

Richtlinie der Gemeinde Pürgen für die vergünstigte Vergabe von Baugrundstücken für das Neubaugebiet „Pürgen West I – Krippackerweg“

Präambel

Die Gemeinde Pürgen verfolgt mit der Vergaberichtlinie das Ziel, der Bevölkerung die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde oder einen Umzug zurück in die Gemeinde zu bieten. Aufgrund von nur sehr begrenzt verfügbaren Baugrundstücken in der Gemeinde Pürgen 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 Pürgen grenzt direkt an das Stadtgebiet Landsberg am Lech an und befindet sich im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München und der Stadt Augsburg. Mit der Vergaberichtlinie 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 Pürgen beschlossen, im Rahmen der Ausweisung eines Neubaugebietes verfügbares Bauland zu einem im Vorfeld von der Gemeinde Pürgen festgelegten Umfang, zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinie zu vergeben.

Die Gemeinde Pürgen legt für jedes Baugebiet fest, welche Parzellen nach der nachfolgenden Vergaberichtlinie 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.

Aus Gründen der leichten Lesbarkeit dieser Richtlinie wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung, wie zum Beispiel Bewerber/innen, verzichtet. Entsprechenden Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle natürlichen Personen, unabhängig von Geschlecht, Kultur, Nationalität und Herkunft.

I. Antragsberechtigung:

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

1. Antragsberechtigt sind natürliche und voll geschäftsfähige Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
2. Bei Ehepaaren, eingetragenen Lebenspartnerschaften oder eheähnlichen Gemeinschaften ist das Grundstück von beiden Partnern zu gleichen Teilen zu erwerben. Im Grundbuch sind beide als Eigentümer einzutragen. Sollte sich nur ein Partner der Lebensgemeinschaft etc. auf ein Grundstück bewerben, so kann auch nur dieser als Einzelperson nach dieser Richtlinie berücksichtigt werden.

Bewerber, die bereits in der Vergangenheit vergünstigtes Bauland von der Gemeinde Pürgen erworben haben, sind ausgeschlossen. In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat eine abweichende Regelung treffen, wenn z. B. ein nichtbebautes Grundstück zurückgegeben worden ist.

II. Zugangsvoraussetzungen:

1) Einkommen:

Nachfolgendes Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) des Bewerbers darf nicht überschritten werden:

bei Einzelpersonen	60.000 €
bei Paaren	120.000 €
für jedes im Haushalt lebende unterhaltspflichtige Kind erhöhen sich	
die genannten Beträge um jeweils	7.000 €

Maßgeblich ist der Durchschnitt des Jahreseinkommens nach § 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz (EStG) der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung der jeweiligen Bewerber. Die Einkommensverhältnisse sind durch Vorlage der entsprechenden Einkommensteuerbescheide des Finanzamtes nachzuweisen. Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Veranlagungszeitraums noch nicht vor, ist vom Steuerberater eine bestätigte Schätzung des nach § 2 Abs. 3 EStG zu erwarteten Einkommens anstelle des ausstehenden Steuerbescheides vorzulegen.

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. Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Veranlagungszeitraums noch nicht vor, ist vom Steuerberater eine bestätigte Schätzung des nach § 2 Abs. 3 EStG zu erwarteten Einkommens anstelle des ausstehenden Steuerbescheides vorzulegen.

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 Zugangsvoraussetzung.

2) Nachweis der Finanzierbarkeit

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

3) Immobilieneigentum

Dem Bewerber darf kein zu Wohnzwecken nutzbarer Immobilienbesitz in der Gemeinde Pürgen im Eigentum oder im Erbbaurecht gehören. Der Immobilienbesitz des Ehe- oder Lebenspartners des Antragstellers wird diesem zugerechnet. Als nutzbarer Immobilienbesitz gelten zu Wohnzwecken bebaute wie auch unbebaute, aber bebaubare Grundstücke.

Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht/Wohnrecht Dritter auf deren Lebenszeit belastet ist, bleibt unberücksichtigt. Dieser ist jedoch im Rahmen des Vermögens zu berücksichtigen (Ziffer II, Nr. 4).

Immobilien in anderen Gemeinden als der Gemeinde Pürgen sind wertmäßig im Vermögen zu berücksichtigen (Ziffer II, Nr. 4).

Ein für die Wohnbedürfnisse des Antragstellers samt den haushaltsangehörigen Personen (Ehe- bzw. Lebenspartner, Kinder, etc.) unangemessener Immobilienbesitz in der Gemeinde Pürgen schließt die Zugangsvoraussetzung nicht aus, ist jedoch wertmäßig im Vermögen zu berücksichtigen (Ziffer II, Nr. 4). Als unangemessen in diesem Sinne gilt ein Immobilienbesitz, der eine Wohnfläche pro

haushaltsangehöriger Person (§ 18 WoFG) von $\leq 20\text{m}^2$ Wohnfläche aufweist. Die maßgebliche Wohnfläche bestimmt sich nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), abweichend hiervon jedoch ohne Balkone, Loggien, Terrassen und sonstige Außenwohnbereiche.

4) Vermögen

Bewerbende Personen dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe von **70 % des aktuellen Bodenrichtwertes für ein unbebautes 550 m² 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 Zugangsvoraussetzung.

III. Vergabe/Punktesystem

Erfüllt der Bewerber die in Nrn. I und II genannten Voraussetzungen, hat er grundsätzlich die Möglichkeit, einen Bauplatz im Rahmen dieses Vergabemodells 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. Der Bewerber hat kein Anrecht auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks aus dem Auswahlverfahren. Die Zuteilung eines Grundstücks obliegt abschließend immer der Gemeinde Pürgen.

1) Ortsgebundene Kriterien – Ortsansässigkeit

Für jedes Jahr, in dem der Bewerber **in der Gemeinde Pürgen mit Hauptwohnsitz gemeldet ist¹**, erhält dieser **2 Punkte**.

Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf **10 Punkte begrenzt**. Somit ist die höchste zu erreichende Punktzahl nach einer Zeitdauer von **5 Jahren** erreicht.

Bewerber, **die auswärts wohnen und deren Aufgabe des Hauptwohnsitzes² in Pürgen nicht länger als 20 Jahre zurückliegt**, erhalten für **jedes Jahr in dem sie in Pürgen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, 1 Punkt**. Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf **5 Punkte begrenzt**. Somit ist die höchste zu erreichende Punktzahl nach einer Zeitdauer von **5 Jahren** erreicht.

Insgesamt können für die „Ortsansässigkeit“ maximal 10 Punkte erreicht werden.

2) Familiäre Kriterien – Kinder

Berücksichtigt werden kindergeldberechtigte Kinder, die mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Abhängig vom Lebensalter³ erhalten Kinder

bis zur Vollendung des 13. Lebensjahres	3 Punkte,
bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	2 Punkte.

Ungeborene Kinder des Bewerbers werden Neugeborenen gleichgestellt. Die bestehende Schwangerschaft ist durch Vorlage des Mutterpasses nachzuweisen.

Insgesamt können für Kinder maximal 12 Punkte erreicht werden.

3) Menschen mit Behinderung / Pflegebedürftigkeit

Pro Haushaltsangehörigem (§ 18 WoFG) werden folgende Punktwerte angerechnet:

a)	Bei einem Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2, 3	2 Punkte
b)	Bei einem Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4, 5	4 Punkte

¹ Maßgeblich ist die Dauer des Hauptwohnsitzes am letzten Tag des Bewerbungszeitraumes, dieser gilt als Bewertungstichtag.

² Maßgeblich ist die Dauer des Hauptwohnsitzes am letzten Tag des Bewerbungszeitraumes, dieser gilt als Bewertungstichtag.

³ Maßgeblich ist das Alter des Kindes am letzten Tag des Bewerbungszeitraumes, dieser gilt als Bewertungstichtag.

Der Nachweis über den Grad der Behinderung bzw. der Pflege ist durch Vorlage eines entsprechenden aktuellen amtlichen Nachweises zu belegen. Die Vorlage muss zwingend zum letzten Tag des Bewerbungszeitraumes erfolgen. Ein späteres Nachreichen, insbesondere aufgrund eines laufenden Antragsverfahrens, ist nicht möglich.

Insgesamt können für die Schwerbehinderteneigenschaft bzw. Pflegebedürftigkeit maximal 6 Punkte erreicht werden.

4) Einkommen

Für jede volle Unterschreitung der Grenze nach II 1) um € 5.000,00 gibt es 1 Punkt.

Es kann ein maximaler Wert von 5 Punkten erreicht werden.

5) Ehrenamtliche Tätigkeit

Pro Bewerber können folgende ehrenamtliche Tätigkeiten angerechnet werden:

- a) aktive Tätigkeit in einer Hilfsorganisation (Feuerwehr, THW, BRK, usw.) 5 Punkte
- b) aktive Tätigkeit im Ehrenamt 5 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 10 Punkten erreicht werden.

IV. Verkaufsbedingungen / Sicherungsauflagen

Die Sicherung der Bindung an die Richtlinie 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 sollen folgende Regelungen vertraglich vereinbart werden:

1) Bauverpflichtung

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

2) Nutzung

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

3) Veräußerung

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 Pürgen nach billigem Ermessen zu entscheiden. Ein Härtefall liegt insbesondere bei einem Todesfall des Bewerbers o.ä. vor. Ob dieser Härtefall ein Wiederkaufsrecht nach Ziffer V Nr. 2 oder eine Kaufpreisaufzahlung nach Ziffer V Nr. 3 auslöst, entscheidet der Gemeinderat.

4) 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 Pürgen im Einzelfall nach billigem Ermessen.

V. Folgen bei Nichteinhaltung der Verkaufsbedingungen / Sicherungsaufgaben

1) Einräumung eines Wiederkaufsrechts

Der Gemeinde Pürgen 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 1 verstoßen wird,
- b) gegen die Nutzung aus Ziffer IV 2 verstoßen wird und nicht ständig mit dem Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
- c) das Grundstück entgegen Ziffer IV 3 innerhalb der Bindungsfrist veräußert werden soll,
- d) das Grundstück entgegen Ziffer IV 4 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 Pürgen 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 Pürgen 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 Pürgen 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. Kaufpreisaufzahlung

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Pürgen eine einmalige Kaufpreiszahlung verlangen. Diese 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 des Landratsamtes Landsberg am Lech 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 Pürgen fällig. Das Wahlrecht der Gemeinde Pürgen ob sie das Wiederkaufsrecht oder die Kaufpreisaufzahlung verlangt, besteht solange, bis der geschuldete Betrag gezahlt ist. Nach erfolgter Kaufpreisaufzahlung ist die Gemeinde Pürgen verpflichtet, die Vormerkung auf Kosten des Eigentümers zur Löschung zu bewilligen.

VI. Schlussbestimmungen

1) Rechtsausschluss

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

2) Angabe der Daten

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

3) Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinie wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.11.2023 beschlossen. Zugleich wird die Richtlinie vom 10.10.2017 aufgehoben.

Pürgen, 28.11.2023

 

Lechler

Erster Bürgermeister