



Gemeinde Haimhausen

Landkreis Dachau

Richtlinien

für den Verkauf von 12 Eigentumswohnungen im
Baugebiet Schrammerweg (Grundfeld 4)



Anträge sind bis zum Freitag, den 29. Oktober 2021 (12:00 Uhr)
bei der Gemeinde Haimhausen schriftlich oder per Mail an
eigentumswohnungen@haimhausen.de einzureichen.



gebaut durch das: **Kommunalunternehmen
Liegenschaften Haimhausen**
Anstalt des öffentlichen Rechts

RICHTLINIEN

der Gemeinde Haimhausen für die Vergabe von preisvergünstigten Eigentumswohnungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung

Die Gemeinde Haimhausen ist daran interessiert, stabile Sozialstrukturen zu erhalten. Eine besondere Ausprägung stellt hierbei die Lebens- und Wohnsituation der Bevölkerung dar, die sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten in der Metropolregion München vor allem durch Verknappung des Marktes und Preissteigerungen auszeichnet. Wohnungssuchende sind junge Familien/Haushalte, aber auch Menschen, die durch lebensverändernde Einschnitte genötigt sind, ihre Wohnsituation anzupassen. Die Gemeinde kennt diese Bedarfe und ist bestrebt, entsprechend zugeschnittene Angebote zu schaffen. **Zielgruppe dieser Richtlinie** sind einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, denen der Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglicht werden soll.

Gemeinsam haben die Antragstellenden nach dieser Richtlinie, dass sie auf Grund ihrer Einkommens- und Vermögenverhältnisse kaum in der Lage sind, sich auf dem freien Markt zu versorgen. Ihnen den Erwerb von Wohnraum zu günstigeren Bedingungen zu ermöglichen, ist Sinn und Zweck der Richtlinie und nicht zuletzt der Errichtung der 42 Wohneinheiten mit Tiefgarage am Grundfeld.

Das Baugrundstück, Flurnummer 232/6, Gemarkung Haimhausen, befindet sich im Baugebiet „Schrammerweg II“, genauer gesagt zwischen Grundfeld, Plangger-Popp-Straße und Valleystraße. Die drei Baukörper (zwei mit jeweils 15 Mietwohnungen, einer mit 12 Eigentumswohnungen) stehen somit postalisch an der Valleystraße 28, Grundfeld 2 und Grundfeld 4.

Die 12 Eigentumswohnungen im Haus C im Süden (Grundfeld 4) teilen sich in sechs 3-Zimmer-Wohnungen und sechs 4-Zimmer-Wohnungen, mit jeweils rund 81m² bzw. 95m². Zu jeder Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze, die entsprechend zu erwerben sind.

Das Bewertungsverfahren beginnt erst nach Ablauf der Abgabefrist und wird anonymisiert durch den Gemeinderat durchgeführt.

Der Entwurf dieser Richtlinien wurde dem Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 22. Juli 2021 vorgestellt und beschlossen. Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehendem Kriterienkatalog.

Kriterien-Katalog (Eigentumswohnungen)

1. Grundsätzliches

1.1 Die Vergabe beschränkt sich auf Personen, die gemäß nachstehender Aufstellung (Ziffer 4) die höchste Punktezahl erreichen. Die Wohnungen werden in der Reihenfolge der höheren erreichten Punktezahl vergeben. Bei Punktegleichheit von mehreren Bewerbungen entscheidet zunächst die höhere Kinderzahl (vgl. Nr. 4.4), danach der Grad der Behinderung (vgl. 4.5) und bei erneuter Gleichheit das Los über die Rangfolge der Vergabe.

Falls mehr berücksichtigungsfähige Bewerbungen als zu vergebende Wohnungen vorliegen, werden die nicht berücksichtigten Bewerbungen in eine Ersatzliste aufgenommen.

1.2 Im Fall von Bewerbungen, die vor notarieller Beurkundung den Antrag zurückziehen, rücken Bewerbungen aus der Ersatzliste mit der nächst höheren Punktezahl nach.

1.3 Stichtag für alle Angaben im Antrag ist grundsätzlich der 1. Juni 2021.

1.4 Termin für die Abgabe des vollständig ausgefüllten Fragebogens ist Freitag, der 29. Oktober 2021 (12:00 Uhr).

1.5 Die Angaben in den Bewerbungen sind durch Nachweise zu belegen, die zusammen mit dem Antrag vorzulegen sind. Dies sind insbesondere:

- Finanzierungsnachweis für das Projekt,
- Steuerbescheide der vergangenen 3 Jahre,
- ggf. Nachweis der Schwerbehinderung und/oder eines Pflegegrads.

1.6 Ein Antrag muss ausgeschlossen werden, wenn er unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden, oder wenn durch antragstellende Personen unwahre/falsche Angaben gemacht werden (2 Wochenfrist für die Nachforderung fehlender Anlagen).

2. Vergabegrundsätze

2.1 Antragsberechtigte Personen, Paare oder Haushalte können nur eine Wohnung erwerben. Hierfür kann jede Person, entweder alleine oder zusammen, nur einen Antrag abgeben.

- 2.2 Die bezugsreife Fertigstellung des Wohngebäudes durch das Kommunalunternehmen Liegenschaften Haimhausen erfolgt voraussichtlich bis Ende August 2022, die Fertigstellung der Außenanlagen ist im Herbst 2022 vorgesehen.
- 2.3 Eine Wohnungsvermietung ist frühestens nach Ablauf der Bindefrist entsprechend Nr. 2.4 zulässig. Die Vermietung an Eltern oder volljährige Abkömmlinge ist gestattet.
- 2.4 Die Wohnung darf innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Beurkundung nicht veräußert oder Dritten durch Erbbaurecht bzw. Nießbrauch überlassen werden (= „Bindefrist“) mit Ausnahme eigener volljähriger Kinder.

Tritt innerhalb der vorgenannten Frist der Erbfall ein, gelten Veräußerungs- und Überlassungsverbot für die Erben ebenfalls.

Im Falle der Veräußerung ist die Differenz zwischen dem tatsächlichen bezahlten Kaufpreis und dem örtlichen Verkehrswert von Wohnflächen im Zeitpunkt der Veräußerung, anteilig nachzuentrichten. Der Verkehrswert der Wohnung wird für die Beteiligten verbindlich vom Gutachterausschuss des Landkreises Dachau bzw. einem vom Landratsamt Dachau zu benennenden vereidigten Sachverständigen ermittelt. Die Gutachterkosten sind vom Veräußerer zu tragen. Die Erstattungspflicht reduziert sich um 1/120 für jeden vertragskonform abgelaufenen Kalendermonat.

- 2.5 Bei Verletzung von Vergabegrundsätzen und Nichterfüllen von Vergabevoraussetzungen (d. h. insbesondere dann, wenn diese auf unrichtige Angaben bei der Antragstellung zurückzuführen sind) steht dem Kommunalunternehmen wahlweise ein Rückkaufsrecht oder ein Anspruch auf Aufzahlung bis zur Höhe des Verkehrswertes der Wohnung zu. Diese Ansprüche sind notariell dinglich zu sichern z.B. durch eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Kommunalunternehmens Liegenschaften oder durch eine Sicherungsgrundschuld und werden Bestandteil der Kaufverträge. In welcher Form hiervon Gebrauch gemacht wird, entscheidet der Verwaltungsrat. Soweit das Kommunalunternehmen von seinem Rückkaufsrecht Gebrauch macht, wird der ursprüngliche Verkaufspreis der Wohnung für die Beteiligten als verbindlich angesehen. Bei der Aufzahlung zum Verkehrswert wird für die Beteiligten der Betrag verbindlich vom Gutachterausschuss des Landkreises Dachau bzw. einem vom Landratsamt Dachau zu benennenden vereidigten Sachverständigen ermittelt.

Die Abwicklungskosten eines Rückkaufs- oder Verkehrswertgutachtens trägt der Verursacher.

3. Antragsberechtigung

3.1 Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die voll geschäftsfähig sind. Bei Ehegatten oder Lebensgemeinschaften (eingetragene oder auch nichteheliche) kann nur ein Antrag gestellt werden, selbst wenn weitere Haushaltsangehörige die Antragsvoraussetzungen erfüllen würden.

3.2 Nicht antragsberechtigt sind:

3.2.1 Haushalte / Familien mit einem Gesamtvermögen von mehr als 40% des subventionierten Gesamtkaufpreises der jeweiligen Wohnung. Dieser Wert entspricht abhängig von der gewünschten Wohnung:

WE 31	256.366,80 €
WE 32	221.767,20 €
WE 33	221.767,20 €
WE 34	256.656,60 €
WE 35	252.583,20 €
WE 36	218.532,80 €
WE 37	218.532,80 €
WE 38	252.868,40 €
WE 39	260.150,40 €
WE 40	225.001,60 €
WE 41	225.001,60 €
WE 42	260.444,80 €

Zum Vermögen zählen insbesondere Immobilien (zum Marktwert), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld;

3.2.2 Personen für ihre minderjährigen Kinder;

3.2.3 Antragsteller/-innen, bei denen die Summe der erzielten positiven Jahresbruttoeinkünfte 52.803 € übersteigen; bei Bewerbung von Familien / Haushalten, wenn die addierten Einkünfte 105.606 € übersteigen (vgl. §2 Abs. 3 EstG). Zu diesen Obergrenzen ist ein Freibetrag von 8.388 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

Erläuterung: Maßgeblich ist die Summe der erzielten positiven Jahresbruttoeinkünfte, vermindert um den Altersentlastungsbetrag, den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende und den Abzug nach § 13 Absatz 3 (vgl. §2 Abs. 3 EstG) des Kalenderjahres 2019 oder 2020. Der Nachweis hat durch Vorlage des Steuerbescheides zu erfolgen. Der Berechnung können im Einzelfall auch die (voraussichtlichen) Einkünfte des Jahres 2021 oder 2022 zugrunde gelegt werden, wenn zwischen Steuerbescheid und Antragszeitpunkt wesentliche dauerhafte Veränderungen eingetreten sind, wie z. B. die Aufnahme oder der Wegfall einer Berufsausübung.

3.2.4 Antragsteller mit Immobilieneigentum.

Ausnahmen bestehen, wenn:

- eine Nutzung dieses Immobilien-Eigentums durch die Bewerber bereits bisher ausgeschlossen war und eine solche auch in absehbarer Zeit nicht ermöglicht werden kann.
- es sich um ein Grundstück handelt, das in absehbarer Zeit nicht bebaubar ist (z. B. Lage im Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche).
- es sich um eine 1- oder 2-Zimmer-Eigentumswohnung handelt und deren Wohnfläche bei 1 Zimmer 40m² und bei 2 Zimmer 50m² nicht übersteigt (Dieser Flächenzahl dürfen bei jedem weiteren Bewohner 15m² und bei barrierefreiem Ausbau weitere 15m² hinzugerechnet werden (vgl. Wohnraumförderungsbestimmungen 2012, Ziffer 22.2 (WFB 2012)).

Inhaberschaft eines entsprechenden Erbbaurechts steht in allen vorgenannten Fällen Eigentum gleich.

4. Vergabekriterien nach Punktesystem

Sozialkriterien Vermögen und Verdienst	
4.1. Vermögensobergrenze	Gemäß der Richtlinie 3.2.1 liegt kein Vermögensgesamtwert über 40% des subventionierten Gesamtaufpreises der jeweils gewünschten Wohnung vor (zu Ausnahmen siehe Punkt 3.2.4), dieses wird per Eigenerklärung bestätigt.
4.2 Einkommensobergrenze	Gemäß der Richtlinie 3.2.3 liegt kein Verdienst über 52.803 € Jahresbrutto vor (bei mehreren Personen 105.606 € zzgl. einem Freibetrag von 8.388 € pro Kind), dieses wird per Eigenerklärung bzw. Steuerbescheid bestätigt.
	Finanzielle Situation der antragstellenden Person/en; Anmerkung: Je mehr die Ausschlussgrenze der Jahresbruttoeinkünfte unterschritten wird, desto mehr Punkte gibt es.
	Zu nachfolgend genannten Grenzbeträgen ist jeweils der Freibetrag von 8.388 € pro Kind (vgl. Ziffer 4.4) hinzuzurechnen.
4.2.1	Wenn Antragstellende einzeln nicht mehr als 45.000 € bzw. als Paar/Gemeinschaft nicht mehr als 90.000 € positive Jahresbruttoeinkünfte haben, erhalten sie hierfür 20 Punkte angerechnet.

4.2.2	Wenn Antragstellende einzeln nicht mehr als 40.000 € bzw. als Paar/Gemeinschaft nicht mehr als 80.000 € positive Jahresbruttoeinkünfte haben, erhalten sie hierfür Punkte 30 angerechnet.
4.2.3	Wenn Antragstellende einzeln nicht mehr als 35.000 € bzw. als Paar/Gemeinschaft nicht mehr als 70.000 € positive Jahresbruttoeinkünfte haben, erhalten sie hierfür 40 Punkte angerechnet

Sozialkriterien Junge Familien, Kinder, Behinderung, Pflege

4.3	Junge Familien, Paare, Personen; Ziel der Gemeinde ist die langfristige Ansiedlung bzw. das „Halten“ eines jüngeren Personenkreises. Ein Antragsteller (bei Paaren/Lebensgemeinschaften eine der beiden Personen) der zum Stichtag 01. Juni 2021
4.3.1	nicht älter als 30 Jahre alt ist, erhält 40 Punkte
4.3.2	zwischen 31 und 35 Jahre alt ist, erhält 30 Punkte
4.3.3	zwischen 36 und 40 Jahre alt ist, erhält 20 Punkte
	angerechnet. Diese Punkte können nur einmal je Antragstellung vergeben werden.
4.4	Berücksichtigung von Kindern; für die im Haushalt der antragstellenden Person lebenden minderjährigen, studierenden oder in Ausbildung befindlichen Kinder, für die Kindergeld bezahlt wird oder ein Anspruch besteht, werden pro Kind 30 Punkte angerechnet. Dies gilt auch im Falle nachgewiesener Schwangerschaft.
4.5	Behinderung / Pflegefall von Antragsteller/in, Partner/in oder im Haushalt lebender Kinder bzw. sonstiger näherer Angehöriger.
4.5.1	Bei anerkannter Schwerbehinderung aktuell im Haushalt lebender Personen, werden bei einem GdB ab 50% je 20 Punkte
4.5.2	bei einem GdB ab 80% je 40 Punkte pro Person angerechnet
	Bei anerkannter Pflegebedürftigkeit aktuell im Haushalt lebender Personen, werden
4.5.3	bei Pflegegrad 1 je Person = 20 Punkte
4.5.4	bei Pflegegrad 2 + 3 je Person = 30 Punkte
4.5.5	bei Pflegegrad 4 + 5 je Person = 40 Punkte
	angerechnet.

Ortsbezugskriterien	
4.6	Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz im Gemeindegebiet Haimhausen; aus den Ziffern 4.6.1 und 4.6.2 sind insgesamt höchstens 100 Punkte anrechenbar (5 Jahresgrenze)
4.6.1.	Aktueller Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in Haimhausen; jedes volle Jahr, seit dem ein/e Bewerber/in oder ihr/sein Ehegatte/in od. Partner/in ununterbrochenen Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Haimhausen hat, wird für die Person mit 20 Punkten bewertet. Dem aktuellen Hauptwohnsitz steht bei der Bewertung gleich, wenn eine Person den Hauptarbeitsplatz im Gemeindegebiet hat.
4.6.2	Früherer Hauptwohnsitz in Haimhausen; jedes volle Jahr, in dem ein/e Bewerber/in oder ihr/sein Ehegatte/in od. Partner/in früher seinen/ihren Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Haimhausen hatte, soweit dazwischen nicht mehr als 3 Jahre Abwesenheit liegen wird für eine Person mit 20 Punkten bewertet.
4.7	Aktuelle ehrenamtliche Betätigung für die Haimhauser Gemeinschaft;
4.7.1	Antragstellende Personen bzw. Haushaltsangehörige, die seit wenigstens einem Jahr eine Sonderaufgabe in der Haimhauser Gemeinschaft ehrenamtlich übernommen haben, erhalten 15 Punkte angerechnet (max. 2 Personen pro Haushalt).
4.7.2	Speziell für ehrenamtlich aktiven Dienst bei der Freiwilligen Feuerwehr sowie Rettungsdiensten erfolgt eine Verdopplung der Punktvergabe. Diese Punkte können je ehrenamtlich tätigen Haushaltsangehörigen vergeben werden (max. 2 Personen).
4.7.3	Für jedes weitere Jahr der Ehrenamtstätigkeit gibt es weitere 4 Punkte pro Person (max. 5 Jahre pro Person).

Hinweis zum Punktesystem: Für die Anzahl der Kinder wird aufgrund der Raumverhältnisse eine Höchstzahl von 2 Kindern, für den GdB und die Pflege jeweils ein Höchstwert von einer Person pro Haushalt angenommen. Die angenommene Punktzahl im Bereich Sozialkriterien beträgt somit 220 Punkte, die maximal erreichbare Punktezahl in den Ortskriterien 185 Punkte. Bei Punktegleichheit von mehreren Bewerbungen entscheidet zunächst die höhere Kinderzahl (vgl. Nr. 4.4), danach der Grad der Behinderung (vgl. 4.5) und bei erneuter Gleichheit das Los über die Rangfolge der Vergabe.

5. Sonstige Bestimmungen

- 5.1 Bis zur Beurkundung des notariellen Rechtsgeschäftes ist eine Zurücknahme der Bewerbung jederzeit möglich. Bis dahin anfallende Kosten der öffentlichen Verwaltung und Notarkosten trägt die vom Kauf zurücktretende Seite.
- 5.2 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht. Schadenersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht gestellt werden, wenn eine Verzögerung bei der Bezugsfähigkeit eintritt oder unvorhersehbare Ereignisse die geplante Fertigstellung nicht ermöglichen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache leichte Fahrlässigkeit im Sinne von § 276 BGB der Gemeinde sein sollte.
- 5.3 Die Entscheidung über die Vergabe der Eigentumswohnungen an die Antragstellenden erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragstellenden werden ebenfalls schriftlich informiert.
- 5.5 Sollte binnen vier Wochen nach der Vergabeentscheidung kein Notartermin stattgefunden haben, kann das KU Liegenschaften ohne jegliche Schadenersatzansprüche von der Zusage zum Erwerb der Wohnung zurücktreten.
- 5.6 Die Zahlung des Kaufpreises wird in drei Raten fällig:
1. Rate = 50 % der Kaufpreissumme nach Eingang der
Zahlungsaufforderung des Notars (Zahlungsziel 14 Tage)
 2. Rate = 40% der Kaufpreissumme zur Wohnungsübergabe
(Schlüsselübergabe erfolgt erst nach Zahlungseingang)
 3. Rate = 10% der Kaufpreissumme nach Fertigstellung und
Abnahme der Außenanlagen.

6. Anmerkung

Diese Richtlinien berücksichtigen im vollen Umfang die „Leitlinien für Gemeinden bei der Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischen Modells“, auf die sich die Europäische Kommission, die Bayerische Staatsregierung und das Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Februar 2017 zur europarechtskonformen Ausgestaltung solcher Vergaberegeln verständigt haben.

7. Datenschutzhinweis

Die im Rahmen Ihrer Bewerbung zur Vergabe der Eigentumswohnungen am Grundfeld der Gemeinde Haimhausen erhobenen personenbezogenen Daten (insbesondere Namen, Anschrift, Telekommunikationsdaten und eingereichte Unterlagen) werden von der Gemeinde Haimhausen ausschließlich zum Zwecke der Vergabeauswertung und Rechtsprüfung gespeichert und sind von dieser 10 Jahre aufzubewahren.

Die Daten werden nur von den zuständigen Stellen im Bauamt der Gemeinde Haimhausen und erst im Falle eines Zuschlags vom Gemeinderat zur Prüfung Ihres Angebots nach Art. 6 (1) b) der EU-Datenschutzgrundverordnung in Verbindung mit Art. 4 (1) des Bayerischen Datenschutzgesetz verarbeitet und nur im Fall einer Zuschlagserteilung, an den Notar zur Vertragserstellung weitergegeben. Ausführliche Hinweise zum Datenschutz erteilt Ihnen unsere Datenschutzbeauftragte Frau Michaela Schilasky, Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 17, 85778 Haimhausen, Tel.: (08133) 9303-14, Email: michaela.schilasky@haimhausen.de

Haimhausen, den 22. Juli 2021

Peter Felbermeier



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister