

# **Richtlinien der Gemeinde Schwifting für die vergünstigte Vergabe von Baugrundstücken Stand: 11.04.2024**

## **Präambel**

Die Gemeinde Schwifting verfolgt mit der Vergaberichtlinie das Ziel, der Bevölkerung die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde oder einen Umzug zurück nach Schwifting zu bieten. Aufgrund von nur sehr begrenzt verfügbaren Baugrundstücken in der Gemeinde Schwifting soll die Vergaberichtlinie es einem Teil der Bürgerinnen und Bürger ermöglichen, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Gemeinde Schwifting grenzt direkt an das Stadtgebiet Landsberg am Lech an und befindet sich im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München und der Stadt Augsburg. Mit den Vergaberichtlinien soll vorwiegend Bürgerinnen und Bürger mit geringem und mittlerem Einkommen und mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft, eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde ermöglicht werden.

Mit seiner Entscheidung aus dem Jahr 2013 hat der Europäische Gerichtshof anerkannt, dass die Zielsetzung, den Wohnbedarf für die weniger und durchschnittlich begüterte einheimische 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 abgestimmten Leitlinienmodells, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwifting beschlossen, im Rahmen der Ausweisung eines Neubaugebietes verfügbares Bauland zu einem im Vorfeld von der Gemeinde Schwifting festgelegten Umfang, zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Die Gemeinde Schwifting legt für jedes Baugebiet fest, welche Parzellen nach den nachfolgenden Vergaberichtlinien zur Verfügung gestellt werden sollen. Sie legt bei der Ausschreibung der Bauparzellen einen Stichtag für das Bewerbungsende fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

## I. Antragsberechtigung:

Bewerber, bei welchen die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen, sind antragsberechtigt:

- a) Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben.
- b) Bewirbt sich ein Paar, sind die persönlichen Verhältnisse beider antragstellenden Personen maßgebend.
- c) Bei Paaren ist der Bauplatz von beiden Partnern zu gleichen Eigentumsanteilen zu erwerben.
- d) Bewerber, die bereits in der Vergangenheit vergünstigtes Bauland von der Gemeinde Schwiffling erworben haben, sind ausgeschlossen.

## II. Zugangsvoraussetzungen:

### a) Einkommen:

Nachfolgendes Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) des Bewerbers bzw. von Paaren darf nicht überschritten werden:

bei Bewerbern	<b>60.000 €</b>
bei Paaren (siehe Ib)	<b>120.000 €</b>
für jedes im Haushalt lebende unterhaltspflichtige Kind erhöhen sich die genannten Beträge um jeweils	<b>7.000 €</b>

Maßgeblich ist der Durchschnitt des Jahreseinkommens nach § 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz (EStG) der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte der antragstellenden Person, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller(in) oder Partner(in) unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnern abgestellt. Die Einkommensverhältnisse sind durch Vorlage der entsprechenden Einkommensteuerbescheide des Finanzamtes nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden. Personen die nicht verpflichtet sind, eine Steuererklärung abzugeben, müssen ihr durchschnittliches Jahreseinkommen der letzten 3 Kalenderjahre durch Gehaltsnachweise belegen.

Wird die Einkommensgrenze überschritten bzw. nicht nachgewiesen, entfällt die Antragsberechtigung.

b) Nachweis der Finanzierbarkeit

Der Bewerber hat spätestens bis zur Beurkundung des Grundstückskaufs (**Stichtag 7 Tage vor Notartermin**) bei der Gemeinde Schwifting eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedstaates der Europäischen Union vorzulegen. Aus der Finanzierungsbestätigung muss zwingend die Ausweisung der eingesetzten Eigenmittel hervorgehen.

c) Immobilieigentum

Der Bewerber und sein/e Partner(in) darf **im** Gemeindegebiet kein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung/Haus), kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder kein zu Wohnbauzwecken geeignetes Grundstück besitzen, bzw. in den letzten 10 Jahren zum Stichtag der Bewerbungsfrist besessen haben. Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein zu Wohnzwecken geeignetes Grundstück außerhalb des Gemeindegebiets wird dem Vermögen hinzugerechnet.

**Ausnahmen können zugelassen werden**, wenn eine angemessene Unterbringung der Familie im bestehenden Wohnungseigentum nicht gewährleistet ist. Ob eine solche Ausnahme vorliegt, ist vom Gemeinderat durch Beschlussfassung im Einzelfall festzulegen. In diesen Fällen ist das bestehende Wohnungseigentum bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts zu veräußern. Der Verkauf ist der Gemeinde durch Vorlage des notariellen Kaufvertrages nachzuweisen.

d) Vermögen

Bewerbende Personen dürfen **maximal über ein Vermögen in Höhe von 70 % des aktuellen Bodenrichtwertes für ein unbebautes 550 m<sup>2</sup> großes Grundstück** verfügen. In diesem Höchstbetrag sind sämtliche Vermögen in Form von Immobilien, Guthaben bei Banken und Bausparkassen, Barvermögen, Aktien, Anleihen, Festgeld usw. enthalten. Der Bewerber hat über die Vermögensverhältnisse eine schriftliche Erklärung mit einer Vermögensaufstellung abzugeben.

Wird die Vermögensgrenze überschritten bzw. nicht nachgewiesen, entfällt die Antragsberechtigung.

### III. Vergabe/Punktesystem

Erfüllt der Bewerber die in Nr. I und II genannten Zugangsvoraussetzungen, hat er grundsätzlich die Möglichkeit einen Bauplatz im sogenannten Einheimischenmodell zu erwerben.

Die Festlegung der Reihenfolge der sich bewerbenden Personen bei der Vergabe der Grundstücke, erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Die sich aus dem Punktesystem ergebende Punktezahldient lediglich als Richtschnur, ein Rechtsanspruch kann daraus nicht abgeleitet werden. Gibt es mehr berechnigte Bewerber als Bauplätze, werden die Bauplätze entsprechend der erreichten Punktezahld vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Für jeden Bewerber besteht die Möglichkeit Präferenzen für die zu vergebenden Grundstücke zu benennen. Die Vergabe der einzelnen Grundstücke erfolgt sodann im Losverfahren unter den berechtigten Bewerbern.

#### a) Ortsgebundene Kriterien

##### **Ortsansässigkeit (max. 50 Punkte)**

Für jedes Jahr, in dem der Bewerber **in der Gemeinde Schwifiting mit Hauptwohnsitz\* gemeldet ist**, erhält dieser **10 Punkte**.

Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf **50 Punkte begrenzt**. Somit ist die höchst zu erreichende Punktzahl nach einer Zeitdauer von **5 Jahren** erreicht.

Bewerber, die **auswärts wohnen und deren Aufgabe des Hauptwohnsitzes\* in Schwifiting nicht länger als 20 Jahre zurückliegt**, erhalten für jedes Jahr in dem sie in Schwifiting mit Hauptwohnsitz gemeldet waren **10 Punkte**. Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf **50 Punkte begrenzt**. Somit ist die höchst zu erreichende Punktzahl nach einer Zeitdauer von **5 Jahren** erreicht.

**Insgesamt können für die „Ortsansässigkeit“ maximal 50 Punkte erreicht werden.**

---

*\*Maßgeblich ist die Dauer des Hauptwohnsitzes am letzten Tag des Bewerbungszeitraumes, dieser gilt als Bewertungsstichtag*

#### b) Familiäre Kriterien

##### **Kinder (max. 55 Punkte)**

Berücksichtigt werden alle Kinder bis zum 18. Lebensjahr und alle kindergeldberechtigten Kinder, die mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Abhängig vom Lebensalter\* erhalten Kinder bis zur Vollendung des 13. Lebensjahres 15 Punkte, bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres bzw. bis zum Ende des Kindergeldbezuges



#### **e) Ehrenamtliche Tätigkeit**

a) aktive Tätigkeit in einer Hilfsorganisation (Feuerwehr, THW, BRK, usw.) 20 Punkte

b) aktive Tätigkeit im Ehrenamt 20 Punkte

Zu ehrenamtlicher Tätigkeit gehört z. B. die Mitgliedschaft im Vorstand eines Vereins (Regelung nach Satzung des Vereins), die Tätigkeit als Funktionsträger eines Vereins (z. B. Trainer oder Übungsleiter), die Tätigkeit als Gemeinderatsmitglied oder Mitglied des Pfarrgemeinderates.

Die aktive Tätigkeit ist durch eine Bestätigung der Organisation nachzuweisen und muss einen mindestens dreijährigen Zeitraum umfassen.

**Es kann ein maximaler Wert von 20 Punkten erreicht werden.**

#### **IV. Verkaufsbedingungen / Sicherungsauflagen**

Die Sicherung der Bindung an die Richtlinien zur Vergabe von vergünstigten Bauplätzen erfolgt im jeweiligen notariellen Kaufvertrag. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtslage anzupassen. Maßgeblich ist der im Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

##### a) Bauverpflichtung

Das Grundstück ist innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages mit einem Wohngebäude zu bebauen. Der Bauantrag und die Bauausführung sollen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den sonstigen Rechtsvorschriften entsprechen. Das Wohnhaus ist innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig (mit Aufbringen des Außenputzes (abhängig von der Bauweise), Aufräumen der Baustelle und Fertigstellung der Außenanlagen) zu erstellen.

##### b) Bezugsfertigkeit

Das erstellte Wohnhaus ist auf die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit (Meldebescheinigung Einwohnermeldeamt Pürgen) selbst zu Wohnzwecken zu nutzen und der Hauptwohnsitz dort anzumelden.

##### c) Nutzung (Bindungsfrist und Hauptwohnsitzpflicht)

Eine Veräußerung oder sonstige Übertragung des Grundstücks ist innerhalb von 20 Jahren nach Bezugsfertigkeit (Meldebescheinigung Einwohnermeldeamt Pürgen) grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen sind nur bei Vorliegen eines Härtefalls und mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Ob ein Härtefall vorliegt hat die Gemeinde Schiffting nach billigem Ermessen zu

entscheiden. Ein Härtefall liegt insbesondere bei einer Scheidung, Todesfall o.ä. vor. Liegt ein Härtefall vor, so entscheidet der Gemeinderat ob dieser ein Wiederkaufsrecht nach Ziffer V Nr. 2 oder eine Kaufpreisaufzahlung nach Ziffer V Nr. 3 für die Dauer der nicht richtlinienkonformen Nutzung auslöst.

d) Überlassung an Dritte

Eine Vermietung oder eine wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahmen hiervon sind

1. die Vermietung einer zweiten Wohneinheit bei Einzelhäusern. Die vermietete Wohneinheit muß im Verhältnis zur selbst mit Hauptwohnsitz genutzten Wohneinheit im Verhältnis 30:70 (Wohnbaufläche) deutlich untergeordnet sein.
2. das Vorliegen eines Härtefalls. Wann und ob es sich um einen Härtefall handelt, entscheidet die Gemeinde Schwifting im Einzelfall nach billigem Ermessen.

## **V. Folgen bei Nichteinhaltung der Verkaufsbedingungen / Sicherungsauflagen**

### 1). Einräumung eines Wiederkaufsrechts

Der Gemeinde Schwifting wird im Notarvertrag innerhalb der Bindungsfrist ein Wiederkaufsrecht am Grundstück, inklusive der darauf errichteten Bauwerke eingeräumt, für den Fall, dass

- a) gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer IV a verstoßen wird.
- b) gegen die Bezugsfertigkeit aus Ziffer IV b verstoßen wird und nicht ständig mit dem Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird.
- c) das Grundstück entgegen Ziffer IV c innerhalb der Bindungsfrist veräußert werden soll
- d) das Grundstück entgegen Ziffer IV d an Dritte überlassen wird (Vermietung oder eine wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung).
- e) die kaufende Person für die Grundbesitzvergabe relevante Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis die Gemeinde Schwifting das Vertragsgrundstück nicht an sie verkauft hätte.

### 2). Wiederkaufspreis

Der Wiederkaufspreis entspricht dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung, zuzüglich etwaiger Wertverbesserungen, wie z.B. ein errichtetes Gebäude.

Derartige Wertverbesserungen sind mit dem Schätzpreis einzubeziehen und nur insoweit mit zu berücksichtigen, als sie nachhaltig wertsteigernd sind. Die Auswahl und Beauftragung einer Person mit geeignetem Sachverstand zur Feststellung einer

Wertsteigerung obliegt der Gemeinde Schwifting unter Maßgabe des § 315 BGB. Die Kosten hierfür hat der Käufer zu tragen. Dafür muss er einen ausreichenden Kostenvorschuss leisten. Ohne einen entsprechenden Kostenvorschuss kann das Gebäude seitens der Gemeinde Schwifting geschätzt werden.

Sämtliche sonstige Kosten der Rückübertragung, einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug, sind von der ursprünglich kaufenden Person zu tragen. Außerdem umfasst das Wiederkaufsrecht keine Entschädigung sowie keine Rückerstattung der beim ursprünglichen Kauf geleisteten Aufwendungen für Erwerbskosten, insbesondere Grunderwerbsteuer samt Zuschlägen und Notariatskosten für die ursprünglich kaufende Person.

### 3). Kaufpreisauflzahlung

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Schwifting eine einmalige Kaufpreiszahlung verlangen. Dieser ist die Differenz zwischen dem beschlossenen und im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis für das Vertragsgrundstück ohne Zinsbeilage und dem zum Zeitpunkt des Entstehens des Anspruchs geltenden Verkehrswerts für das Vertragsgrundstück. Der Verkehrswert des Grundstücks ohne Gebäulichkeiten ist in diesem Fall vom Gutachterausschuss für beide Vertragsteile verbindlich festzustellen. Sollten der Käufer und die Gemeinde übereinstimmen, kann alternativ der Verkehrswert gleichfalls von einem öffentlich bestellten und vereidigtem Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken verbindlich festgestellt werden. Der Betrag ist innerhalb von vier Wochen nach Anforderung durch die Gemeinde Schwifting fällig. Das Wahlrecht der Gemeinde Schwifting ob sie das Wiederkaufsrecht oder die Kaufpreisauflzahlung verlangt, besteht solange, bis der geschuldete Betrag gezahlt ist. Nach erfolgter Kaufpreisauflzahlung ist die Gemeinde Schwifting verpflichtet, die Vormerkung auf Kosten des Eigentümers zur Löschung zu bewilligen.

## **VI. Grundstücksauswahl**

Der/Die Bewerber haben kein Anrecht auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks aus dem Auswahlverfahren. Die Zuteilung eines Grundstücks obliegt abschließend immer der Gemeinde Schwifting.

Der/Die Bewerber haben in der Regel die Möglichkeit Präferenzen über die verfügbaren Grundstücke einzureichen. Im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung erfolgt die Vergabe der verfügbaren Grundstücke im Losverfahren.



## **VII. Schlussbestimmungen**

### Rechtsausschluss

Die Bewerber können aus diesen Vergaberichtlinien keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes ableiten.

### Angabe der Daten

Der/Die Bewerber erklären durch ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher für die Punkteermittlung erforderlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach einer Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.

### Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11.04.2024 beschlossen.

Schwifting, 11.04.2024



1. Bürgermeisterin