

Vergabe und Förderrichtlinie für stadteigene Wohnbaugrundstücke, orientiert an den Kriterien Einkommen, Vermögen und Ortsansässigkeit

Präambel

Die Stadt Augsburg fördert traditionell seit mehr als 50 Jahren Bevölkerungsgruppen mit niedrigem und mittlerem Einkommen durch die Abgabe von vergünstigtem Bauland. Das vorhergehende Programm wurde im Jahre 2009 vom Stadtrat aufgelegt und 2015 abgeschlossen.

Voraussichtlich gelangen städtische Grundstücke an der Schillstraße, der Wernhüterstraße und am Holzweg in den Jahren 2021 bis 2024 zur Baureife. Innerhalb dieser, sowie etwaiger künftiger Baugebiete werden Flächen **auch** nach den nachstehend beschriebenen Maßgaben vergeben. Die Stadt Augsburg behält sich also das Recht vor, die einzelnen Grundstücke in den Baugebieten zu bestimmen, die nach diesen Maßgaben vergeben werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 (BSV/17/00871) beschlossen, für Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen diese Richtlinie, unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit, im Rahmen der pflichtgemäßen Ermessensausübung aufzustellen. Auf dieser Grundlage wird künftig entsprechend der Zuständigkeitsregelung der Geschäftsordnung der städtischen Kollegien im Einzelnen die Grundstücksvergabe erfolgen.

Die Richtlinie führt das bisherige Familienförderprogramm für die Vergabe von Bauland im Stadtgebiet Augsburg fort. Neu sind die Einführung des Orts- bzw. Arbeitsplatzkriteriums sowie eine detaillierte Punktevergabe und Regelungen der grundsätzlichen Antragsberechtigung (Einkommens- und Vermögensobergrenzen).

Die Stadt Augsburg verfolgt mit dieser Richtlinie das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger zu stärken und zu festigen, ausgewogene Einwohnerstrukturen beizubehalten und Familien eine Eigentumsperspektive in Augsburg zu bieten. Augsburg ist im Vergleich zu anderen Städten in Bayern eine Stadt mit starken Zuwachsraten.

Dadurch entsteht ein erhöhter Nachfragedruck auf dem Augsburger Wohnungs- und Immobilienmarkt. Dieser letztendlich preistreibende Faktor soll durch die Einführung der Ortsansässigkeit oder der Arbeitsstätte im Stadtgebiet als Vergabekriterium zur Entschärfung der Gesamtsituation beitragen.

Die Richtlinie hält die vereinbarten Leitlinien zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland vom 22.02.2017 ein.

I.

Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind volljährige und natürliche Personen, die die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. Einkommensobergrenze

Bei Ehepaaren/Lebenspartnerschaften oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von brutto **80.000 €** im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung nicht überschritten worden sein.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich um jeweils **7.000 €** pro Kind (s. a. Nr. IV.7.3).

Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des/r Antragstellers/in, seines/r künftig im Gebäude wohnenden Partners/in sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem jeweiligen Partner/in unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner/innen abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also brutto **40.000 €** (zuzüglich eines Betrages von 7.000 €/Kind) maßgeblich.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmenüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

2. Vermögensobergrenze

- 2.1 Das gesamte Vermögen der/s Alleinerziehenden, des Ehepaares/Lebenspartnerschaft oder der Familie darf 100.000.-€ zum Stichtag - 01.01. des Antragsjahres nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des/r Antragstellers/in, seines/ihres künftig im Gebäude wohnenden Partners/in sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem jeweiligen Partner/in unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner/innen abgestellt wird. Gegebenenfalls kann im Einzelfall durch entsprechenden Gremienbeschluss davon abgewichen werden.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Stadt), Wertpapiere, Bankguthaben und Bargeld. Der/Die Antragsteller/in muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

- 2.2 Es darf kein Eigentum über ein zu Wohnzwecken bebaubares / bebautes Grundstück oder Wohnungseigentum im Gemeindegebiet vorliegen.

Verfügen Antragsteller mit einem oder mehreren im Haushalt lebenden Kindern über Wohnungseigentum im Gemeindegebiet, wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung dem Vermögen zugerechnet; ein Ausschlusskriterium liegt dann nicht vor. Wohnungseigentum außerhalb des Gemeindegebietes wird als Vermögen angerechnet.

3. Finanzierungsnachweis

Die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens ist durch einen detaillierten Finanzierungsplan nachzuweisen, der von einer nach den Zulassungskriterien der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) zugelassenen Bank, oder einen nach diesen Kriterien zugelassenen Finanzdienstleister erbracht wird. Die Bestätigung ist spätestens 4 Wochen vor der Beurkundung vorzulegen.

4. Antragstellung

Die Antragstellung ist erst möglich, wenn die Bekanntgabe des Bewerbungsverfahrens erfolgt.

II. Vergabeentscheidung

Die Bewerber, deren Einkommen und Vermögen die nach der Vorprüfung gemäß Nr. I. genannten Grenzen nicht überschreitet, sind potentielle Berechtigte. Die endgültige Vergabe der Grundstücke erfolgt nach der Reihung mittels nachfolgendem Punktesystem. Dies bedeutet, dass ein Grundstück an den/die Bewerber/in mit der höheren Punktezahl vor dem/der Bewerber/in mit der niedrigeren Punktezahl vergeben wird.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl sichert den gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmbaren Verwaltungsvollzug. Unbeachtet davon müssen Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Nr. I erfüllen.

Jede gemäß Nr. I berechnete Person kann nur ein Grundstück erwerben. Auch Ehepaare/Lebenspartner/innen oder gemeinsam in einem Haushalt lebende Personen können nur ein Grundstück erwerben.

1. Punktekatalog

1.1 Familiäre Verhältnisse

- 1.1.1 je haushaltsangehöriges Kind
(lt. Einwohnermeldedaten) 20 Punkte

plus 1 Punkt je begonnenes Lebensjahr Differenz zu 18
(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes
= Punktezahl je Kind)

(maximal 100 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als „Kind unter einem Jahr“ angerechnet (20 + 18 Punkte).

1.1.2 Alleinerziehend 20 Punkte

1.2 Behinderung oder Pflegegrad

Bei Antragssteller/in oder Partner/in oder zum Hausstand gehörendem Familienmitglied (durch Bescheinigung nachzuweisen)

Grad der Behinderung <= 50% 20 Punkte

Grad der Behinderung 51% bis <= 80 %
oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 30 Punkte

Grad der Behinderung > 80 %
oder Pflegegrad 4 oder 5 40 Punkte
(maximal 50 Punkte)

1.3 Einkommensgrenzen

Nach Nr. I.1 unter Beachtung der Obergrenze Nr. I.1, jeweils abzüglich des Betrages von 7.000.-€/Kind

Ehepaare/eingetragene Lebenspartnerschaften und Familien

bis einschl. 60.000 € 40 Punkte

bis einschl. 65.000 € 35 Punkte

bis einschl. 70.000 € 30 Punkte

bis einschl. 75.000 € 25 Punkte

bis einschl. 80.000 € 20 Punkte

Alleinerziehende / Alleinstehende

bis einschl. 30.000 € 40 Punkte

bis einschl. 35.000 € 30 Punkte

bis einschl. 40.000 € 20 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit oder Ort der hauptberuflichen Tätigkeit
(nicht kumulativ möglich!)

Hauptwohnsitz in Augsburg (lt. Einwohnermeldedaten) – für max. 5 Jahre

▪ für den/die Antragsteller/in
je volles Jahr 20 Punkte

▪ oder seinen/ihren Ehepartner- bzw.
Lebenspartner/in
(maximal 100 Punkte)

ODER

hauptberufliche Tätigkeit in Augsburg – für max. 5 Jahre

▪ für den/die Antragsteller/in
je volles Jahr 20 Punkte

▪ oder seinen Ehepartner bzw.
Lebenspartner/in
(maximal 100 Punkte)

Hinweis:

Bewirbt sich ein Paar (Ehepaare/Lebenspartnerschaft) oder eine Familie, zählen der/die Partner/in mit einer längeren Verweildauer bzw. beruflichen Tätigkeit in Augsburg.

1.5 Wohnung

Freimachung einer / zwei öffentlich geförderten Wohnung/en im Sinne des BayWoFG/BayWoBindG im Stadtgebiet Augsburg

je Wohnung	40 Punkte
(maximal	80 Punkte)

2. Vergabe bei Punkte-Gleichstand

Soweit Bewerber/innen gleiche Punktzahlen erreichen, erhält der-/diejenige Bewerber/in den Vorzug, welche/r

1. die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
2. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen, wie unter Nr. I.1 ermittelt, vorweist und
3. das geringere festgestellte Vermögen nachweist.

Bei weiterem Gleichstand entscheidet das Losverfahren.

III.

Förderung/Verkaufspreis

1. Förderbetrag im Verkaufsfall (Kaufpreisminderung)

Basis der Berechnung des **Förderbetrages** ist der Verkehrswert des jeweiligen Grundstückes, gemindert um den Erschließungsaufwand als sog. reduzierter Bodenwert. Es handelt sich hierbei um Kosten für die Straßenerschließung nach Baugesetzbuch (BauGB), den Kanalherstellungsbeitrag für das Grundstück bis zu einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie die Kosten für den ökologischen Ausgleich bzw. weitere Kosten sofern verauslagt für Hausanschlüsse, Spartenerschließung oder Ähnliches.

Der Förderbetrag selbst bemisst sich, gestaffelt nach dem **Einkommen** im Sinne von Nr. I.1 (= *Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes EStG des/r Antragstellers/in, seiner/ihrer künftig im Gebäude wohnenden Partners/in sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem jeweiligen Partner/in unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner/in*) und dem sich aus der nachfolgenden Bruttoeinkommenstabelle, **reduziert** um den Betrag je 7.000 €/Kind, festgelegten Förderprozentsatz.

Dieser ist

bis 50.000 € für Ehepaare/Lebenspartner und Familien;
bis 25.000 € für Alleinstehende
in Höhe von **40 %** des vorgenannten Bodenwertes

bis 60.000 € für Ehepaare/Lebenspartner und Familien bzw.
bis 30.000 € für Alleinstehende
in Höhe von **30 %** des vorgenannten Bodenwertes

bis 70.000 € für Ehepaare/Lebenspartner und Familien bzw.
bis 35.000 € für Alleinstehende
in Höhe von **20 %** des vorgenannten Bodenwertes

Rechenbeispiel:

Ehepaar, 2 Kinder, nachgewiesenes Durchschnittseinkommen 58.000 €:

Verkehrswert des Grundstückes (300 m ² x 400 €/m ²)	120.000 €
abzgl. Erschließungsaufwand (120 €/m ² ; Erschließungskosten, Kanalherstellungs- beitrag, ökolog. Ausgleich)	- 36.000 €
reduzierter Bodenwert	= 84.000 €
30% aus 84.000 € =	- <u>25.200 €</u>
Grundstückspreis:	= 58.800 €
zzgl. Erschließungsaufwand	+ <u>36.000 €</u>
Verkaufspreis	= 94.800 €

2. Verkaufspreis

Verkaufspreis ist die Summe aus dem unter Nr. III.1. definierten reduzierten Bodenwert abzüglich des jeweiligen Förderbetrages und zuzüglich des Erschließungsaufwandes.

3. Förderbetrag bei Einräumung eines Erbbaurechts, Ankaufsrecht

Alternativ zum Kauf besteht die Möglichkeit, das Grundstück im Wege des Erbbaurechts zu erhalten. Der sich unter Anwendung der Nr. III.1. bis Nr. III.3 ergebende Verkaufspreis ist der **Basiswert** für die Berechnung des Erbbauzinses.

Der jährliche **Erbbauzins** beträgt reduziert 1,8 % statt 3 % des jeweiligen Basiswertes. Er ist mit einer Anpassungsklausel (Inflationsausgleich) im Abstand von jeweils fünf Jahren zu versehen.

Dem/Den Erbbauberechtigten (Antragsteller) wird ein **Ankaufsrecht** zum Basiswert binnen 10 Jahren ab Eintragung des Erbbaurechts eingeräumt. Soweit die Preisentwicklung des Grundstücks sich nicht mehr als 5 % vom Basiswert entfernt, der für die Erbbauzinsberechnung maßgebend war, wird der **Basiswert** zugrunde gelegt. Darüber hinaus (+5 %) wird eine Wertanpassung um die eingetretene Wertsteigerung vorgenommen.

IV. Ergänzende Verkaufsbedingungen / Vertragsverletzung / Sicherung / Sonstige Regelungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt Augsburg behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. Bei Ehepaaren/Partnerschaften erfolgt der Verkauf zu gleichen Miteigentumsanteilen.

1. **Bauverpflichtung**

Der Käufer hat sich zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäuseranlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist. Eine Verlängerung der Frist ist auf begründetes Verlangen, unter analoger Einbeziehung der nachfolgenden Härteklausel Nr. IV.6, möglich.

2. **Nutzung**

Der/Die Käufer/in und/oder der Ehegatte/Lebenspartner hat das auf dem Vertragsgrundstück errichtete Wohnhaus auf die Dauer von **15 Jahren** (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen, dort seinen Lebensmittelpunkt zu haben und überwiegend zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine Vermietung oder Überlassung an Dritte ist während dieser Zeit ausgeschlossen. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

3. **Vertragsverletzungen/Sicherungen**

3.1 Tatbestände und Rückforderung

Vertragsverletzungen liegen vor, wenn der/die Käufer/in

- gegen die Bauverpflichtung und Nutzung gemäß Nr. IV.1 und Nr. IV.2 verstößt,
- den Grundbesitz binnen 15 Jahren an andere Personen als den Ehegatten bzw. Partner oder Kinder veräußert oder in anderer Weise übereignet oder Dritten dauerhaft zum Gebrauch überlässt,
- vor Vertragsabschluss der Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre.

Die Stadt Augsburg wird bei Vorliegen der vorgenannten Tatbestände vom/von der Käufer/in den Förderbetrag (siehe Nr. III.) anlassbezogen, ggf. anteilig (gestaffelt nach Jahren) zurück verlangen oder alternativ das unter Nr. IV.3.2 genannte Wiederkaufsrecht ausüben.

3.2 Wiederkaufsrecht

Der Stadt Augsburg ist ein Wiederkaufsrecht gemäß § 456 BGB im Kaufvertrag einzuräumen. Die Stadt Augsburg kann danach auf eigene Initiative die Rückübertragung auf sich oder einen von ihr zu benennenden Dritten gegen Erstattung des damaligen Verkaufspreises ohne Wertsteigerungersatz und abzüglich der in Abteilung

III des Grundbuches eingetragenen Belastungen verlangen, wenn die unter Nr. IV.3.1 genannten Tatbestände einer Vertragsverletzung einzeln oder mehrfach erfüllt sind. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Verkehrswert abgelöst.

Die Kosten des Vollzugs der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens trägt der Grundstückseigentümer (= Förderempfänger). Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt.

Dieses Wiederkaufsrecht ist durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch am jeweiligen Kaufgegenstand zu sichern. Die Stadt verpflichtet sich, zum einmaligen Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, soweit sie der Finanzierung des Bauvorhabens dienen. Das Wiederkaufsrecht und die Rückauflassungsvormerkung sind auf **15** Jahre (Bindungsfrist siehe unter Nr. 2.) befristet.

4. Erbbaurechtsvergabe, Heimfallregelung

Bei der Vergabe im Erbbaurecht sind die unter Nr. IV.1. bis IV. 3 genannten Vorgaben in den Vertrag aufzunehmen. Dabei ist in der Heimfallregelung (Vertragsstörung) nach § 2 Nr. 4 i .V. m. § 32 ErbbauRG, soweit zulässig und im Sinne Nr. IV.3 und IV.5 dieser Richtlinie folgend, eine analoge Regelung (z. B. Vertragsstrafe) zu vereinbaren.

5. Dingliches Vorkaufsrecht

Der Käufer hat zugunsten der Stadt Augsburg ein dinglich zu sicherndes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle einzuräumen.

6. Härteklausele

Auf Antrag kann die Stadt Augsburg von der Anwendung der unter Nr. IV.3 bis IV.5 bezeichneten Maßnahmen bzw. bei der Rückforderung des Förderbetrages ggf. teilweise bzw. anteilig absehen, wenn dies für die Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde, insbesondere dann, wenn die Vertragsverletzung nicht vom/von der Antragsteller/in oder seiner/ihrem Partner/in verschuldet wurde.

7. Definitionen im Sinne der Richtlinie

7.1 Antragsteller/in, Bewerber/in, Käufer/in

Antragsteller/in bzw. Bewerber/in ist/sind der/die Person/en, die ein Grundstück/Erbbaurecht erwerben/erhalten will/wollen.

Käufer/in ist/sind die Person/en, die das Grundstück im Rechtssinn erwirbt/erwerben.

7.2 Partner/Partnerschaft

Partner des/r Antragstellers/in sind Ehepartner oder Lebenspartner

Partnerschaft ist eine auf Dauer angelegte Lebenspartnerschaft

7.3 Kind/Familie

Ein Kind ist jede unterhaltsberechtignte, leibliche oder adoptierte Person des Antragstellers oder Partners, welche am gleichen Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort seinen Lebensmittelpunkt hat.

Familie ist ein Ehepaar/Partnerschaft mit einem oder mehreren Kindern (im Sinne der jeweiligen Definition Nrn. 7.2 / 7.3).

V. Schlussbestimmungen

1. Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf Aufnahme und Verbleib eines Grundstücks in dieser Richtlinie besteht nicht.