Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 2/008/2024
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
27.02.2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Einheimischenbauland;
Beschluss über den Kriterienkatalog für das Einheimischenbauland**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Zuletzt war die Angelegenheit in den Sitzungen des Stadtrates am 16.09.2023 und 07.11.2023 behandelt worden. Damals hat einer der damaligen Erwerber einer Wohnung im Sinne des Programms zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Personen mit besonderem Wohnbedarf beantragt, seine Wohnung vergünstigt vermieten zu wollen.

Diese Art der Nutzung hängt nach den Regelungen des dazu abgeschlossenen Notarvertrages zwischen Wohnungserwerber und Bauträger von der Zustimmung des Stadtrates ab. Dieser hat sich dagegen entschieden und auf einen vergünstigten Weiterverkauf laut den vertraglichen Regelungen an eine vom Stadtrat nach einem Kriterienkatalog ausgewählte Person verlangt. Ein solches Vorgehen ist vertraglich vorgesehen und möglich.

Es wurde vom Stadtrat ein Arbeitskreis, bestehend aus fünf Stadträtinnen und Stadträten bestimmt, der sich mit dem Thema befassen und einen überarbeiteten Kriterienkatalog erstellen sollte. Dieser hat die Änderungen an dem damals einschlägigen Kriterienkatalog beraten und den schon damals den EU-Richtlinien entsprechenden Kriterienkatalog nochmals überarbeitet. Dazu wurden am 14.11.2023 und 05.12.2023 zwei Sitzungen des Arbeitskreises abgehalten.

In der Sitzung des Stadtrates vom 05.12.2023 wurde unter Top 4 beschlossen, die Zuständigkeit für die Erstellung des Kriterienkatalogs in den Bau- und Werkausschuss zu übertragen. Der nun im Entwurf vorliegende Kriterienkatalog wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei hgrs Hoffmann/Greß/Reitberger/Sommer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB geprüft und auf dessen Rechtssicherheit und Anwendbarkeit für zukünftigen Vergabevorhaben/weitere Verkaufersuchen innerhalb der Eigennutzungsbindungen überarbeitet. Dieser neue Kriterienkatalog entspricht nun den gültigen Regelungen der EU sowie den Anforderungen des BGH und muss vom Ausschuss beschlossen werden. Anschließend wird er veröffentlicht und die Bewerber können sich bei der Verwaltung melden und ihre Unterlagen für die Bewerbung abgeben.

**Kriterienkatalog
der Stadt Grafing b.München
im Rahmen des Programms zur
Schaffung von Wohneigentum für die
ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf**

Präambel

Die Stadt Grafing b.München (nachfolgend die „Stadt Grafing“ genannt) möchte im Rahmen der kommunalen Bodenpolitik die Bildung von Wohneigentum für die ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf fördern. Daher wendet die Stadt Grafing bei der Planung von Wohnbaugebieten das Programm zur Schaffung von Wohneigentum für die ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf an. In dessen Rahmen wird der Erwerb von Eigentum oder Erbbaurecht an Grundstücken zur Errichtung von Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern oder Miteigentumsanteilen bzw. Erbbaurechte an Grundstücken verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnungen an Berechtigte zu vergünstigten Konditionen vergeben. Dabei soll der Erwerb geeigneter Wohnbauflächen oder Wohnungen durch weniger begüterte und einkommensschwächere Teile der Bevölkerung - typischerweise junge Familien - möglichst kostengünstig ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen auch Grundstücke, Häuser und Wohnungen, die in vorangegangenen Vergaben im Einheimischenmodell vergeben worden sind, die innerhalb der Sozialbindungsdauer fehlbelegt werden, nach den Vorgaben des Einheimischenmodells durch die berechnigte Bevölkerung nachbelegt werden. Die Vergabe nach dem sog. Einheimischenmodell erfolgt unter Beachtung der Grundsätze der Gleichheit, Transparenz und Einhaltung des Diskriminierungsverbots aufgrund der Bewerberliste nach Rangplatz über ein Punktesystem. Die Vergabe richtet sich in erster Linie nach sozioökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, der Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung oder der Pflege naher Verwandter sowie der Berücksichtigung der Ortszugehörigkeit und ehrenamtlicher Tätigkeiten. Priorität haben hierbei die sozialen Aspekte.

Ein Anspruch gegen die Stadt auf Zuteilung eines vergünstigten Grundstückes oder einer Wohnung im Rahmen des Einheimischenmodells besteht zu keinem Zeitpunkt.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Vorgaben.

A Antragsberechnigte Personen

1. Der Antragsteller/die Antragstellerin muss 21 Jahre alt und voll geschäftsfähig sein. Der Antrag eines nicht, oder nur teilweise geschäftsfähigen Antragstellenden wird nur berücksichtigt, wenn die Vertretung durch einen ordnungsgemäß Bevollmächtigten erfolgt, wobei eine Bevollmächtigung in der Form vorliegt, wie sie auch für das Grundstücksgeschäft erforderlich wäre.

Der Antragsteller muss entweder Bürger eines Mitgliedstaates der EU sein (maßgeblich ist die Mitgliedschaft des Staates zum Zeitpunkt der Antragstellung) oder über ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht in Deutschland verfügen.

Wird ein Antrag von zwei Personen als Gemeinschaft, wie Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/innen sowie Partner/innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebensgefährten), gestellt, gilt die Gemeinschaft als **ein** Antragsteller. In diesem Fall genügt es, wenn diese Voraussetzungen für einen Antragstellenden vorliegen. Ein Antrag einer Personengemeinschaft mit mehr als zwei natürlichen Personen ist unzulässig.

Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

2. Antragsberechtigt ist, wer die festgesetzten Einkommens- und Vermögensobergrenzen nicht überschreitet:

a. Einkommensobergrenze

Maßgeblich für die Berechnung der Einkommensgrenze ist das aktuelle durchschnittliche Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 EStG aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Grafing zu dem in der Bekanntgabe der Vergabe festgelegten Stichtag. Das durchschnittliche Einkommen ist der jeweils letzten, vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Lohn- und Einkommensteuerstatistik aller Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Grafing (Stand 2021: 51.289 € p. P.) zu entnehmen. Der entnommene Wert wird anhand des Nominallohnindexes Bayern bis zum Ende des Jahres vor dem Stichtag fortgeschrieben. Die Höhe des maßgeblichen Durchschnittseinkommens wird von der Stadt vor der Ausschreibung ermittelt und in der Bekanntgabe verbindlich festgelegt.

Unabhängig von dem errechneten durchschnittlichen Einkommen gilt eine absolute Einkommensobergrenze in Höhe von 58.000 EUR zum Stand 2022 die anhand des Nominallohnindexes Bayern bis zum Ende des Jahres vor dem Stichtag fortgeschrieben wird.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes zum Zeitpunkt der Antragstellung (und bis zum Bewerbungsende ggf. nachgemeldete) im Haushalt lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um den, bis zum Ende des Jahres vor dem Stichtag, dem Kind zuzurechnenden, Kinderfreibetrag (derzeit 2023 pro Kind 8.952 € und 2024 pro Kind 9.312 €). Der Nachweis ist über die Vorlage des Kindergeldbescheides zu erbringen.

Bei Alleinstehenden ist die Höhe des maßgeblichen Durchschnittseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Stadt Grafing zuzüglich der jeweils geltenden Kinderfreibeträge maßgeblich.

Bei Gemeinschaften als Antragsteller ist das doppelte maßgebliche Durchschnittseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Stadt Grafing zuzüglich der jeweils geltenden Kinderfreibeträge maßgeblich.

Das durchschnittliche Einkommen der Antragsteller der letzten 3 vollen Kalenderjahre ein Jahr vor der Antragstellung darf das jeweilige maßgebliche Durchschnittseinkommen nicht überschreiten. Der Nachweis des Einkommens ist durch Vorlage der jeweiligen Einkommensteuerbescheide zu erbringen. Sollte ein Steuerbescheid noch nicht vorliegen, so kann der Nachweise durch die bereits eingereichte Steuererklärung des jeweiligen Jahres ersetzt werden.

b. Vermögen

Das Vermögen der Antragstellenden bei Antragstellung darf

aa) bei Erwerb eines Grundstückes oder eines Erbbaurechtes an einem Grundstück den Wert des Grundstücks (ermittelt anhand der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses am Landratsamt Ebersberg für Bauland, der auf das Jahresende vor dem Stichtag fortzuschreiben ist) nicht überschreiten;

bb) bei Erwerb eines Miteigentumsanteils bzw. Erbbaurechts an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung den Kaufpreisanteil in Höhe von 30 % des Kaufpreises einer entsprechenden Wohnung mitsamt Stellplätzen ohne Vergünstigung (ermittelt anhand des Durchschnittspreises pro m² aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Ebersberg, der auf das Jahresende vor dem Stichtag fortzuschreiben ist) nicht überschreiten.

Zum Vermögen zählen Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen wie Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Immobilien und sonstige Geldwerte sowie sonstiges geldwertes Vermögen (z.B. Rechte, Lizenzen etc.).

Die Antragstellung erfolgt unter Beilegung eines Vermögensverzeichnisses mit Belegen und einer gesonderten Bestätigung über die Richtigkeit der Angaben. Den Antragstellenden trifft eine Darlegungs- und Nachweispflicht. Zur Feststellung des Vermögens ist der Verwaltung die Zustimmung zur Einholung einer uneingeschränkten Kontenauskunft (§§ 93, 93 b AO) zu erteilen. Über den Wert der Immobilien, sind Verkehrswertgutachten oder Expertisen eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstituts vorzulegen, die nicht älter als 6 Monate sind.

Die Stadt Grafing behält sich eine detaillierte Vermögensprüfung vor, die eine Offenlegung der Vermögensverhältnisse im Rahmen einer eidesstattlichen Erklärung beinhaltet.

3. Die Antragsteller dürfen im Stadtgebiet Grafing nicht Eigentümer, Mit-, Teil- oder Sondereigentum von bebauten oder bebaubaren, für eine Wohnnutzung geeigneten, Grundstücke oder Wohnungen sein oder sonst über ein dingliches Nutzungsrecht an einem für eine Wohnnutzung geeigneten, bebauten oder bebaubaren Grundstück oder Wohnung, wie Erbbau- oder -pachtrecht, Nießbrauch, Leibgeding oder dingliches Wohnrecht verfügen.

- 4 Personen, die in gerader Linie im ersten Grad mit den Antragstellern verwandt sind, dürfen im Stadtgebiet oder in den angrenzenden Nachbargemeinden von Grafing nicht Eigentümer oder sonst dinglich berechtigter eines oder mehrerer mit Wohnungen bebauten oder bebaubare Grundstücke sein, die größer als 300m² je verwandter Person ersten Grades sind.
- 5 Der Antragsteller hat mittels einer vorläufigen Finanzierungsbestätigung darzulegen, dass er die zu erwerbende Immobilie finanzieren kann.
- 6 Maßgebend für die Beurteilung der Zugangsberechtigung sind die Verhältnisse zu einem, noch öffentlich bekannt zu gebenden, Termin (Stichtag).
- 7 Jeder Antragsteller kann nur ein Objekt erwerben. Gemeinschaften von Antragstellern können zusammen nur ein Objekt erwerben, auch wenn mehrere Antragsteller jeweils für sich berechtigt sind.

B Bewertung der Anträge - Punkteregelung

Die Vergabe von Grundstücken oder eines Erbbaurechtes an einem Grundstück sowie die Vergabe von Eigentumswohnungen bzw. Erbbaurechts an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung der Stadt Grafing erfolgt durch den Stadtrat und nach dem vom Bau- und Werkausschuss beschlossenen Kriterien- und Punktesystem.

Berücksichtigt bei der Vergabe werden die Antragsteller, die die Voraussetzungen nach **A** erfüllen. Für sie wird gemäß dem Punktesystem dieser Vergabekriterien eine Rangliste aufgestellt.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der Rangfolge.

Punktesystem

1. Ortsansässigkeit/Hauptwohnsitz und Ehrenamt

- a. Die Punktevergabe erfolgt für **Ortsansässigkeit/Hauptwohnsitz** wie folgt

Für jedes volle Jahr des gemeldeten Hauptwohnsitzes des Antragstellers innerhalb der letzten 10 Jahre in der Stadt Grafing werden **15 Punkte** gewährt, maximal jedoch 75 Punkte (fünf volle Jahre).

Bei Gemeinschaften von Antragstellern ist nur die Person mit der höheren Punktezahl zu berücksichtigen.

- b. Für jedes Jahr der Ausübung eines **Ehrenamtes** der Antragsteller innerhalb der letzten 10 Jahre in der Stadt werden

in Leitungs- oder Sonderfunktion
als aktives Mitglied

5 Punkte
3 Punkte

gewährt maximal jedoch die innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren zu erzielende Anzahl an Punkten. Bei Gemeinschaften von Antragstellern ist nur die Person mit der höheren Punktezahl zu berücksichtigen.

Ehrenamt im Sinne dieser Richtlinien ist die Ausübung eines Ehrenamtes bei Vereinen oder Institutionen im Bereich der Stadt, welches zum Bezug der Bayerischen Ehrenamtskarte berechtigt. Nachgewiesen werden muss nicht die Ehrenamtskarte, sondern die Erfüllung deren Voraussetzungen. Üben Antragsteller mehrere Ehrenämter aus, kann nur ein Ehrenamt in die Wertung einfließen. Eine Bestätigung der entsprechenden Einrichtung ist vorzulegen.

- c. Die maximal erreichbare Punktzahl aller Ortsbezugskriterien (a. und b. gemeinsam) entsprechen der Summe der sozialen Kriterien die unter familiäre Situation (2.) und wirtschaftliche Verhältnisse (3.) zusammen erzielt werden konnten.

2. **Persönliche oder familiäre Situation**

- a. Kindergeldberechtigte Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft mit den Antragstellern leben

- für eine bestehende Schwangerschaft **30 Punkte**
(Nachweis: ärztliches Attest)
- für jedes Kind bis zum vollendeten 6ten Lebensjahr **30 Punkte**
- für jedes Kind vom 7ten bis zum vollendeten 12ten Lebensjahr **20 Punkte**
- für jedes Kind vom 13ten bis zum vollendeten 18ten Lebensjahr **10 Punkte**

Für a. sind maximal 75 Punkte zu erreichen.
Die Kindergeldbescheide sind vorzulegen.

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

50 bis 70 Grad der Behinderung **7 Punkte**
80 bis 100 Grad der Behinderung **10 Punkte**

Pflegegrad 1 = **4 Punkte**
Pflegegrad 2 = **6 Punkte**
Pflegegrad 3 = **8 Punkte**
Pflegegrad 4 = **15 Punkte**
Pflegegrad 5 = **17 Punkte**

Soweit in einer Person die Voraussetzungen für eine Berücksichtigung der Behinderung und Pflegebedürftigkeit gleichzeitig gegeben sind, wird nur das Kriterium mit der höheren Punktezahl berücksichtigt; eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

- c. Freimacher einer stadteigenen oder sozial geförderten Wohnung einmalig **10 Punkte**

3. **Wirtschaftliche Verhältnisse (Einkommensverhältnisse/Gesamtvermögen)**

- a. Durchschnittliches Jahreseinkommen:
Das Gesamteinkommen der Antragsteller wird wie folgt bewertet:

Punkte werden vergeben, für die Unterschreitung der in A. 2. a. festgelegten Einkommensgrenze. Maßgeblich ist das Durchschnittseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Stadt Grafing zuzüglich der jeweils geltenden Kinderfreibeträge.

Unterschreitung der Einkommensgrenze um 40% und mehr	30 Punkte
Unterschreitung der Einkommensgrenze um mind. 30 %	25 Punkte
Unterschreitung der Einkommensgrenze um mind. 25 %	20 Punkte
Unterschreitung der Einkommensgrenze um mind. 15 %	10 Punkte
Unterschreitung der Einkommensgrenze um mind. 10 %	5 Punkte

- b. Gesamtvermögen:

Punkte werden vergeben, für die Unterschreitung der in A. 2. b. aa. oder bb. festgelegten Vermögensobergrenzen.

Unterschreitung der Vermögensgrenze um bis zu 80 %	30 Punkte
Unterschreitung der Vermögensgrenze um bis zu 65 %	25 Punkte
Unterschreitung der Vermögensgrenze um bis zu 40 %	15 Punkte
Unterschreitung der Vermögensgrenze um bis zu 30 %	10 Punkte
Unterschreitung der Vermögensgrenze um bis zu 20 %	5 Punkte

- c. Die maximal erreichbare Punktzahl aller sozialen Kriterien familiäre Situation (2.) und wirtschaftliche Verhältnisse (3.) gemeinsam sind 100 Punkte.

4. **Gesamtpunktzahl**

Bei gleicher Punktzahl entscheidet vorrangig die Kinderanzahl, dann die Höhe des durchschnittlichen Einkommens. Zuletzt entscheidet das Los.

C Künftige Bindungen im Rahmen der vertraglichen Regelungen

Die Sicherung der Bindungen zum Einheimischenmodell erfolgt gemäß den städtebaulichen Verträgen sowie in den Kaufverträgen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

1. Zeitliche Umsetzung:

- a. Beim Erwerb von Eigentum oder Erbbaurechten an Grundstücken zur Errichtung von Einzel-, Reihen- oder Doppelhäuser verpflichten sich die Antragstellenden, die Gebäude innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung bezugsfertig zu erstellen.
- b. Bei der Zuteilung von Miteigentumsanteilen oder Erbbaurechten an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum einer Wohnung, welches die Antragstellenden nicht selbst bebauen verpflichten sich die Antragstellenden, die Wohnung innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu beziehen.

2. Eigennutzung

- a. Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich das Objekt (Gebäude oder die Eigentumswohnung) nach Bezug mindestens 20 Jahre selbst zu bewohnen und den Hauptwohnsitz dort zu nehmen.
- b. Eine Nutzung der Eigentumswohnung durch Dritte (insbesondere Vermietung) ist nur auf schriftlichen Antrag und nach schriftlicher Genehmigung der Stadt Grafing zulässig. Eine Genehmigung der Stadt Grafing wird nur erteilt, wenn vorübergehend kein Wohnbedarf besteht und die Vermietung an Personen erfolgt, die ebenfalls diese Zugangsvoraussetzungen erfüllen.

3. Veräußerung

- a. Eine Veräußerung des Objekts während der Bindefrist ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig, darunter fallen auch einer Veräußerung gleichkommende Belastungen, wie die Einräumung von Erbbau- und Nießbrauchsrechten. Ausgenommen hiervon ist die Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, wenn diese in die vertraglichen Regelungen für die Restdauer der Bindefrist eintreten. Eine Veräußerungsabsicht ist der Stadt schriftlich anzuzeigen. Die Stadt Grafing hat innerhalb von 6 Monaten ab Anzeige über die Zustimmung zum Verkauf entscheiden. Die Zustimmung kann auch mit Auflagen verbunden werden.

- b. Erteilt die Stadt die Zustimmung zur Veräußerung, steht ihr ein Benennungsrecht hinsichtlich des Erwerbers zu oder kann nach ihrer Wahl die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages gemäß Kaufvertrag (im folgenden Ablösungszahlung genannt) oder die Ausübung des Ankaufrechts verlangen. Die Stadt Grafing hat über die Entscheidung des Benennungsrechts oder des Ankaufs bzw. der Ablösungszahlung gemäß Kaufvertrag nach pflichtgemäßem Ermessen und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zu entscheiden. Besondere Lebensumstände (z. B. Krankheit, Erwerbslosigkeit, Scheidung, Tod etc.) sind entsprechend zu berücksichtigen.
- c. Im Rahmen Ihres Benennungsrechts vergibt die Stadt Grafing den Erwerb des Eigentums bzw. Erbbaurechts an dem Objekt erneut an andere Bewerber im Rahmen des Einheimischemodells, hier Berechtigte genannt; die Stadt kann sich auch selbst als Erwerber benennen. Bei den Berechtigten handelt es sich um Personen die die Zugangsberechtigung des vom Bau- und Werkausschuss beschlossenen Zugangs- und Kriterienkatalogs zum Zeitpunkt der Ausübung des Benennungsrechts aufweisen.

Zur Ermittlung des Verkaufspreises wird die Stadt ein Gutachten auf Kosten des Veräußerers, die dieser vorzuschließen hat, beauftragen, welches den Wert des Grundstückes bzw. der Wohnung und/oder der baulichen Anlagen festzustellen hat. Als Verkaufspreis ist die Summe aus dem ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich des Zeitwertes der Verwendungen auf das Objekt sowie ggf. geleisteter Beiträge nach Baugesetzbuch und Bayerischem Kommunalabgabengesetz, soweit diese nicht im ursprünglichen Kaufpreis enthalten waren, anzusetzen. Weiterhin wird für jedes, über zehn Jahre hinausgehende vollendete Jahr der Bindefrist $\frac{1}{10}$ der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks bzw. der Wohnung nach Gutachten abzüglich des Zeitwertes der Verwendungen auf das Objekt sowie ggf. geleisteter Beiträge nach KAG und BauGB und dem vom Veräußerer ursprünglich bezahlten Kaufpreis auf den ursprünglich gezahlten Verkaufspreis hinzugerechnet werden. Ist der zum Zeitpunkt des Weiterverkaufes ermittelte Wert des Objekts niedriger als der damalige Kaufpreis bildet der damalige Kaufpreis die Untergrenze. Die Nebenkosten trägt der Verkäufer.

Die Bindefrist für den Berechtigten errechnet sich aus der Differenz des Kaufpreises zu dem im Verkehrsgutachten festgestellten Wert. Diese beträgt bei einer Vergünstigung von 25% und mehr 20 Jahre. Er verringert sich für jeden geringeren Prozentpunkt der Vergünstigung um 0,8 Jahre.

- d. Die Ablösezahlung berechnet sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks bzw. der Wohnung nach Gutachten abzüglich des Zeitwertes der Verwendungen auf das Objekt sowie ggf. geleisteter Beiträge nach KAG und BauGB und dem vom Veräußerer ursprünglich bezahlten Kaufpreis. Dieser Differenzbetrag wird bis für jedes über zehn Jahre hinausgehende vollendete Jahr der Bindung um $\frac{1}{10}$ der Differenz nach Satz 1 reduziert.

4. Vertragsverletzung

Kommen die Antragstellenden ihren Verpflichtungen nach Ziff. 1 und 2 nicht oder nur teilweise nach, so kann die Stadt innerhalb der Bindefrist wahlweise verlangen:

- a. Bei der Zuteilung von Eigentum an Grundstücken zur Errichtung von Einzel-, Reihen- oder Doppelhäusern:
 - die Stadt kann nach vorheriger schriftlicher Erinnerung und Fristsetzung für die Erfüllung der Verpflichtung bzw. Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist eine Vertragsstrafe von 2.000,- € je qm Grundstücksfläche verlangen, die nach Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig ist. Die Vertragsstrafe kann bis zum Ablauf des 10. Bindungsjahres in voller Höhe verlangt werden. Ab dem 10. Bindungsjahr reduziert sie sich jedes weitere vollendete Bindungsjahr um 1/10. Mit Zahlung der Vertragsstrafe wird die Bindefrist aufgehoben.
 - die Stadt kann nach vorheriger schriftlicher Erinnerung und Fristsetzung für die Erfüllung der Verpflichtung bzw. Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist die Übertragung des Eigentums gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) zzgl. des Zeitwertes der baulichen Anlage abzüglich des Wertes der auf dem Eigentum ruhenden Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen, ohne dass dem Eigentümer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises für das Grundstück, oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht.
- b. Bei der Zuteilung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung:
 - die Stadt kann nach vorheriger schriftlicher Erinnerung und Fristsetzung für die Erfüllung der Verpflichtung bzw. Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist eine Vertragsstrafe von 2.000,- € je qm Wohnfläche verlangen, die nach Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig ist. Die Vertragsstrafe kann bis zum Ablauf des 10. Bindungsjahres in voller Höhe verlangt werden. Ab dem 10. Bindungsjahr reduziert sie sich jedes weitere vollendete Bindungsjahr um 1/10. Mit Zahlung der Vertragsstrafe wird die Bindefrist aufgehoben.

- die Stadt kann die Übertragung des Wohnungseigentums gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) abzüglich des Wertes der auf dem Wohnungseigentum ruhenden Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen, ohne dass dem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises für die Wohnung, auf Verwendungersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht.
- c. Bei der Zuteilung von Erbbaurechten Grundstück oder Erbbaurechten verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung kann der Heimfallanspruch geltend gemacht werden.

5. Verfahrensverstöße

Hat ein Antragsteller im Verfahren vorsätzlich falsche oder unvollständige Angaben gemacht, so ist die Stadt berechtigt die Rückabwicklung des Kaufvertrages zu den Konditionen des ursprünglichen Kaufvertrages unter Übereignung an sie selbst oder einen von der Stadt zu benennenden Berechtigten zu verlangen. Dadurch entstehende Kosten haben die Antragstellenden zu tragen. Bei der Rückgängigmachung von Grundstückskaufverträgen ist der Gebäudewert in Höhe des Zeitwertes im Zeitpunkt der Rückabwicklung auszugleichen. Die Feststellung des Gebäudewertes erfolgt durch einen von der Stadt beauftragtes Gutachten auf Kosten der Antragsstellenden.

D Sonstiges

1. Rechtsanspruch

Der/Die Antragsteller erkennt/erkennen die Kriterien für die Vergabe der Eigentumswohnung, die der Bau- und Werkausschuss der Stadt Grafing gesetzt hat, ausdrücklich mit seiner/ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Grafing sind ausgeschlossen.

2. Angabe der Daten

Der/Die Antragsteller erklärt/erklären durch Unterschrift auf dem offiziellen Bewerbungsbogen der Stadt Grafing, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punkteermittlung 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 S. 1 BayVwVfG führen.

Eine Berücksichtigung von Anträgen ist nur möglich, wenn die benötigten Angaben und Erklärungen incl. der geforderten Unterlagen bis zu einem, noch öffentlich bekannt zu gebenden, Termin vorgelegt werden (Ende der Antragsfrist).

3. Inkrafttreten

Die Vergabekriterien im Einheimischenmodell der Stadt Grafing treten zum 28.02.2024 in Kraft; sie ersetzen die bisherigen Vergabekriterien im Einheimischenmodell.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkausschuss beschließt den neuen Kriterienkatalog vom 27.02.2024 zur Schaffung von Wohneigentum für die Ortsansässige Bevölkerung wie vorgeschlagen anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

Kriterienkatalog vom 27.02.2024