



## **Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an die Bevölkerung mit besonderem Bedarf (**Familienmodell**)**

### **Vorbemerkung**

Der Markt Pförring verfolgt mit dem Vergabemodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Mit dem Vergabemodell soll der in der Gemeinde verwurzelten, nicht allzu vermögenden Bevölkerung mit maximal einem durchschnittlichen Einkommen die Möglichkeit gegeben werden, vergünstigt Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Der Gemeinderat des Marktes Pförring hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 23.06.2022 beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, auch zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Der Markt Pförring legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Beurteilungszeitraum sowie einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

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

### **1. Antrag (online auf der Homepage des Marktes Pförring oder in Papierform)**

1.1 Der Bewerber muss einen Online-Antrag bzw. einen schriftlichen Antrag beim Markt stellen (nachfolgend: „Antragsteller“). Er muss dabei die Eingabemaske bzw. das Antragsformular des Marktes Pförring verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der vom Markt bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Der Markt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

1.2 Ein Antrag wird vom Markt ausgeschlossen, 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.



1.3 Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Beginns der Bewerbungsphase. Ein Anspruch gegen den Markt, Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

## **2. Antragsberechtigung**

2.1 Die Antragsteller müssen volljährig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt und geschäftsfähig ist. Im künftigen Gebäude auf dem Baugrundstück oder in der begünstigten Wohnung muss der Antragsteller selbst wohnen. Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten.

„Partner“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend. Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Personen“ genannt.

2.2 Der Gesamtbetrag der **Einkünfte**<sup>1</sup> des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung **55.500,-€ pro Jahr** nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Bewirbt sich ein Paar, sind die Einkünfte zu addieren. In diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte **111.000,- € pro Jahr** nicht übersteigen.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um den Kinderfreibetrag nach § 32 Abs. 6 Einkommensteuergesetz (EstG) zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Bei Selbständigen 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.

Die Gemeinde kann weitere geeignete Unterlagen zur Überprüfung der Einkünfte vom Antragsteller einfordern.

---

<sup>1</sup> Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.



2.3 Das gesamte **Vermögen** (= insbesondere Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des antragstellenden Haushalts (mit Ehegatte / Lebenspartner) darf bei der Antragstellung insgesamt den Wert eines entsprechenden Bauplatzes nicht überschreiten (Vermögensobergrenze) auf den sich beworben wird (z.B. Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus). Stichtag für das Vermögen ist der vorher angegebene Bewerbungsbeginn.

2.4 Der antragstellende Haushalt (mit Ehegatte/ Lebenspartner) darf nicht (Mit-) Eigentümer eines bebaubaren Wohnbaugrundstücks (insbesondere Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil) sein.

Davon ausgenommen ist eine Wohnung, wenn diese für den Bewerber nicht ausreichend groß ist. Eine Wohnung ist in diesem Sinn nicht ausreichend groß, wenn eine Wohnfläche gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche von 45 qm pro im Haushalt des Antragstellers lebender Person unterschritten wird. Diese Wohnung muss zur Finanzierung des Grunderwerbs bzw. der Errichtung des künftigen Wohnhauses spätestens bis sechs Monate nach Bezugsfertigkeit des künftigen Wohnhauses verkauft werden. Der Nachweis ist dem Markt unaufgefordert vorzulegen. Erfolgt die Vorlage nicht, kann der Markt das Wiederkaufsrecht gemäß Ziffer 4.3 ausüben oder das Aufgeld gemäß Ziffer 4.4 verlangen.

2.5 Die Eltern des antragstellenden Haushalts dürfen nicht gleich viele oder mehr bebaubare Wohnbau- Grundstücke in der Gemeinde Pförring haben, als sie Kinder haben.

2.6 Personen, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells des Marktes ein Grundstück oder Objekt erworben haben, sind nicht antragsberechtigt.

### **3. Bewertung der Anträge – Punkteregelung**

Für die Nrn. 3.1.1 bis 3.1.3 können maximal 240 Punkte und für die Nrn. 3.1.4 bis 3.1.6 maximal 160 Punkte erreicht werden (Obergrenze). Die Gesamtzahl der zu erreichenden Punkte beträgt 400.

#### **3.1 Auswahlkriterien**

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nr. 2 berechtigten Antragstellern sind die in Nr. 3.1.1 bis 3.1.8 genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

##### **3.1.1 Einkommen**

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid) des Haushalts des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, siehe oben Ziffer 2.2) zum Zeitpunkt der Antragstellung.



### **Bonuspunkte**

50.001 € bis 55.500,00 €      0 Punkte

45.001 € bis 50.000,00 €      5 Punkte

bis 45.000 €                      10 Punkte

Erfolgt der Erwerb durch Partner, sind die Einkommensgrenzen zu verdoppeln.

#### 3.1.2 Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Wohnsitz gemeldet sind

Bis 6 Jahre je Kind:                      80 Punkte

7 Jahre bis 14 Jahre je Kind:              70 Punkte

14 Jahre bis 18 Jahre je Kind              40 Punkte

#### 3.1.3 Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen nach Nr. 2.1

Je Grad der Behinderung 50 %      5 Punkte

Je Grad der Behinderung 60 %      10 Punkte

Je Grad der Behinderung 70 %      15 Punkte

Je Grad der Behinderung 80 %      25 Punkte

Je Grad der Behinderung 90 %      35 Punkte

Je Grad der Behinderung 100 %      50 Punkte

#### 3.1.4 Ehrenamt

Eine derzeitige und mindestens 3 Jahre lang ausgeübte, aktive und gemeinnützige Arbeit im Markt Pförring

Ehrenamtliche Tätigkeit (z.B. Vorstandschaft) in einem (wohltätigen) Verein oder Verband:  
10 Punkte einmalig



### 3.1.5 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz des Antragstellers zum Bewerbungstichtag im Markt Pförring:

1 Jahr	30 Punkte
2 Jahre	60 Punkte
3 Jahre	90 Punkte
4 Jahre	120 Punkte
5 Jahre	150 Punkte

Frühere, im Markt Pförring verbrachte, Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Wohnsitz außerhalb des Marktes max. eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst.

Bei zwei Antragstellern im Sinn von Nr. 2.1 wird der Antragsteller mit der höheren Punktzahl gewertet.

### 3.1.6 Erwerbstätigkeit

Die Punkte für die Erwerbstätigkeit können nur **alternativ**, nicht ergänzend, zum Punkt 3.1.5 „Ortsansässigkeit“ erreicht werden.

Bei Ausübung einer Erwerbstätigkeit im Markt Pförring, d. h. einer aktuellen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, einer hauptberuflichen Selbstständigkeit, einer Ausbildung oder eines anderweitigen hauptberuflichen Arbeits- bzw. Dienstverhältnisses, können jeweils nach fünf Jahren Punkte wie folgt erreicht werden:

0 bis 5 Jahre	30 Punkte
5 bis 10 Jahre	50 Punkte
10 bis 15 Jahre	100 Punkte

Bei zwei Antragstellern im Sinn von Nr. 2.1 wird **nur** der Antragsteller mit der höheren Punktzahl gewertet.

### 3.2 Reihenfolge der Vergabe

Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge der jeweils erzielten Punktzahl vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

**3.3** Wie der Markt die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten, („*bezuschlagte Antragsteller*“) verteilt, bleibt ihm überlassen. Allerdings können die



Antragsteller Wünsche äußern, die der Markt nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Der Markt teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Spätestens bis zur notariellen Beurkundung hat der bezuschlagte Antragsteller dem Markt eine **Finanzierungsbestätigung** einer Bank für den Erwerb des Grundstückes und die bezugsfertige Errichtung des Wohnhauses innerhalb der vereinbarten Frist schriftlich vorzulegen. Andernfalls erfolgt der Verkauf nicht, der Antrag wird ausgeschlossen.

#### **4. Sicherung des Förderzwecks und Verpflichtungen des Erwerbers**

Zur Sicherung des Förderzweckes gilt folgendes:

**4.1** Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und dem Markt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

**4.2** Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ausschließlich selbst und/oder durch privilegierte Bewohner im Sinne von Ziffer 2.1 dieser Richtlinien zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB sowie eine Übereignung an Dritte und die Bestellung eines Erbbaurechtes während der Bindefrist sind nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende kostenlose Aufnahme von Besuchern.

**4.3** Der Markt kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller

- das Gebäude nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.1 nutzt oder
- ohne Zustimmung des Marktes ganz oder teilweise anderen Personen als den in Ziffer 2.1 genannten privilegierten Personen überlässt.

- **„Zuwendungswert“** ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt der Feststellung des Verstoßes und dem vom Antragsteller bezahlten Kaufpreis, mindestens die Differenz zwischen dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs und dem bezahlten Kaufpreis.

**4.4** Der Markt kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller



- das Gebäude nicht binnen drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz herstellt,
- das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.1 bewohnt,
- das Grundstück ganz oder teilweise veräußert oder ein Erbbaurecht bestellt,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer 2.1 genannten Personen selbständig überlässt oder
- bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat.

Der Markt kann im Fall von Verstößen gegen die vorstehenden Pflichten einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung auf Kosten des Antragstellers beauftragen.

**4.5** Die Ansprüche des Marktes auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung seiner Ansprüche wird der Markt die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus (Nachweis erforderlich) in Höhe des Zuwendungswerts veranlassen. In atypischen Härtefällen, in denen die Rückforderung der Zuwendung trotz des legitimen Ziels der Sicherung des Zuwendungszwecks wegen besonderer Umstände gegen die Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit verstößt, kann der Markt ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

**4.6** Der Markt ist in den Fällen der Ziffer 4.1 bis 4.4 anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen. Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Maßnahmen kann der Markt ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch des Marktes wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen drei Jahren ausgeübt werden. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Markt von den Ansprüchen begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat.

In atypischen Härtefällen, in denen die Ausübung des Wiederkaufrechtes trotz des legitimen Ziels der Sicherung des Zuwendungszwecks wegen besonderer Umstände gegen die



Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit verstößt, kann der Markt von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen.

Die Richtlinien wurden am 23.06.2022 im Marktgemeinderat beschlossen und gelten ab 01.08.2022.

Pförring, den 14.07.2022

Markt Pförring

Gez.

Dieter Müller  
1. Bürgermeister