

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Stadt Forchheim

vom 01.04.1993

in der derzeit gültigen Fassung einschließlich der nachstehend aufgeführten Änderungen

Änderungen sind im Text bereits eingearbeitet:

Beschluss Finanzausschuss vom 10.07.1997, TOP 4
Stadtratsbeschluss vom 24.07.1997

Beschluss Finanzausschuss vom 14.09.1999, TOP 5
Stadtratsbeschluss vom 30.09.1999

Beschluss Finanzausschuss vom 09.09.2003, TOP 6
Stadtratsbeschluss vom 25.09.2003

Beschluss Finanzausschuss vom 15.02.2005, TOP 4
Stadtratsbeschluss vom 03.03.2005

Beschluss Finanzausschuss vom 12.04.2011, TOP 4
Stadtratsbeschluss vom 28.04.2011

Beschluss Finanzausschluss vom 21.01.2014, TOP 2
Stadtratsbeschluss vom 30.01.2014

Beschluss Finanzausschuss vom 12.03.2019, TOP 2
Stadtratsbeschluss vom 28.03.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Zugangsvoraussetzungen	2
2. Sonstige Bedingungen und Auflagen	4
3. Auswahlkriterien	6
4. Schlussbestimmungen	8
5. Inkrafttreten	8

1. Zugangsvoraussetzungen

1.1. Personenkreis

Es sind nur natürliche Personen zu berücksichtigen, keine Bauträger, sonstige Firmen oder juristische Personen. Als Einzelbewerber gelten:

Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften und Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft mit oder ohne Kinder, alleinstehende Schwangere, alleinerziehende Mütter und Väter sowie volljährige Alleinstehende ohne Kinder.

1.2. Einkommensgrenze

Es werden nur Bewerber zugelassen, deren Jahreseinkommen das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in der Stadt Forchheim unterschreitet. Erfolgt der Erwerb durch zwei Personen, richtet sich die Berechnung nach den addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.

Es gilt dabei jeweils der aktuellste Wert der Lohn- und Einkommensteuerstatistik, welcher durch das Bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht wurde.

Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblichen Einkommensgrenzen sind:

Durchschn. Jahreseinkommen (1 Person)	Durchschn. Jahreseinkommen (2 Personen)
36.883 €	73.766 €

Basis: Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2014, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 25.10.2018

Die Obergrenze erhöht sich pro unterhaltspflichtigem Kind um 7.428 € (im Steuerjahr 2018). Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland und wird bei entsprechender Änderung angepasst.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch den jeweils aktuellsten Einkommensteuerbescheid nachzuweisen.

Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

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.

1.3. Vermögensgrenze

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Dabei wird 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.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb der Stadt Forchheim), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände usw. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

Der Bewerber darf unabhängig davon nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks im Stadtgebiet Forchheim sein.

Ausnahmen:

Besitzt ein Bewerber eine selbst genutzte Eigentumswohnung kann er unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass er die Eigentumswohnung zur Finanzierung des Grundstückskaufs mit Wohnhausbau veräußert und die Veräußerung nachgewiesen wird.

Besitzt ein Bewerber einen Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück (z. B. aufgrund Erbfolge), der nachweislich nicht zur Sicherung des Wohnbedarfs verwendet werden kann, ist die Bewerbung zulässig.

1.4. Finanzierungssicherheit

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Eine Bestätigung des Finanzierungsinstituts ist vor der notariellen Beurkundung vorzulegen.

1.5. Anzahl der erwerbbaaren Grundstücke

Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben.

1.6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Das Bauvorhaben, das errichtet werden soll, hat sich an die Vorgaben des jeweils geltenden Bebauungsplanes zu halten.

2. Sonstige Bedingungen und Auflagen

Mit dem/den Käufer(n) der Baugrundstücke sind im notariellen Kaufvertrag folgende Bedingungen zu vereinbaren:

2.1. Herstellen der Bezugsfertigkeit

Der Käufer hat das Wohngebäude innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach der notariellen Beurkundung bezugsfertig zu errichten und zu beziehen.

2.2. Selbstnutzung, Nutzungsüberlassung an Dritte

Der Erwerber hat das Baugrundstück für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Erwerb des Grundstücks selbst zu bewohnen.

Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb von 10 Jahren seit Erwerb des Grundstücks ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Stadt Forchheim möglich; ausgenommen ist die Vermietung einer „Einliegerwohnung“, wenn diese 25 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.

2.3. Rücktritt

Die Stadt Forchheim kann vom Kaufvertrag zurücktreten oder das Grundstück wieder kaufen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben werden soll oder erworben worden ist oder festgestellt wird, dass die Voraussetzungen nach Nr. 2.1 bis 2.2 nicht vorliegen.

2.4. Veräußerungsbeschränkung

Der Käufer verpflichtet sich der Stadt Forchheim gegenüber, das Grundstück auch in Teilen innerhalb von 10 Jahren seit Erwerb nicht an andere Personen als Ehegatten oder Abkömmlinge zu veräußern, keine Verpflichtungen zur Übereignung an Dritte einzugehen und kein Erbbaurecht zugunsten anderer als Ehegatten oder Abkömmlinge zu bestellen.

2.5. Wiederkaufsrecht

Die Stadt Forchheim behält sich das Recht zum Wiederkauf des verkauften Grundstücks nach § 497 ff. BGB vor, wenn der Käufer

- ◆ die Bauverpflichtung (Nr. 2.1) oder
- ◆ die Verpflichtung zum Selbstbezug (Nr. 2.2) nicht einhält oder
- ◆ gegen die Verpflichtung gemäß Nr. 2.4 verstößt.

2.6. Wiederkaufspreis

Wiederkaufspreis ist

- a) der im Kaufvertrag vereinbarte Gesamtkaufpreis für das Grundstück
- b) die vom Käufer bezahlten Anlieger- und Erschließungskosten bzw. Vorausleistungen darauf
- c) der Zeitwert der Gebäude, soweit sie zur Zeit des Wiederkaufs einen Verkehrswert haben.

Eine Verzinsung ist ausgeschlossen.

Im Falle der Nr. 2.4 (befristetes Veräußerungsverbot) kann die Stadt Forchheim auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts verzichten, wenn der Käufer einen angemessenen Teil der Vergünstigung an die Stadt Forchheim zurückerstattet und der Rechtsnachfolger des Käufers die Verpflichtungen nach Nr. 2 übernimmt.

2.7. Anteil der Rückerstattung

Der prozentuale Anteil der Rückerstattung der Vergünstigung richtet sich nach der verbleibenden Restdauer, die bis zur vorgeschriebenen Selbstnutzung von 10 Jahren fehlt.

Selbstnutzungsdauer	Anteil der Rückerstattung
1 Jahr	100 %
2 Jahre	90 %
3 Jahre	80 %
4 Jahre	70 %
5 Jahre	60 %
6 Jahre	50 %
7 Jahre	40 %
8 Jahre	30 %
9 Jahre	20 %
10 Jahre	10 %

Die Stadt Forchheim hat den Verkaufserlös wieder für den Grunderwerb oder Wohnungsbau zu verwenden.

Ein Anspruch des Käufers auf Verzicht der Stadt Forchheim auf das Wiederkaufsrecht besteht nicht.

2.8. Vertragsstrafen

Erfüllt der Käufer

- a) seine Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht, hat er der Stadt Forchheim bis zur Bezugsfertigkeit als Vertragsstrafe jährlich einen Betrag in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz aus dem Grundstückskaufpreis zu zahlen.
- b) seine Verpflichtung zum Selbstbezug nicht oder nicht fristgerecht, hat er an die Stadt Forchheim als Vertragsstrafe einen einmaligen Betrag in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis im Baulandmodell und dem Kaufpreis auf dem freien Grundstücksmarkt zu zahlen.
- c) seine Verpflichtung nach Nr. 2.4 nicht, wird eine Nachzahlung in Höhe des Prozentsatzes aus dem Grundstückskaufpreis fällig, wie er dem Prozentsatz der Überschreitung der Wohnflächen entspricht.

Grundstückskaufpreis ist der in der Kaufurkunde vereinbarte Kaufpreis, ohne Erschließungskosten.

Die Absicherung der Vertragsstrafen gemäß Buchst. a, b, und c erfolgt durch Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis im Baulandmodell und dem Kaufpreis auf dem freien Grundstücksmarkt an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Stadt Forchheim.

2.9. Entscheidung über die Art der Abwicklung

Die Stadt Forchheim hat die Wahl entweder die vorstehenden Vertragsstrafen zu fordern oder ihr Wiederkaufsrecht auszuüben. Durch die Geltendmachung der Vertragsstrafe wird der Anspruch der Stadt Forchheim auf Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht beeinträchtigt. Sollte die Stadt Forchheim jedoch nach Geltendmachung der Vertragsstrafe das Wiederkaufsrecht ausüben, hat sie den heutigen Käufer die gezahlte Vertragsstrafe zinslos zusammen mit dem Wiederkaufspreis zurückzuzahlen.

2.10. Anerkennung der Bauleitplanung

Der Käufer erkennt sämtliche Festsetzungen des ihm bekannten und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans der Stadt Forchheim als für sich verbindlich an und verzichtet auf Rechtsmittel gegen diesen Bebauungsplan. Die Stadt Forchheim nimmt diesen Verzicht an.

3. Auswahlkriterien

Kommen mehrere Bewerber für den Erwerb der Grundstücke in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach folgenden Maßgaben.

3.1. Einkommen

Der Bewerber erhält für eine Unterschreitung der Einkommensgrenze aus 1.2:

um bis zu 40 %	= plus 0 Punkte
um bis zu 45 %	= plus 5 Punkte
um bis zu 50 %	= plus 10 Punkte
um bis zu 55 %	= plus 15 Punkte
Ab 55 %	= plus 20 Punkte

3.2. Kinder

Für Kinder, die im Haushalt des Bewerbers leben; werden bei Vollendung nachstehender Lebensjahre für jedes Kind folgende Punkte vergeben:

Kinder bis zum vollendeten 10. Lebensjahr sowie bei nachgewiesener Schwangerschaft	= plus 20 Punkte
11. - 18. Lebensjahr	= plus 17 Punkte
19. - 22. Lebensjahr	= plus 14 Punkte
23. - 25. Lebensjahr	= plus 10 Punkte

Es gilt jeweils das Lebensjahr des Kindes, das im Laufe des Jahres vollendet wird, in dem die Vergabe der Grundstücke erfolgt.

3.3. Schwerbeschädigte und Gleichgestellte; pflegebedürftige Angehörige

Für Schwerbeschädigte mit entsprechendem Ausweis bzw. für einen pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen werden pro Person folgende Punkte vergeben:

Schädigung über 50 v. H. oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	= plus	5 Punkte
Schädigung über 80 v. H. oder Pflegestufe 4 oder 5	= plus	10 Punkte

3.4. Wohnsitz und Erwerbstätigkeit

Langjähriger nicht unterbrochener Wohnsitz oder Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Stadt Forchheim und den (früher selbständigen) Stadtteilen:

bis 1 Jahr	pauschal	= plus	0 Punkte
1 bis 4 Jahre	pauschal	= plus	5 Punkte
ab 5 Jahren	insgesamt	= plus	20 Punkte

3.5. Freimachen einer Mietwohnung

Für die Freimachung einer Mietwohnung im Gebiet der Stadt Forchheim und zwar:

öffentlich geförderten	Mietwohnung	= plus	20 Punkte
einer sonstigen	Mietwohnung	= plus	10 Punkte

Bisherige Untermietverhältnisse gelten nicht, soweit es sich nicht um die Hauptwohnung handelt.

3.6. Ehrenamtliches Engagement

Die ehrenamtliche Tätigkeit eines Bewerbers oder eines in dessen Haushalt lebenden Familienmitglieds wird bei der Auswertung mit insgesamt **15** Punkten bewertet, wenn diese Tätigkeit in einem Forchheimer Verein oder einer Forchheimer Organisation ausgeübt wird. Beispiele hierfür sind: Ehrenamtliche Tätigkeit als aktives Mitglied (bspw. Sportverein, Musikverein etc.); ehrenamtliche Tätigkeit in einer Hilfsorganisation (bspw. Freiwillige Feuerwehr, Rotes Kreuz, THW etc.); ehrenamtliche Tätigkeit in einem gemeinnützigen Verein; ehrenamtliche Tätigkeit in kirchlichen Organisationen, im Bereich der Jugend- oder Sozialarbeit; Laienrichter; Schiedsleute; Schöffen, Feldgeschworene. Berücksichtigt werden auch selbige ehrenamtliche Tätigkeiten, wenn diese zum Zeitpunkt der Auswertung nicht mehr ausgeübt, aber in Vergangenheit ausgeübt wurden. Im Einzelnen erfolgt folgende Punktestaffellung je nach Dauer des Engagements:

1 bis 5 Jahre	= plus	5 Punkte
6 bis 10 Jahre	= plus	10 Punkte
ab 11 Jahren	= plus	15 Punkte

Die zu vergebenden Punkte werden nur einmal gewährt (nicht für jedes ehrenamtliche Familienmitglied extra). Klarstellend wird geregelt, dass die reine Mitgliedschaft in einem Verein bzw. einer Organisation (bspw. Fördermitglied, passives Mitglied) zu keiner

Punktevergabe führt. Eine regelmäßige Aktive Teilnahme am Vereinsleben wird mindestens vorausgesetzt.

4. Schlussbestimmungen

4.1. Preisgestaltung und Verteilung

Der Stadtrat behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke im Quadratmeterpreis unterschiedlich festzusetzen und / oder bestimmte Grundstücksflächen aus der Verteilung von vornherein auszunehmen.

4.2. Abweichung von den Richtlinien

Der Stadtrat behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Dazu bedarf es jedoch der Zustimmung von 2/3 der anwesenden Abstimmungsberechtigten.

4.3. Verfahren bei Punktgleichheit mehrerer Bewerber

Bei Punktgleichheit innerhalb der Bewerber entscheidet in nachstehender Reihenfolge:

- ⇒ die höhere Kinderzahl (auch Schwangerschaften)
- ⇒ die Dauer des ununterbrochenen Hauptwohnsitzes im Stadtgebiet
- ⇒ ansonsten das Los

4.4. Ausschluss von Rechtsansprüchen

Ein Rechtsanspruch - gleich welcher Art - kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

4.5. Bewerbung

Die Bewerbung für ein Baugrundstück erfolgt durch Vorlage des Bewerbungsfragebogens mit Einkommensnachweis bei der:

**Stadt Forchheim, Zentrales Grundstücks- und Gebäudemanagement
Schulstr. 2, 91301 Forchheim**

5. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am **01.05.2019** in Kraft.

Gleichzeitig treten die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Stadt Forchheim vom 01.02.2014 außer Kraft.

Ausgefertigt und genehmigt:



Forchheim, den 12.04.19

Dr. Uwe Kirschstein
Oberbürgermeister