Leitlinien zur Grundstücksvergabe für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum der Gemeinde Affing

Die Gemeinde Affing verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde Affing zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Affing zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nrn. 2,3,4 BauGB). Insbesondere jungen Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um in der Gemeinde verbleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Dies ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass die Bereitschaft von Eigentümern, bebaubare Grundstücke dem Markt zur Verfügung zu stellen, äußerst beschränkt ist und Verkaufsbereitschaft nur in Ausnahmefällen besteht. Daher sind Interessenten weitestgehend auf die Bereitschaft der Gemeinde angewiesen, bebaubare Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Das von der Gemeinde aufgelegte Ansiedlungsmodell unterstützt damit auch die Erhaltung sozialer Strukturen und die Bedürfnisse älterer Menschen, wenn Familienangehörige im Gemeindegebiet in der Lage sind, Unterstützungs- und ggf. Pflegeleistungen in räumlicher Nähe zu übernehmen.
Somit soll den seit längerer Zeit im Gemeindegebiet wohnenden Bürgern sowie ehemals lange im Ort wohnenden Bürgern, die z.B. wegen ihrer Ausbildung oder aus beruflichen Gründen aus dem Gemeindegebiet fortgezogen sind und z.B. im Hinblick auf die Nähe zu Eltern und/oder Großeltern zurückkehren wollen, die Möglichkeit gegeben werden, von der Gemeinde entsprechende Baugrundstücke mit besonderer Priorität zu erwerben ohne aber andere Bewerber von der Grundstücksvergabe auszuschließen.

Dementsprechend will das Modell auch insbesondere den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern, um einerseits einer Überalterung der dörflichen Bevölkerung vorzubeugen und andererseits eine langfristige und kontinuierliche Auslastung der erheblichen gemeindlichen Investitionen in die Kinderbetreuung sicherzustellen.

Schlussendlich ist es im Interesse der Gemeinde, im Rahmen der Ansiedlung auch unterdurchschnittlich und durchschnittlich begüterten jungen Familien die Möglichkeit der Eigentumsbildung einzuräumen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Das Durchschnittseinkommen der Einwohner von Affing liegt deutlich niedriger als das in den umliegenden Gemeinden, insbesondere den anderen Gemeinden im unmittelbaren Umfeld der Stadt Augsburg. Daher stellt die Gemeinde in den Baugebieten nach jeweiliger vorheriger Festlegung des Umfangs durch den Gemeinderat ein Kontingent an Baugrundstücken zur Verfügung, das zu einem vergünstigten Preis abgegeben wird.
Dafür gelten über die allgemeinen Regelungen hinaus die besonderen Bestimmungen der Ziff. 7 der nachfolgenden Leitlinien.

Der Kaufpreis für die Baugebiete wird jeweils vor Vergabe festgelegt.
Ebenfalls wird vor Verkaufsbeginn festgelegt, welche Grundstücke im jeweiligen Baugebiet für die vergünstigte Abgabe und zu welchem Preis diese bereitgestellt werden.

Die nachfolgenden Kriterien werden für die Vergabe und die Priorisierung festgelegt. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktzahl vor einem Bewerber mit niedrigerer Punktzahl ein Grundstück auswählen kann.

1. Die Bewerber müssen einen entsprechenden Eigenbedarf geltend machen (kein Erwerb Eltern für ihr Kind). Ein Erwerb zum Zweck der Vermietung ist nicht zulässig.

2. Mindestalter des Bewerbers: 18 Jahre.

3. Zur Priorisierung der Bewerber werden folgende Punkte vergeben:
   a. Wohndauer mit erstem Wohnsitz in der Gemeinde
      I. 1 bis 5 Jahre 2 Punkte
      II. Ab 5 Jahren 5 Punkte
   b. Familienstand
      I. Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft 3 Punkte
   c. Kinder
      I. Je Kind 2 Punkte
   d. Alter des Bewerbers
      I. 25 – 35 2 Punkte
      II. 35 – 40 1 Punkt
   e. Eltern/Großeltern wohnhaft im Gemeindegebiet 2 Punkte
   f. Bei Punktgleichheit werden nach pflichtgemäßem Ermessen der Gemeinde weitere Kriterien für die Klärung, ob ein Bewerber in den Kreis derjenigen einbezogen wird, die einen Bauplatz erhalten sollen, nach der nachfolgenden Reihenfolge zur Priorisierung herangezogen:
      I. ehrenamtliche Tätigkeiten,
         1. Leitende Funktion
         2. Sonstige ehrenamtliche Tätigkeiten
      II. mehrjährige (mind. 3 Jahre) hauptberufliche Berufstätigkeit in Betrieben im Gemeindegebiet,
      III. beide Partner langjährig wohnhaft in der Gemeinde
      IV. weitere relevante Gesichtspunkte.

4. Bewerber, die bereits Wohneigentum oder ein Grundstück mit Baurecht im Eigentum des Bewerbers oder des Partners besitzen, werden nicht berücksichtigt, es sei denn, mit dem Wohneigentum wird keine angemessene Wohnraumversorgung für den Antragsteller und seine Familie erreicht.

5. Der Gemeinderat behält sich bei jeder Vergabe vor, eine Einzelfallentscheidung zu treffen, um neben den vorgenannten Kriterien individuelle Härtefälle angemessen berücksichtigen zu können.

6. Der/die Erwerber/in muss eine Bebauungsverpflichtung (Fertigstellung) und einen Eigenbezug innerhalb von 5 Jahren ab Besitzübergang eingehen. Ansonsten besteht ein Rückkaufsrecht der Gemeinde zum ursprünglichen Kaufpreis. In diesem Fall hat der Bewerber alle anfallenden Kosten zu tragen. Das Rückkaufsrecht der Gemeinde wird beim Verkauf an den Bewerber dinglich gesichert.

7. Ein Teil der Grundstücke wird nach jeweiliger Einzelfallentscheidung des Gemeinderats vor Verkaufsbeginn je Baugebiet als vergünstigte Grundstücke angeboten. Für diese Grundstücke gelten darüber hinaus folgende Vorgaben:
   a. Einhaltung der Einkommensobergrenze in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens in der Gemeinde Affing, derzeit (2017) von 35.309 € (Einzelerwerber) bzw. 70.618 € (Paar) zzgl. 7.000 € je Kind. Maßgeblich ist der Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz.
   b. Vermögen des Erwerbers maximal in Höhe des Kaufpreises des Grundstücks, das erworben werden soll, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird.
      Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Affing), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände usw. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 30.000 € liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern
   c. Vergünstigung: wird vom Gemeinderat vor Verkaufsbeginn des jeweiligen Baugebiets festgelegt und bekannt gemacht.
   d. Kaufpreisaufzahlung bei Verkauf oder Vermietung des Wohneigentums vor Ablauf von 15 Jahren: jeweils je Jahr 1/15 der Differenz zwischen vergünstigtem Kaufpreis und dem ansonsten im Baugebiet von der Gemeinde erzieltem Kaufpreis je m².

8. Die Interessenten müssen ihre Bewerbung innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist, in welcher die Gemeinde durch öffentliche Bekanntgabe an den Gemeindetafeln zur Abgabe der Bewerbung für Grundstücke auffordert (in der Regel 4 Wochen), ihr Interesse mit dem als Anhang beigefügten, vollständig ausgefüllten Formblatt anmelden.

   Die Gemeinde lädt die Interessenten dann zu einer Auswahlveranstaltung ein, bei der die Bewerber nach der sich aus der Punktzahl ergebenden Priorisierung ein Grundstück auswählen können. Im Kreis der Bewerber, die nach den vorstehenden Grundsätzen einen Bauplatz auswählen können, entscheidet bei Punktgleichheit zwischen den Bewerbern das Los darüber, wer zuerst das Wahlrecht ausüben kann.

   Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.