Richtlinien der Gemeinde Münchsmünster

zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Die Gemeinde Münchsmünster vergibt Wohnbaugrundstücke im sog. Baulandmodell gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Sie behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Richtlinien entsprechen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches – BauGB). Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen die Richtlinien dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen unter besonderer Berücksichtigung der Belange der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist.

Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt die Gemeinde Münchsmünster für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Bei der folgenden Richtlinie handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

1. Antragsberechtigung

1.1 Die Gemeinde Münchsmünster vergibt gemeindliche Baugrundstücke nur nach schriftlichem Antrag. Ein entsprechender Antrag kann innerhalb einer festgelegten Frist gestellt werden. Die Frist für die Antragstellung wird nach dem im Gemeinderat Münchsmünster für den jeweiligen Bebauungsplan gefassten Satzungsbeschluss in der in der Gemeinde üblichen Form amtlich bekannt gemacht und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Anträge für ein Baugrundstück werden dann nur innerhalb dieser Frist angenommen. Maßgeblich hierfür ist das Datum des Eingangs bei der Gemeinde Münchsmünster.

1.2 Einen Antrag können nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen (1.2 und 1.3) kumulativ erfüllen:

- **Vollendung des 18. Lebensjahres**

- **Der Bewerber muss die Richtigkeit seiner Angaben an Eides statt versichern.**

- **Der Bewerber darf maximal ein zu versteuerndes Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe von 64.000 € pro Jahr erzielen. Lebt der Bewerber mit einem Partner in häuslicher Gemeinschaft, wird auch das zu versteuernde Einkommen des Partners für die Ermittlung des Einkommens in gleicher Weise herangezogen, zusammengerechnet dürfen die Einkommen 128.000 € nicht überschreiten. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten zu versteuernden Einkommen 128.000 € nicht überschreiten. Die Obergrenze wird um 7000 € je unterhaltspflichtigen Kind erhöht.**

- **Ausschlaggebend ist das durchschnittliche Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gem. § 2 Abs. 3 EStG der letzten drei Jahre vor Antragstellung. Der Nachweis ist durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide der letzten 3 Jahre vor Antragstellung zu erbringen.**

- **Das Vermögen des Antragstellers darf den Grundstückswert der von der Gemeinde Münchsmünster zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Maßgebend für die Bemessung des Vermögens ist dabei der Verkehrswert eines durchschnittlichen unbebauten Grundstücks in dem Baugebiet, in dem sich der zu vergebende Bauplatz befindet. Zum Vermögen zählen insbesondere Bargeld, Bankguthaben (Sichteinlagen), Aktien und sonstige Wertpapiere (z. B. Anleihen und Zertifikate), Immobilien und sonstige Geldwerte.**

1.3 Antragsberechtigt sind weiterhin nur Bewerber, die den Antrag für sich selbst stellen und nicht schon in der Vergangenheit ein gemeindliches Grundstück erworben haben sowie diese Vergabebedingungen anerkennen.

Des Weiteren dürfen Bewerber oder ein mit dem Antragsteller in häuslicher Gemeinschaft lebender Partner nicht Eigentümer von bebauten oder bebaubaren Grundbesitz in der Gemeinde Münchsmünster für Wohnraum sein. Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde Münchsmünster wird als Vermögen angerechnet.

Ist ein Antragsteller oder ein mit dem Antragsteller in häuslicher Gemeinschaft lebender Partner Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Wohnbaugrundstücks, einer Eigentumswohnung, eines Miteigentumsrechts oder eines anderen vergleichbaren Rechts, kann er als Antragsteller zugelassen werden, wenn dies als Wohnung für den Bewerber und die ständig in seinem Haushalt lebenden Personen nicht ausreichend groß ist, und er das Eigentum zum Zweck des Erwerbs im „Baulandmodell“ veräußert. Die Entscheidung hierüber, ist dem Gemeinderat der Gemeinde Münchsmünster vorbehalten. Immobilieneigentum ist in diesem Sinne nicht ausreichend groß, wenn die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen unterschritten werden

- alleinstehende Bewerber /Paar	50 m²
- 3-Personen Haushalt	60 m²
- 4 Personen Haushalt	80 m²

Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 20 m² zu erhöhen.

Die Veräußerung ist der Gemeinde Münchsmünster zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Neubaus auf dem von der Gemeinde erworbenen Grundstücks nachzuweisen. Wird das Eigentum nicht bis zur Bezugsfertigkeit des Neubaus veräußert, stehen der Gemeinde die Rechte gem. Ziff. 4.1 zu.
Unberücksichtigt bei der Antragsberechtigung gem. Ziff. 1.3 bleibt ein Immobilieneigentum, das mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritten auf dessen Lebenszeit belastet ist. Klargestellt wird, dass dieses Immobilieneigentum bei der Ermittlung des Vermögens gem. Ziff 1.2 zu berücksichtigen ist.

1.4 Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen fordern. Treten nach der Antragstellung Umstände ein, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Gemeinde darüber unverzüglich in Textform zu informieren.

Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

1.5 Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.

1.6 Der Antragsteller hat eine Finanzierungsbestätigung seiner Hausbank innerhalb eines Monats nach schriftlicher Zusage der Gemeinde Münchsmünster vorzulegen, spätestens jedoch vor der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

1.7 Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

2. Vergabeverfahren

Maßgeblich für die Bauplatzvergabe ist die gemäß Anlage 1 errechnete Punktzahl, wobei der Bewerber mit der höheren Punktzahl den Vorrang hat. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis wird anhand des Verkehrswerts abzgl. 10 % sowie zzgl. der Erschließungskosten vom Gemeinderat der Gemeinde Münchsmünster für jedes Baugebiet gesondert festgelegt.
Weiterhin wird ein Kinderrabatt in Höhe von 5 % je Kind gewährt. Es sind maximal 2 Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr förderfähig. Die förderfähigen Kinder müssen am Bewerbungstag bereits geboren sein und im Haushalt des Antragsstellers leben.
Der Gesamtpreisnachlass beträgt somit höchstens 20 % des Verkehrswertes.

4. Sonstige Bedingungen und Auflagen

4.1 Der Verkauf des Grundstücks erfolgt zu dem ausschließlichen Zweck, dass der Erwerber hierauf binnen 3 Jahre nach der notariellen Beurkundung mit dem Bau des Wohngebäudes zu beginnen hat und dieses innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen hat (Aufbringen des Außenputzes).
Bei einem Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstückes oder die Rückzahlung des gewählten Rabatts verlangen.
Die Bauverpflichtung ist erfüllt, sofern der Eigenbezug des Wohnhauses der Gemeinde Münchsmünster fristgerecht angezeigt wurde.

Die Errichtung eines Nebengebäudes stellt keine Erfüllung der Bauverpflichtung dar.

4.2 Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Münchsmünster möglich. Ausgenommen ist die Vermietung einer sog. Einliegerwohnung, wenn diese 25% der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.

Der Käufer verpflichtet sich der Gemeinde gegenüber, das Grundstück auch in Teilen innerhalb von 10 Jahren seit Erwerb nicht an andere Personen als dem Ehegatten oder Partner im Sinne des Partnerschaftsgesetzes zu übertragen bzw. zu veräußern und kein Erbrecht zugunsten anderer als dem Ehegatten oder Partner zu bestellen.

4.3 Die Gemeinde Münchsmünster ist berechtigt, bei Verstößen gegen die Verpflichtungen gem. Nr. 4.1 und 4.2 sowie bei unrichtigen Angaben bei der Antragstellung die Rückübertragung des Grundstücks zum bezahlten Kaufpreis, einschließlich Erschließungs- und Anliegerkosten, jedoch ohne Zinsen zu verlangen oder eine einmalige Kaufpreisaufzahlung zu verlangen. Die Höhe dieser Aufzahlung entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis für das Grundstück und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Veräußerung. Weiter ist die Gemeinde berechtigt, eine einmalige Kaufpreisaufzahlung nach o. g. Grundsätzen zu verlangen, wenn bei Antragstellung unrichtige Angaben bezüglich der Familien-, Einkommens- oder Vermögensverhältnissen sowie der angegebenen Nutzung gemacht wurden.

4.4 Weitere Bedingungen und Auflagen ergeben sich aus dem notariell zu beurkundenden Kaufvertrag.