wird durch die Stadt gestattet.

   Sofern der Erwerber oder sein Partner aufgrund beruflicher Gründe (schriftlicher Nachweis durch Arbeitgeber) auf Dauer oder zeitlich befristet das Wohnhaus nicht selbst nutzen kann/können, kann in analoger Anwendung der Berechnungsgrundlagen nach IV Ziffer 3. für den Zeitraum der Vermietung des Wohnhauses eine 50 % - Ausgleichszahlung berechnet werden (unverbindliches Rechenbeispiel für eine 2-jährige befristete Vermietung würde somit beim Beispiel lt. III. Ziffer 3 eine Ausgleichszahlung von 28.000 : 2 = 14.000,- € fällig).

7. Zur Sicherung der städtischen Ansprüche aus den Bindungspflichten der Ziffern 1 bis 6 wird im Grundbuch zugunsten der Stadt Friedberg eine Grundschuld in Höhe des halben Grundstückskaufpreises eingetragen. Zur Unterlassung der Vermietung kann zusätzlich eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden (Bestellungszustimmung wird vertraglich vereinbart).

8. Die Stadt lässt sich ein Wiederkaufsrecht für das unbebaute Grundstück einräumen. Sie kann die Übertragung des Grundstücks gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Wertsteigerungsersatz, Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) abzüglich des Wertes der auf dem bebauten Grundstück ruhenden Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen (Wiederkaufsrecht gemäß § 456 BGB), ohne dass dem Käufer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises, auf Verwendungsersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht.

   Voraussetzung für die Ausübung ist die Nicht-Einhaltung der Baubeginnsfrist oder die Veräußerung des unbebauten Grundstücks durch den/die Erwerber. Alle mit der Übertragung zusammenhängenden Nebenkosten einschließlich einer bei der Übertragung eventuell anfallenden Grunderwerbssteuer sind vom Käufer zu tragen. Dieses Recht wird durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.

9. Zur weiteren Sicherung ist ein dingliches Vorkaufsrecht für die Stadt Friedberg auf die Dauer von 30 Jahren ab dem Tag der amtlichen Beurkundung einzutragen.

10. Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt bzgl. der eingetragenen Rechte (Grundschuld, Rückauflassungsvormerkung, Vorkaufsrecht) hinter Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen (Finanzierungsnachweis siehe I. Ziffer 4.!).

IV. Sonstiges

1. Rechtsanspruch:

Der / die Antragsteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Stadtrat der Stadt Friedberg erlassen hat, ausdrücklich mit ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Friedberg, z.B. auf den Erwerb eines Grundstücks, sind ausgeschlossen.

2. Verfahren:

Das Finanzreferat wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Die Ausschreibung erfolgt über den Friedberger Stadtboten sowie den Internetauftritt der Stadt Friedberg. Das weitere Auswahlverfahren richtet sich nach den Ziffern I und II.

Eine Vormerkliste für Grundstücksbewerber wird nicht geführt.

3. Angabe der Daten:

Der/die Antragsteller erklären durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben, die mitentscheidend für die Vergabe waren, führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes. Der Stadt Friedberg stehen bei Bekanntwerden der Tatsachen innerhalb der Bindungsfrist von 10 Jahren sämtliche Ansprüche bzgl. Wiederkaufsrecht und Aufzahlungsforderung (siehe Abschnitt III) gegenüber dem Erwerber zu.

4. Inkrafttreten:

Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 18.01.2024 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Friedberg, den ……

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Die Richtlinien für die Gewährung von freiwilligen Zuschüssen der Stadt Friedberg vom 04.06.2020 werden in Teil E Ziff. 2 dahin geändert, dass das Baulandmodell Friedberg nicht mehr Inhalt dieser Richtlinien ist, sondern als eigenständiges Programm geführt wird.

Vorlagennummer: 2024/109

Sachverhalt:

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Stadtrates ergibt sich aus der grundlegenden Bedeutung der Angelegenheit sowie aus § 4 Nr. 10.1 GeschO, die Öffentlichkeit aus § 28 Abs. 1 GeschO.

Anlass

Der Stadtrat wird gebeten, über die Neufassung der Vergaberichtlinien beim Wohnbaulandverkauf (Baulandmodell Friedberg) zu entscheiden, da seit der Beschlussfassung über die Richtlinien vom 29.06.2017 ausreichend Erfahrungen beim Vollzug damit vorliegen und aktuelle Fortschreibungen geboten erscheinen.

Sachverhalt / Zusammenfassung

In den Jahren 2016 und 2017 wurde im Stadtrat mehrfach über die Entwicklung bezüglich der EU-Rechtsprechung sowie der zwischen Bundesregierung und EU-Kommission erarbeiteten „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells“ beraten. Die Neufassung der Vergaberichtlinien erfolgte mit Beschlussfassung am 29.06.2017. Diese wurden daraufhin bei der Vergabe der Baugrundstücke im Baugebiet westlich der Afrastraße (Beb.-Plan Nr. 92) und nördlich des Griesfeldweges (Beb.-Plan Nr. 6) angewendet.

Als wesentliche Erkenntnis hat sich bei der Anwendung der seit 2017 geltenden Richtlinien herausgestellt, dass bei der Punktevergabe bzgl. der Vermögensverhältnisse wegen der Unschärfe des Vermögensbegriffes die exakte Ermittlung und Überprüfung nicht möglich ist. In vielen Fällen musste man sich auf die Angaben des Bewerbers verlassen, der die Richtigkeit der Angaben versichern musste. Soweit familiäre Unterstützungsleistungen erst nach dem Bauplatzkauf erfolgten, konnten diese im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

Laut dem Rundschreiben des Bayerischen Städtetages vom 02.03.2023 ist es ohne größeres Risiko der Anfechtbarkeit der städtischen Vergaberichtlinien möglich, bzgl. der Punktevergabe für Vermögensverhältnisse von den EU-Leitlinien abzuweichen und darauf ganz zu verzichten. Dies gilt jedoch nicht bzgl. der Prüfung der Vermögensverhältnisse als Zulassungsvoraussetzung zum Baulandmodell (siehe Ziffer I. 2. der Richtlinien).

Die Einkommensgrenze als weitere Zulassungsvoraussetzung (siehe Ziffer I. 1.) wurde erheblich angehoben (Paare: bislang 90.000,-- € auf aktuell 120.000,-- €; Alleinstehende/r: bislang 45.00,-- € auf aktuell 60.000,-- €, je zuzüglich dem Kinderfreibetrag sowie dem Freibetrag für die Betreuung, Erziehung, Ausbildungsbedarf in Höhe von insgesamt pauschal 9.000,-- € je Kind. Der Höchstbetrag wird vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr jährlich festgelegt.

Im Übrigen wurde eine Vielzahl von Änderungen in die bisherigen Richtlinien eingearbeitet, um den gewünschten Zielsetzungen des Baulandprogrammes (siehe Präambel der Richtlinien) noch besser gerecht zu werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt.

Anlagen

Gegenüberstellung der Vergaberichtlinien Stand 2017 und Stand neu 2024