



Richtlinien für die Vergabe von Wohngrundstücken im Rahmen des „Einheimischenmodells“

Die Stadt Geisenfeld insgesamt neun Bauplätze im Rahmen Ihres Einheimischenmodells im Baugebiet „Am Pfaffenberg“.

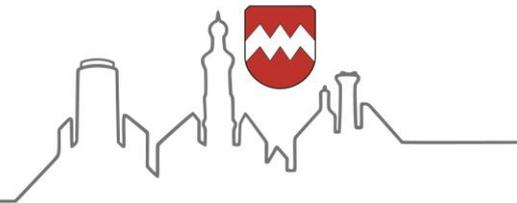
Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachfolgenden Richtlinie:

1. Antrag

- 1.1. Der Antrag ist schriftlich bei der Stadt Geisenfeld einzureichen. Es wird nur der zur Verfügung gestellte Antrag (Bewertungsbogen) berücksichtigt. Der Antrag muss für jedes Grundstück neu gestellt werden.
- 1.2. Für die Vergabe der Grundstücke im Einheimischenmodell gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Stadtratsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Stadt Geisenfeld, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.
- 1.3. Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung eines Bauplatzes besteht nicht. In Härtefällen kann auch vom Punktesystem abgewichen werden.
- 1.4. Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien wird auf die Person des Antragstellers abgestellt, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu stellen. Bewirbt sich ein Paar auf das Einheimischenmodell, werden bei der Bemessung der Einkommensobergrenze (Ziffer 2.2) der addierte Gesamtbetrag der Einkünfte und die doppelte Obergrenze herangezogen. Bei Paaren, die nicht in einer ehelichen oder gesetzlich gleichgestellten Gemeinschaft leben, gilt dies nur, wenn beide Teile einen Miteigentumsanteil erwerben.

2. Berechtigte Personen

- 2.1. Der Antragsteller/Die Antragsstellerin muss volljährig und geschäftsfähig sein.
- 2.2. Eine frühere Zuteilung im Einheimischenmodell Geisenfeld zugunsten des Antragsstellers oder seines künftig im Gebäude wohnenden Partners schließen ein erneutes Antragsrecht aus. Bei Paaren, die nicht in einer ehelichen oder gesetzlichen gleichgestellten Gemeinschaft leben, gilt dies nur, wenn beide Teile einen Miteigentumsanteil erwerben. Für das Rechtsgeschäft muss eine notarielle Beurkundung vorliegen.
- 2.3. Es gilt eine Vermögensgrenze von 195.000 €. Hierbei wird auf das gemeinsame Vermögen des Antragsstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragssteller/in und Partner/in unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.



Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran – auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Stadt – Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, etc.

Der Antragssteller/die Antragsstellerin muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

- 2.4. Der Besitz einer Wohnimmobilie oder ein eingetragenes Wohnrecht in der Gemeinde durch den Antragsteller oder seines künftig im Gebäude wohnenden Partners schließen ein Antragsrecht aus. Bei Paaren, die nicht in einer ehelichen oder gesetzlichen gleichgestellten Gemeinschaft leben, gilt dies nur, wenn beide Teile einen Miteigentumsanteil erwerben. Ausgenommen ist eine Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 60 m². Diese fließt ebenfalls in das Vermögen ein, wie Immobilien außerhalb der Gemeinde.

Diese Regelung gilt nicht, sofern auf der Wohnimmobilie ein Nutzungsrecht zugunsten einer anderen Person eingetragen ist.

- 2.5. Antragssteller/Antragsstellerin, deren Eltern mindestens so viele Baugrundstücke, Wohnhäuser oder familiengerechte Wohnungen (3 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche bzw. Wohnküche) als die Anzahl der Kinder im Eigentum haben, werden nicht berücksichtigt. Es werden auch die Eltern des/r Partners/in bewertet.

Von dieser Regelung ausgenommen ist das zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnhaus oder Grundstück der Eltern des Antragstellers/der Antragstellerin und das Grundstück oder Wohnhaus des Partners.

- 2.6. Der Gesamtbetrag der Einkünfte eines/r Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde darf 50.000 € nicht überschreiten, ansonsten besteht kein Antragsrecht (Obergrenze). Bei einem Paar als Bewerber darf der addierte Gesamtbetrag der Einkünfte die doppelte Obergrenze nicht übersteigen. Bei Paaren, die nicht in einer ehelichen oder gesetzlich geregelten Gemeinschaft leben, gilt dies nur, wenn beide Teile einen Miteigentumsanteil erwerben. Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten der Bundesagentur für Arbeit für die jeweilige Gemeinde.

Je unterhaltspflichtigem Kind wird ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € zur Obergrenze hinzugerechnet.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommenssteuerbescheide der letzten drei Jahre nachzuweisen. Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

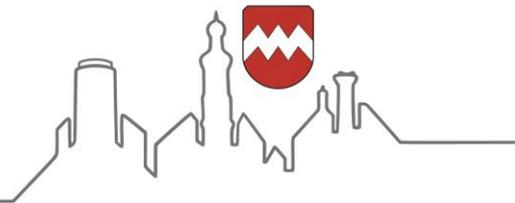


3. Bewertung der Vergabe

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Nummer 2 erfüllt haben. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

	Ortsansässigkeitskriterien	Punkt/e
3.1.	<p>Wohndauer</p> <p>Bewirbt sich ein Paar, ist der addierte Wert der jeweils erfüllten Kriterien maßgebend. Dabei darf die Maximalpunktzahl durch die addierten Werte nicht überschritten werden. Bei Paaren, die in nicht ehelicher oder gesetzlich gleichgestellter Verbindung leben, gilt dies nur, wenn beide Teile Miteigentumsanteile erwerben.</p>	
3.1.1.	<p>Punkt/e pro vollendetes Kalenderjahr Wohndauer im Gemeindegebiet Geisenfeld (max. 3 Punkte)</p>	0,6
3.1.2.	<p>Bei Ausweisung eines Baugebiets in Ortsteilen, die nicht direkt an die Stadt Geisenfeld angrenzen (Zell/Ainau, Geisenfeldwinden), erhalten Ortsteilansässige einen Punkt</p>	1
3.2.	<p>Besonderer örtlicher Bezug:</p> <p>Pro Mitgliedschaft (mind. zwei Jahre) in einem ortsansässigen Verein (max. 1,5 Punkt) <i>Nachweis durch Mitgliedsausweis oder Bestätigung muss vorgelegt werden.</i></p> <p>Pro besonderes Ehrenamt (Vorstandschaft (Vorsitzender, Kassier, Schriftführer), aktiver Feuerwehr- und Rettungsdienst und Ähnliches) (max. 1,5 Punkt) <i>Nachweis muss vorgelegt werden. Erhält zusätzlich auch für die Mitgliedschaft Punkte.</i></p> <p>Gewähltes kommunales Ehrenamt (Stadtrat, Kommandant und Ähnliches)</p>	<p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>1</p>



	Bewirbt sich ein Paar, ist der addierte Wert der jeweils erfüllten Kriterien maßgebend. Dabei darf die Maximalpunktzahl durch die addierten Werte nicht überschritten werden. Bei Paaren, die in nicht ehelicher oder gesetzlich gleichgestellter Verbindung leben, gilt dies nur, wenn beide Teile Miteigentumsanteile erwerben.	
--	---	--

	Soziale Kriterien	Punkt/e
3.3.	Personen in Ehe, nichtehelicher Lebensgemeinschaft oder in eingetragener Lebenspartnerschaft	2
3.4.	Kinder <i>Punkt/e pro anrechenbarem Kind</i> (= kindergeldberechtigt zum Zeitpunkt der Vergabe und Kinder die mit dem Bewerber in einer Haushaltsgemeinschaft leben)	1
3.5.	Menschen mit Behinderung, die in der Haushaltsgemeinschaft leben (Festgestellter Grad der Schwerbehinderung 80 % und mehr) oder Pflegebedürftigkeit (mind. Pflegegrad 4)	2
3.6.	Gesamtbetrag der Einkünfte Nachweis erfolgt durch Vorlage eines aktuellen Einkommensteuerbescheides Für Alleinstehende: Über 45.000,00 € Gesamtbetrag der Einkünfte 45.000,00 € - 35.001,00 € Gesamtbetrag der Einkünfte 35.000,00 € - 25.001,00 € Gesamtbetrag der Einkünfte 25.000,00 € - 0 € Gesamtbetrag der Einkünfte Für Paare, sofern unter Ziffer 2.6 die doppelte Obergrenze herangezogen wurde: über 90.000,00 € Gesamtbetrag der Einkünfte 90.000,00 € - 65.001,00 € Gesamtbetrag der Einkünfte 65.000,00 € - 45.001,00 € Gesamtbetrag der Einkünfte 45.000,00 € - 0 € Gesamtbetrag der Einkünfte Je unterhaltspflichtigem Kind wird ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € zur Obergrenze hinzugerechnet.	0 1 2 3 0 1 2 3
3.7.	Vermögen (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Aktien, Wertpapiere, Immobilienbesitz außerhalb der Gemeinde, Eigentumswohnung unter 60 m ²) Kalkulierter Grundstückswert wird bis zu 20.000 € unterschritten	0,5



Kalkulierter Grundstückswert wird bis zu 40.000 € unterschritten	1
Kalkulierter Grundstückswert wird bis zu 60.000 € unterschritten	1,5
Maßgebend sind die in Ziffer 2.3 ermittelten Vermögenswerte.	

4. Bedingungen

- 4.1. Mit der Bebauung des Grundstückes ist spätestens nach 3 Jahren ab Beurkundungsdatum des Kaufvertrages zu beginnen. Innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages muss das Wohnhaus bezogen werden. Ausnahme: bei späterer Fertigstellung des Baugebietes, beginnen die Fristen, an dem von der Stadt mitgeteilten Termin.
- 4.2. Während eines Zeitraums von 10 Jahren ab Bezug verpflichtet sich der Antragsteller/die Antragsstellerin das Grundstück nicht zu veräußern und den Gebrauch des Hauses keiner anderen Personen zu überlassen, als die mit ihm selbst zusammen in der häuslichen Gemeinschaft lebt.
- 4.3. Das Gebäude errichtet der/die Antragsteller/in. Das bebaute Grundstück darf nur vom Antragsteller und dem jeweiligen Partner, sowie Kindern des/r Antragstellers/in oder Partners bewohnt werden.
Bei einem Bauplatz mit zwei Wohneinheiten, muss die größere Wohneinheit vom Antragssteller bewohnt werden.
- 4.4. Die Stadt hat ein Rückforderungsrecht, wenn die in Ziffer 4.1. und/oder 4.2. genannten Bedingungen nicht erfüllt werden. Nähere rechtliche Bestimmungen werden von der jeweiligen notariellen Urkunde geregelt.
- 4.5. Ändern sich die Verhältnisse, die für die Punktevergabe maßgeblich sind, nach Abgabe des Bewertungsbogens, ist der/die Bewerber/in verpflichtet, dies unverzüglich bei der in der Gemeinde zuständigen Stelle zu melden. Zuwiderhandlungen können zum Ausschluss des Verfahrens führen. Die Änderungen müssen bis zur Ausfertigung des Notarvertrages in der Gemeinde gemeldet werden.
- 4.6. Der/die Bewerber/in erkennt die Richtlinien und die Punktevergabe im Einheimischenmodell der Stadt Geisenfeld ausdrücklich an. Er/Sie bestätigt auf dem Bewertungsbogen durch Unterschrift, dass sämtliche Angaben wahrheitsgetreu und vollständig gemacht wurden.

5. Schlussbestimmungen

- 5.1. Die Hauptverwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinien beauftragt.



5.2. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes besteht nicht.

Geisenfeld, 12.11.2020