

**Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken und die Förderung von
Altbausanierungen der Gemeinde Amerang
(in der Fassung der Festsetzung des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.02.2018)**

Präambel

Die Gemeinde Amerang, Landkreis Rosenheim gehört zur Metropolregion München und damit zu einer wirtschaftlich stark wachsenden Gegend mit entsprechendem Zuzugsdruck. Wie in anderen umliegenden Gemeinde entwickelten sich die Preise für Grund und Boden in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich, sodass es besonders für Personen mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen bzw. Vermögen zunehmend schwierig wird, eigenen Wohnraum zu schaffen. Zugleich zeigt die derzeitige Bevölkerungsstruktur deutlich, dass das Durchschnittsalter der Gemeindeeinwohner kontinuierlich ansteigt und der Bevölkerungsanteil der über 60-jährigen immer größer wird.

Um der Nachfrage an Wohnraum aus der Gemeinde und der zunehmenden Überalterung zu begegnen, hat die Gemeinde im Jahr 2017 ein Wohnflächenkonzept mit der Ermittlung des künftigen Wohnbaulandbedarfs sowie des Wohnungsbedarf erstellt.

Die Gemeinde verfolgt mit der Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücke das Ziel, bevorzugt jungen Familien die Schaffung von neuem Wohnraum zu ermöglichen. Aufgrund der endlichen Ressource „Grund und Boden“ 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 Amerang 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 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 Einkommensgrenze

Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation auf zum doppelten Durchschnittseinkommen.

Das durchschnittliche steuerpflichtige Einkommen 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.

Je unterhaltspflichtigem Kind ist zur Obergrenze ein Freibetrag in Höhe des aktuellen steuerrechtlichen Kinderfreibetrages hinzuzurechnen.

c) Einhaltung der Vermögensgrenze

Der Bewerber darf höchstens über ein Vermögen bis zum 1,5-fachen des Grundstückswertes verfügen. Der Wert des Grundstückes wird von der Gemeinde für jedes Vergabeverfahren separat festgelegt. Maßgeblich ist der Nettogrundstückswert (ohne Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch). Ferner darf kein bebaubares Grundstücksvermögen innerhalb der Gemeinde vorliegen. Grundstücksvermögen außerhalb der Gemeinde sowie Wohnungsteileigentum führt nicht zum generellen Ausschluss, sondern wird im Rahmen der Bewertungskriterien mit seinem Verkehrswert berücksichtigt.

Bewertungskriterien

Bei den Bewertungskriterien wird zwischen den Ortsbezugskriterien und sozialen Kriterien differenziert. Die Ortsbezugskriterien fließen insgesamt mit 40 % in die Bewertung mit ein; die sozialen Kriterien fließen mit 60 % in die Bewertung mit ein. Insgesamt können 200 Punkte erreicht werden. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt durch die Gemeinde. 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 15 Jahre; je vollem Jahr 12 Punkte, maximal 60 Punkte

b) Arbeitsplatz

alternativ zu a); bewertet wird eine aktuelle sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, eine hauptberufliche Selbstständigkeit, eine Ausbildung oder ein anderweitiges hauptberufliches Arbeits-/Dienstverhältnis; je vollem Jahr 12 Punkte, maximal 60 Punkte

- c) Ehrenamt
aktuelle ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen, sozialen Einrichtungen oder vergleichbaren Organisationen;
Je vollem Jahr 4 Punkte, maximal 20 Punkte

2. Soziale Kriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 120)

- a) Einkommen
Unterschreiten der individuellen Einkommensgrenze um
bis zu 10 %: 3 Punkte
mehr als 10 % bis zu 15 %: 6 Punkte
mehr als 15 % bis zu 20 %: 9 Punkte
mehr als 20 %: 12 Punkte
- b) Vermögen
Unterschreiten der individuellen Vermögensgrenze um
bis zu 10 %: 3 Punkte
mehr als 10 % bis zu 15 %: 6 Punkte
mehr als 15 % bis zu 20 %: 9 Punkte
mehr als 20 %: 12 Punkte
- c) Familie
Bewertet wird das Entstehen für einen Partner oder Kinder im gleichen Haushalt; dies können Verheiratete, Partner in eheähnlichen 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 zum Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.
Bei Vorliegen der Voraussetzung werden 24 Punkte anerkannt.
- e) Kinder
Für Kinder, die im Zeitpunkt der Antragstellung das 10. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, werden je Kind 12 Punkte zuerkannt.
Für Kinder, die im Zeitpunkt der Antragstellung das 10. Lebensjahr vollendet haben, aber noch nicht das 18. Lebensjahr, werden 6 Punkte zuerkannt.
Bei diesem Kriterium können höchstens 36 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 im Zeitpunkt der Antragstellung.
Bei Vorliegen zumindest einer Voraussetzung werden 24 Punkte anerkannt.

Weitere Voraussetzungen für den Erwerb und Vertragsbedingungen

Die Angaben sind durch geeignete Nachweise zu belegen (z.B. Bescheide, Ausweis, Kontoauszüge, etc.). Für den Nachweis über den Wert von vorhandenen bebauten oder unbebauten Grundvermögen genügt eine Schätzung durch die antragstellende Person. 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 2/3 im Eigenbedarf zu Wohnzwecken und zwar als Hauptwohnung zu nutzen.
- b) Innerhalb von 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluss bzw. Baufreigabe durch die Gemeinde muss der Baubeginn erfolgen; innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss ist das Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen.
- c) Die antragstellende Person verpflichtet sich zur genauen Einhaltung des Bebauungsplanes und erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich an.
- d) Der Kaufpreis ist grundsätzlich 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 1 b) oder 1c) festgelegten Verpflichtungen verletzt
- b) 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 ausgeschlossen, wenn das Grundstück an Ehegatten, den Miterwerber oder Kinder als Verwandte ersten Grades veräußert wird und sich diese im Kaufvertrag den gleichen Wiederkaufsrechten unterwerfen oder
- c) 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,- €.

- d) wenn das Vertragsgrundstück zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung beschlagnahmt oder über das Vermögen des Eigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

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 abzüglich 20 % Abschlag 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 sind rückgängig zu machen. Die Beseitigung wird durch die Gemeinde auf Kosten des bisherigen Eigentümers veranlasst.

Die Gemeinde kann statt der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Wiederverkaufspflichtigen die Differenz zwischen dem Vergabepreis und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufvertrages (Subventionsvorteil) als Aufschlag auf den Vergabepreis verlangen.

Maßgeblich für die Berechnung der Aufzahlung ist die Anzahl der vollen Jahre der eingehaltenen Nutzungsverpflichtung. Der Aufschlag mindert sich je Nutzungsjahr um 10 % des Subventionsvorteils.

Diese Abstufung gilt 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 Käufer.

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

Die Zahlung des Wiederkaufspreises hat zu erfolgen, sobald vom Erwerber die Rückauffassung erklärt ist oder für eine eingetragene Auflassungsvormerkung eine Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger 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 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. Mit Ausnahme der Baugebotsfrist (Vertragsbedingungen Nr. 1 b) und der korrespondierenden Regelung zum Wiederkauf (Nrn. 2 und 3) werden keine weiteren Auflagen gegeben.

III. Verkauf gegen Gebot

Die Gemeinde kann bestimmen, dass ausgewählte Grundstücke gegen Gebot veräußert werden. Mit Ausnahme der Baugebotsfrist (Vertragsbedingungen Nr. 1 b) und der korrespondierenden Regelung zum Wiederkauf (Nrn. 2 und 3) werden keine weiteren Auflagen gegeben.

Teil 2

Förderung für Familien bei Altbausanierungen

I. Förderzweck

Die Gemeinde Amerang 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 erworbenen Bestandswohnimmobilien in der Gemeinde. Maßgeblich ist, dass diese Immobilie von der antragsberechtigten Person und den Familienangehörigen selbst für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit bewohnt wird. Für den Erhalt des Zuschusses ist es unerheblich, ob die Immobilie neu erworben, geerbt oder überlassen wurde. Als Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit rechnet der Tag der Anmeldung zuschussrelevanter Personen bei der Gemeinde.

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 5.000 € je Kind im Haushalt, das im Zeitpunkt der Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

V. Fördervoraussetzungen

- a) Investition in Gebäudesanierung vom mindestens 10-fachen Förderbetrag (50.000 € je Kind)

- b) Einhaltung der Einkommensgrenze des 1. Teiles der Förderrichtlinie (Zugangskriterium b)
- c) Kein Eigentum eines weiteren bebaubaren oder bebauten Grundstücks (auch Wohnungsteileigentum)
- d) Die Förderung ist je antragstellende Familie nur für ein Objekt möglich; bereits erfolgte Förderungen im Rahmen des Einheimischenmodells der Gemeinde Amerang schließen eine erneute Förderung 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 geboren werden (gegebenenfalls ist dazu ein erneuter Antrag 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 Amerang gestellt werden. Neben dem von der Gemeinde bereitgestellten Antragsvordruck (erhältlich im Rathaus oder auf der Homepage: www.amerang.de) sind folgende Nachweise zu erbringen:

Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre
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 01.01.2018 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher gültige Richtlinie für den Grunderwerb im Einheimischenmodell (Einheimischenrichtlinie) außer Kraft.

Amerang, 06.03.2018


August Voit

Erster Bürgermeister