



Beschlussvorlage 2017/220	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 22, Grundstücksverkehr, Vermögensverw., Liegenschaften
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	29.06.2017	öffentlich

Vorläufige Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken (städtisches Einheimischenmodell)

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg vergibt städtische Wohnbaugrundstücke gemäß den nachfolgenden Richtlinien:

Präambel

Die Stadt Friedberg verfolgt mit den Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt und neu hinzukommender Menschen zu stärken und 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 hinzu kommender 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 einkommenschwächerer Personengruppen wird durch die Richtlinien die Integration neu hinzukommender Menschen durch ortskundige und in der örtlichen Gemeinschaft verwurzelte Bürgerinnen und Bürger gefördert.

Der Europäische Gerichtshof hat in einer grundlegenden Entscheidung aus dem Jahre 2013 anerkannt, dass die Zielsetzung, den Immobilienbedarf der am wenigsten begüterten einheimischen Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichend Kapi-

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



tal 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 abgestimmten Leitlinienmodells hat der Stadtrat der Stadt Friedberg beschlossen, verfügbares Bauland zu einem im Vorfeld von der Stadt festgelegten Umfang zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Stadt legt für jedes Baugebiet fest, welche Parzellen für ein Einheimischenmodell nach den nachfolgenden Richtlinien zur Verfügung stehen sollen. Sie legt bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag 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.

I. Wohnbaugrundstücke

Der jeweilige Kaufpreis beim Verkauf an zuteilungsberechtigte Einheimischenbewerber wird jeweils durch einen Stadtratsbeschluss festgelegt. Erschließungsbeiträge für Straße, Kanal, Wasser, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sowie sämtliche Grundstücksanschlusskosten (u.a. Kaltwärmenetz) sind vom Erwerber zusätzlich zu bezahlen. Der Kaufpreis für nicht subventionierte Grundstücke liegt um 50 € je m² höher zzgl. vorgenannter Erschließungskosten.

II. 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 gelten als ein Antragsteller.

1. Unterschreiten der Einkommensobergrenze

Das Brutto-Gesamtjahreseinkommen eines Antragstellers darf einen Betrag von 45.000 € nicht übersteigen. Wird ein Antrag von einem Paar gemeinsam gestellt, ist die doppelte Einkommensgrenze von 90.000 € 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 7.000 €.

Maßgebend ist der Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.



Das Brutto-Gesamtjahreseinkommen ist durch Einkommenssteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Steuerbescheid vor, kann ersatzweise auf den letzten Einkommenssteuerbescheid (vor dem Dreijahreszeitraum) zurückgegriffen werden. 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 darf insgesamt den nicht subventionierten Grundstückswert der gemäß dieser Richtlinien veräußerten Fläche nicht überschreiten.

Bewirbt sich ein Alleinstehender, darf dessen Vermögen 70 % des Grundstückswerts der gemäß dieser Richtlinien veräußerten Fläche nicht überschreiten. Für jedes im Haushalt lebende Kind erhöht sich die Vermögensobergrenze für Alleinstehende um 10 % (max. 100 % des subventionierten Grundstückswerts).

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

Zum Vermögen zählen insbesondere Immobilien (sofern Immobilienbesitz nicht zum Ausschluss führt) oder Miteigentumsanteile daran, Wertpapiere, Aktien, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände (Zweitwagen bei Alleinstehenden, Drittwagen bei Paaren).

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 Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum im Stadtgebiet haben. Wohnungseigentum innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes sowie ein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum außerhalb des Stadtgebietes wird dem Vermögen hinzugerechnet.

4. Nachweis der Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens mittels eines Finanzierungsplans bis zur Beurkundung

III. Auswahlkriterien

Die Reihenfolge der Bewerberinnen und Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Bewerberinnen und Bewerber mit einer höheren Punktezahl dürfen – im Rahmen der Verfügbarkeit – vor den Bewerberinnen und Bewerbern mit geringerer Punktezahl auf eine Parzelle zugreifen. In die Auswahlentscheidung gelangen nur Bewerberinnen und Bewerber, die die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer II erfüllt haben.



Punktesystem

1. Ansässigkeit / Hauptwohnsitz

Für jedes über das 5. Jahr hinaus gehende Jahr der Gemeindezugehörigkeit werden 2 Punkte gewährt. Dabei sind maximal 30 Punkte zu erreichen.

Bei der Bewertung der Punkte für Ortsansässigkeit ist bei Paaren die Person mit der höheren Punktezahl zu berücksichtigen.

2. Familienstand (persönliche oder familiäre Situation)

a) Verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft 15 Punkte

b) Alleinerziehend 15 Punkte

c) Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben

- für ein bestehende Schwangerschaft (Nachweis: ärztliches Attest) 12 Punkte
- für jedes Kind bis zu 12 Jahren 12 Punkte
- für jedes Kind im Alter von 13 bis 18 Jahren 10 Punkte

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

Pflegebedürftige der Pflegestufe 1	4 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 2	6 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 3	8 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 4	10 Punkte
Pflegebedürftige der Pflegestufe 5	12 Punkte

50 bis 75 % Behinderung	7 Punkte
75 bis 100 % Behinderung	10 Punkte

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

e) Pro aufgenommenen Elternteil 5 Punkte

f) Freimacher einer gemeindeeigenen oder sozial geförderten Wohnung 5 Punkte

3. Einkommens- und Vermögensverhältnisse

a) Einkommen:



Das Gesamteinkommen des Antragstellers sowie seines Ehe-/Lebenspartners wird nach folgender Formel bewertet, wobei das Ergebnis der Formel die PunktezahI ergibt.

90.000 € (zzgl. Kinderfreibeträge) - Durchschnittseinkommen (über 3 Jahre) : 1.000 € = PunktezahI

Eine Rundung ist im Rahmen der Berechnung nicht vorgesehen, der errechnete Wert wird bis zu 3 Stellen nach dem Komma dargestellt. Bei Einzelpersonen als Antragsteller wird statt des Teilers 1.000 der Teiler 250 sowie die Einkommensgrenze nach Ziff. II.1. angesetzt.

b) Vermögen:

Ausgangswert für die Anrechnung des Vermögens bei Erwerb eines Grundstücks bzw. eines bebauten Grundstücks im Einheimischenmodell ist das Gesamtvermögen des Antragstellers sowie seines Ehe-/Lebenspartners (siehe II.2. +3.). Steht das konkrete Grundstück zur Vergabe an den/die Antragsteller noch nicht fest, ist der durchschnittliche Wert aller städtischen Grundstücke im jeweiligen Einheimischengebiet zu ermitteln und der Vermögensgrenze zu Grunde zulegen.

Für je volle 5.000,- € unterhalb dieser Grenze wird in Anrechnung gebracht 1 Punkt

4. Beschäftigungs- und Ausbildungsverhältnis:

Für jedes Jahr über das 5. Jahr hinausgehende Jahr der Ausbildung oder Beschäftigung im Stadtgebiet 1 Punkt

5. Gesamtpunktzahl:

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

IV. Sicherungen der Bindungen im Rahmen der vertraglichen Regelungen

Die Sicherung der Bindungen zum Einheimischenmodell erfolgt in notariellen Kaufverträgen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Bezüglich des Rahmens für die Bauausführung werden fallbezogen in der Regel 3 Jahre ab Beurkundung vereinbart. Bei einem Verstoß kann die Stadt eine Rückübertragung geltend machen.
3. Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich das Grundstück, das bebauten Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Baufertigstellung).



Bei einem vorzeitigen Verkauf ist für die Restlaufzeit der Bindung eine Rückerstattung zu leisten, welche die Differenz zwischen dem vergünstigten Kaufpreis und der Bodenwertsteigerung des zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs geltenden Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Unverbindliches Berechnungsbeispiel bei Verkauf nach 7 Jahren:

	Grundstück	Wert	Kaufpreis/Betrag
Vergünstigter Kaufpreis des Antragstellers in 2017	220 m ²	320 €/m ²	70.400 €
Wiederverkaufswert nach 7 Jahren (aktueller Bodenrichtwert)	220 m ²	400 €/m ²	88.000 €
Differenzbetrag			17.400 €
Anteil am Differenzbetrag pro Jahr (1/10 Jahre Laufzeit)			1.740 €
Rückerstattungsbetrag für die Restlaufzeit von 3 Jahren		3 Jahre x 1.740 €	5.220 €

4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor dem 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 Einheimischenmodells 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 zur Aufzahlung 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.
7. Die Stadt lässt sich ein Wiederkaufsrecht einräumen. Die Stadt kann die Übertragung des Grundstücks gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Wertsteigerungersatz, Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer) 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 Verwendungersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht. 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.

8. Das Wiederkaufsrecht der Stadt ist durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.
9. Zur weiteren Sicherung ist ein dingliches Vorkaufsrecht für die Stadt Friedberg auf die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der amtlichen Beurkundung einzutragen.

V. Sonstiges

1. Rechtsanspruch:

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

2. Angabe der Daten:

Der/ Die Antragsteller erklären durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punktermittlung 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 Satz 1 BayVwVfG führen.

3. Inkrafttreten:

Die Vergabekriterien treten zum 1. August 2017 in Kraft und ersetzen die bisher bestehenden Regelungen.

Die Richtlinien für die Gewährung von freiwilligen Zuschüssen der Stadt Friedberg vom 01.01.2016 werden in Teil E Ziff. 2 entsprechend angepasst.



Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates am 17.03.2016 sowie 27.04.2017 wurde über die aktuelle 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“ ausführlich berichtet. Den aktuellen und auch rechtlich verbindlichen Rahmen stellt das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 09.06.2017 dar. Aufgrund dieser Vorgaben kann ab sofort das bisherige städtische Einheimischenmodell nicht mehr zur Anwendung kommen, da die bisherigen Regelungen nicht mit dem aktuellen Rechtsstand vereinbart sind und

Bei dem nun vorgelegten Vorschlag einer angepassten Richtlinie handelt es sich um eine vorläufige Übergangsregelung, bis die vom Stadtrat eingesetzte Projektgruppe die endgültigen Ziele und Inhalte festgelegt hat.

Der Inhalt der Richtlinie ist unter Begleitung des Bayerischen Städtetages erarbeitet worden.