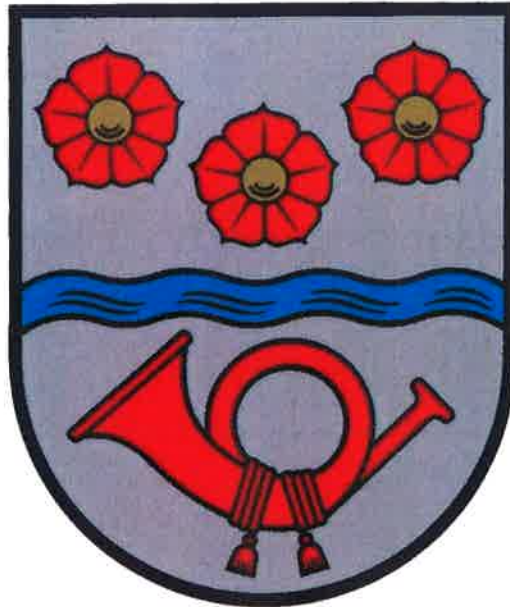


# **ANSIEDLUNGSMODELL GEMEINDE PÖRNBACH**



FÜR DIE VERGABE VON GEMEINDEEIGENEN WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN MIT BESONDEREM BEDARF  
(STAND 30. April 2020).

Baugebiet

## „An der Maushofallee II“

Die zum Verkauf stehenden Grundstücke sind im Lageplan der Anlage 1 dargestellt.

## Vorwort:

Liebe Leserin, lieber Leser,  
in der Gemeinde Pörnbach ist ein stetiger Bedarf an Bauland und Wohnungen gegeben. Bereits in der Vergangenheit wurde ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet, dass Bauland für Einheimische erschwinglich ist. Die bisherigen Vergaberichtlinien für Bauland sind aus dem Jahr 2008 und bedürfen der Anpassung an die aktuellen Rechtsänderungen und den vom Europäischen Gerichtshof festgeschriebenen Leitlinien. Damit soll gewährleistet sein, dass wirklich diejenigen gefördert werden, die sich ein Eigenheim in Pörnbach sonst nicht leisten könnten.

Die hervorragende Lage nahe der Entwicklungsachse München - Ingolstadt schafft eine stetige Nachfrage an Wohnraum und Bauland.

Durch die Lage der Gemeinde Pörnbach an einer leistungsfähigen, überregional bedeutsamen Verkehrsstraße der Bundesstraßen B13 und B300 sowie durch die verkehrsgünstige Lage zwischen Pfaffenhofen und Ingolstadt und zwischen Schrobenhausen und der Anbindung an die A9 ist ein reges Interesse an Siedlungsentwicklung vorhanden. Der Landkreis Pfaffenhofen liegt inmitten der wirtschaftsstärksten Region Deutschlands. Trotzdem soll Wohnen in Pörnbach bezahlbar bleiben – und zwar nicht nur für Gutverdiener.

Für junge Familien ist unsere Gemeinde aufgrund der guten Infrastruktur interessant. Stolz können wir dabei auf unser Betreuungsangebot für Kinder vor Ort (Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule) und der engagierten Vereinsarbeit sein.

Durch die hohe Baulandnachfrage, den steigenden Grundstückspreisen und die teilweise daraus folgende mangelnde Bereitschaft von Grundstückseigentümern zum Verkauf, stehen keine Baulandreserven zur Verfügung. Die Gemeinde hat sich auferlegt soweit wie möglich innerorts Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen reichen jedoch nicht aus, um dem Bedarf gerecht zu werden.

Mit dem Ansiedlungsmodell verfolgt die Gemeinde Pörnbach das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Gemeinde wohnhafte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. 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. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Pörnbach bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Wir hoffen, dass Sie Ihre Wohnträume in unserer Gemeinde verwirklichen können.

Ihr Helmut Bergwinkel  
Erster Bürgermeister der Gemeinde Pörnbach

## **Inhaltsverzeichnis:**

- A) Präambel
- B) Grundsätze zum Verfahren
- C) Zulassungsvoraussetzung
- D) Bewertung der Anträge bei Erfüllung der Zugangsvoraussetzungen
- E) Vergabekriterien
- F) Vertragsbedingungen – Künftige Bindungen -

## **Hinweis:**

Im Sinne der Verständlichkeit werden die Richtlinien in der „Er“ Form formuliert. Beinhaltet ist selbstverständlich jede Geschlechtsform (m/w/d).

## A) Präambel

Wegen seiner verkehrsgünstigen Lage zwischen dem Zentrum Ingolstadt und der Landeshauptstadt München sowie im Nahbereich der Städte Pfaffenhofen und Freising (Flughafen) ist in der Gemeinde Pörnbach auch in Zukunft mit weiter steigenden Preisen für Wohnbauland zu rechnen. Es besteht die Gefahr, dass sich die einkommensschwächere, weniger begüterte örtliche Bevölkerung immer schwerer tut, Wohnbauland am freien Grundstücksmarkt zu erwerben.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Pörnbach steuernd in die Entwicklung am Grundstücksmarkt eingreifen, um die Deckung des Wohnbedarfs der vorgenannten Bevölkerungsgruppen sicherzustellen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Vor allem jungen Familien soll der Grunderwerb ermöglicht werden, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Die Gemeinde Pörnbach strebt hierzu einen Vorab-Erwerb von Grundstücken in Bereichen an, bei denen eine Baulandausweisung geprüft wird. Die im Falle einer Baulandausweisung erlangten Bauparzellen sollen nach sozialen Kriterien an die vorgenannten Bevölkerungsgruppen mit einem angemessenen Abschlag vom Verkehrswert vergeben werden (Ansiedlungsmodell). Die Erwerber haben sich zum Bau binnen bestimmter Frist sowie zur Selbstnutzung des errichteten Wohnhauses zu verpflichten.

Nach den wohnungs- und baulandpolitischen Zielvorstellungen der Gemeinde Pörnbach ist eine Ausweisung von Bauland nur dann gerechtfertigt, wenn die beteiligten Grundeigentümer zuvor 40 % (i.W. vierzig Prozent) ihres in das Baugebiet einzubeziehenden Grundbesitzes an die Gemeinde Pörnbach veräußern, damit diese den so erworbenen Grundbesitz bzw. die hieraus zu bildenden Bauparzellen - soweit gesetzlich möglich - im Wege des Ansiedlungs-Modells zu günstigen Konditionen an oben genannte Bevölkerungsgruppen weitergeben und den hiermit verbundenen Verwaltungsaufwand bestreiten kann.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.04.2020 die Vergabekriterien für den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen beschlossen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend den nachstehenden Richtlinien.

## B) Grundsätze zum Verfahren

### 1) Beschreibung zur Bebauung:

Die Bebaubarkeit der Grundstücke regelt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 22 „An der Maushofallee II“

Dieser ist online zugänglich auf der Website der Gemeinde Pöornbach [www.poernbach.de](http://www.poernbach.de) Wirtschaft und Bauen\Bebauungspläne.

### 2) Kaufpreis

Der Kaufpreis für das von der Gemeinde zu verkaufende Baugrundstück beträgt **180,00 €/m<sup>2</sup>**. Die Straßenerschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

**Nicht** enthalten sind:

#### a) **Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (Wasser, Kanal etc.).**

Diese werden von der Gemeinde Pöornbach separat per Bescheid abgerechnet.

Auskünfte zu anfallenden KAG-Beiträgen bitten wir, direkt bei der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen -Beitragswesen- zu erfragen.

Kontaktdaten: Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen  
Schloßgasse 5, 85084 Reichertshofen  
E-Mail [beitraege@reichertshofen.de](mailto:beitraege@reichertshofen.de)  
Telefon: 08453/512-54

**b) Hausanschlüsse** für sämtliche Sparten (Wasser/Kanal/Strom etc.). Diese sind vom Bauherrn bei den jeweiligen Spartenträgern selbst und auf eigene Kosten zu beantragen.

#### c) **Kosten für Regenwasserzisterne:**

Für die Regenwasserrückhaltung hat jeder Eigentümer eine Zisterne zu errichten. Diese Zisterne wird im Rahmen der Erschließung mit gebaut. Die Kosten (ca. 10.000,00 €) für die erforderliche Regenwasserzisterne auf jedem Grundstück sind zusätzlich zu erstatten.

### **3) Nebenkosten:**

Der/Die Käufer trägt/tragen sämtliche Nebenkosten wie Notarkosten für die Vertragsbeurkundung, Grundbuchvollzug und Grunderwerbsteuer. Verwaltungsgebühren von Seiten der Gemeinde fallen beim Verkauf nicht an.

Der Bauherr hat sich über die Bodenbeschaffenheit und sich daraus ggf. ergebende Mehrkosten (Gründungsmehrkosten) eigenverantwortlich zu informieren. Zur grundsätzlichen Bodenbeschaffenheit wurde vor Baulandausweisung ein Gutachten erstellt. Dieses ist ebenfalls in der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen einsehbar.

### **4) Antrag, Bewerbungsfrist und Abgabe**

#### **4.1. Antrag:**

Der Bewerber muss einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde Pörnbach stellen. Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Gemeinde darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

Der Antrag ist immer für ein konkretes Grundstück zu stellen, wobei dieses z. B. durch die Parzellen Nummer genau zu bezeichnen ist. Bewerbungen für alternative Grundstücke sind zulässig.

#### **4.2 Ausschluss**

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.

Er/Sie bestätigt ferner durch Unterschrift, dass die erforderlichen Angaben vollständig und nach bestem Wissen und Gewissen gemacht wurden. Über die Folgen unvollständiger oder falscher Angaben hat sich der/die Bewerber/in eingehend informiert.

Schadensersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde werden im Falle eines Verstoßes des Baulandmodells gegen europäisches Recht vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt auf eigenes Risiko.

Die Gemeinde behält sich den Rückkauf (siehe Buchstabe G dieser Vertragsbedingungen) des begünstigten Grundstücks vor, wenn die Bedingungen der Richtlinien nicht erfüllt werden. Nähere rechtliche Bestimmungen werden in der jeweiligen Notarurkunde geregelt.

Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt. Die Gemeinde behält sich die Entscheidung über die Vergabe nach pflichtgemäßem Ermessen in jedem Einzelfall vor. In besonders begründeten Fällen kann auch vom Punktesystem abgewichen werden, wenn der Grundsatz, wie in der Präambel beschrieben gewahrt bleibt.

#### **4.3 Bewerbungsfrist**

Die Bewerbungsfrist endet mit Ablauf des **30.06.2020** (Stichtag u. a. auch für die Bepunktung). Dies ist eine Ausschlussfrist, d. h. Bewerbungen, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist das Datum des Eingangs in der Gemeinde Pörnbach und/oder der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen) können nicht berücksichtigt werden.

Kontaktdaten der Gemeinde Pörnbach / Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen

Gemeinde Pörnbach Herrn Zirngibl Kirchplatz 1 85309 Pörnbach	Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen Herrn Zirngibl Schloßgasse 5 85084 Reichertshofen
-----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

## C) Zulassungsvoraussetzungen

### 1. Antragsberechtigung:

Antragsberechtigt sind Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Voraussetzungen erfüllen:

Die Antragsteller müssen volljährig und geschäftsfähig sein.

Berechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften.

Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten Baugrundstück oder in der begünstigten Wohnung muss der Antragsteller selbst (mit Hauptwohnsitz) wohnen. Zudem dürfen dort sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten wohnen. Neben dem Antragsteller, seinem Partner und den Kindern/Abkömmlingen des Antragstellers oder seines Partners dürfen nur zwei weitere Personen dort wohnen (z. B. Großeltern).

„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. Gesamtbetrag der Einkünfte**

Der Bewerber darf maximal ein Einkommen in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Pörnbach erzielen. Der Gesamtbetrag der Einkünfte des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre (2016 bis 2018) vor der Antragstellung demzufolge € 51.000,- nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Erfolgt der Erwerb durch Partner, sind die Einkünfte zu addieren, in diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte € 102.000,- nicht übersteigen.

Eine innerhalb der 3-Jahresfrist einmalig erhaltene Prämie kann in Abzug gebracht werden, sofern dies durch den Arbeitgeber und die Lohnnachweise bestätigt wird. Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um den jeweils geltenden Kinderfreibetrag (7.812,00 € je unterhaltspflichtiges Kind).

### Hinweise:

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. Grundlage für die Einkommensobergrenzen sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Bayerischen Landesamt für Statistik. Grundlage für die Obergrenze je unterhaltspflichtigem Kind orientiert sich an der steuerlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland.

## **3. Vermögen**

Das gesamte Vermögen (= Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen wie z.B. Barvermögen, Bankguthaben (Sparbücher, Festgelder, Fonds und dergleichen), Aktien und Wertpapiere mit ihrem Kurswert, sonstige Geldwerte (auch Rechte) und Sachvermögen (z. B. Kraftfahrzeuge, Kunstgegenstände), wenn sie im Einzelfall 3.000 € übersteigen und sonstiges Vermögen) darf bei der Antragstellung insgesamt € 200.000,- nicht überschreiten (Vermögensobergrenze).

Maßgebend ist das Gesamtvermögen der Antragsteller sowie aller Personen, die das künftige Wohngebäude dauerhaft bewohnen. Die Gemeinde kann ein Gutachten über den Wert der Immobilien auf Kosten des Antragstellers in Auftrag geben.

#### **4. Eigentum des Antragstellers**

Der Antragsteller und dessen Partner sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Kinder dürfen nicht Eigentümer von Immobilienvermögen (Eigentum oder Teileigentum von bebauten oder bebaubaren Grundstücken, Wohnungen) sein.

Ausgenommen davon sind Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 60 Quadratmetern. Diese fließt mit ihrem Wert ebenso in das Vermögen (wie Immobilien außerhalb der Gemeinde) mit ein. Maßgeblich ist der Wert dieser Immobilie auf dem freien Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Wird vorhandenes Immobilienvermögen zur Finanzierung für das von der Gemeinde Pörsbach zu erwerbende vergünstigte Grundstück oder die vergünstigte Wohnung veräußert, ist eine Vergabe möglich, wenn die Vermögensobergrenze gemäß Ziffer 3 nicht überschritten wird.

Belastungen auf vorhandenes Immobilienvermögen werden dabei in Abzug gebracht. Der Antragsteller muss sich in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes zu verkaufen, sonst erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages.

#### **5. Ausschlussstatbestand:**

Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

## D) Bewertung der Anträge bei Erfüllung der Zugangsvoraussetzungen

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Die Bewerber müssen jedoch die Zugangsvoraussetzungen nach Buchstabe C erfüllen.

### 1.– PUNKTEREGELUNG

#### 1.1 Bedürftigkeit nach Einkommen und Vermögen

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne des Abschnitt C berechtigten Antragstellern sind die in Nr. 1.1.1 bis 1.1.10 des Abschnittes D genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

##### 1.1.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid der Jahre 2016-2018) des Haushalts des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, siehe Buchstabe C - Ziffer 2) zum Zeitpunkt der Antragstellung.

<b>Alleinstehende</b>	<b>Bonuspunkte</b>
-----------------------	--------------------

bis € 45.000,-	bis 10 Punkte
----------------	---------------

bis € 40.000,-	bis 20 Punkte
----------------	---------------

bis € 35.000,-	bis 30 Punkte
----------------	---------------

bis € 30.000,-	bis 40 Punkte
----------------	---------------

bis € 25.000,-	bis 50 Punkte
----------------	---------------

Bei Alleinstehenden mit einem Einkommen über € 45.000,- werden keine Bonuspunkte vergeben.

Erfolgt die Antragstellung von Ehepaaren, eingetragenen Lebenspartnerschaften, nichtehelichen Lebensgemeinschaften sind die Einkommenswerte zu verdoppeln.

#### **Antragstellung von Ehepaaren, eingetragenen Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften - Bonuspunkte**

bis € 90.000,-	bis 10 Punkte
----------------	---------------

bis € 80.000,-	bis 20 Punkte
----------------	---------------

bis € 70.000,-	bis 30 Punkte
----------------	---------------

bis € 60.000,-	bis 40 Punkte
----------------	---------------

bis € 50.000,-	bis 50 Punkte
----------------	---------------

Bei Antragstellung von Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften mit einem Einkommen über € 90.000,- werden keine Bonuspunkte vergeben

### **1.1.2 Gesamtvermögen**

Gesamtvermögen zum Zeitpunkt der Antragstellung von

Bonuspunkte	
bis € 100.000,-	50 Punkte
ab € 110.000,-	45 Punkte
ab € 120.000,-	40 Punkte
ab € 130.000,-	35 Punkte
ab € 140.000,-	30 Punkte
ab € 150.000,-	25 Punkte
ab € 160.000,-	20 Punkte
ab € 170.000,-	15 Punkte
ab € 180.000,-	10 Punkte
ab € 190.000,-	5 Punkte
ab € 200.000,-	0 Punkte

Bei einem Gesamtvermögen bis € 100.000,- werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Gesamtvermögen ab € 200.000,- wird kein Bonuspunkt vergeben.

### **1.1.3 Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften**

Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind erhalten

10 Punkte

### **1.1.4 Kinder**

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden

Von 0 Jahre bis 10 Jahre	je Kind	50 Punkte
von 10 Jahre bis 18 Jahre	je Kind	35 Punkte
ab 18 Jahre	je Kind	20 Punkte

Insgesamt können unter 1.1.4 max. 200 Punkte vergeben werden.

### 1.1.5 Pflegebedürftigkeit

Pflegegrad des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen.

Antragsteller, die als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind und pflegebedürftige privilegierte Personen. Maßgeblich ist die Pflege zum Zeitpunkt der Antragstellung

Pflegegrad 2	10 Punkte
Pflegegrad 3	20 Punkte
Pflegegrad 4	35 Punkte
Pflegegrad 5	50 Punkte

### 1.1.6 Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen

Grad der Behinderung bis zu 50%	5 Punkte
Grad der Behinderung bis zu 60%	10 Punkte
Grad der Behinderung bis zu 70%	15 Punkte
Grad der Behinderung bis zu 80%	25 Punkte
Grad der Behinderung bis zu 90%	35 Punkte
Grad der Behinderung ab 100%	50 Punkte

### 1.1.7 Belegung

Belegung sonstige privilegierte Personen (außer Antragsteller),

je Person	10 Punkte
-----------	-----------

### 1.1.8 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz des Antragstellers (auch frühere Zeiten) in der Gemeinde Pörsnbach

bis zu 1 Jahr	50 Punkte
bis zu 2 Jahre	100 Punkte
bis zu 3 Jahre	150 Punkte
bis zu 4 Jahre	200 Punkte
bis zu 5 Jahre	250 Punkte

### 1.1.9 Mitgliedschaft in einem örtlichen Verein:

Mitgliedschaft (aktive, aber auch die passive Mitgliedschaft) in einem eingetragenen und/oder gemeinnützigen Verein innerhalb der Gemeinde Pörsnbach. Der Nachweis kann z. B. durch einen Mitgliedsausweis oder eine Bestätigung geführt werden. Für jedes Jahr werden 4 Punkte vergeben. Berücksichtigungsfähig sind maximal fünf Jahre des/der Antragsteller.

Maximale Punkte: 20 Punkte

### **1.1.10 Ehrenamtliche Tätigkeit in einem örtlichen Verein oder Gremium**

Bei Ausübung eines Ehrenamtes z.B. aktive Arbeit in der Vorstandschaft in einem eingetragenen und/oder gemeinnütziger Vereins (z.B.: Vorsitzender, Beisitzer, Schriftführer, Kassier), ferner Kommunale Ehrenämter oder bei regelmäßig mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche im Hoheitsgebiet der Gemeinde Pörnbach für einen eingetragenen oder gemeinnützigen Verein oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts tätig. Der Nachweis kann z. B. durch eine Bestätigung geführt werden. Für jedes Jahr werden 4 Punkte vergeben. Berücksichtigungsfähig sind maximal fünf Jahre der Antragsteller.

Maximale Punkte: 20 Punkte

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausschlag, Fahrtkosten, Materialkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen.

Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von der entsprechenden juristischen Person eine Bestätigung vorgelegt wurde, welche die obenstehenden Einzelheiten belegt.

## **E) Vergabekriterien**

### **1.1**

Die Grundstücke werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichstand entscheidet in der Reihenfolge

- a) die höhere Kinderzahl
- b) der langjährige Wohnsitz
- c) das Los.

## 1.2

Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten („bezuschlagte Antragsteller“), verteilt, entscheidet die Gemeinde. Allerdings können die Antragsteller Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Die Gemeinde teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von einem Monat nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Binnen zwei Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Antragsteller der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

## G) Vertragsbedingungen - KÜNFTIGE BINDUNGEN

Folgende Bindungen muss der Erwerber während fünfzehn Jahren nach Bezugsfertigkeit des Objektes („Bindefrist“) beachten:

### 4.1.

Bei gemeinsamer Antragsstellung durch Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften sind beide Personen gleichberechtigt in den Kaufvertrag (Notarvertrag) aufzunehmen.

### 4.2.

Spätestens fünf Jahre ab Datum der Beurkundung des Kaufvertrags muss mit der Bebauung des begünstigt erworbenen Grundstücks begonnen werden. Beginn der Bebauung ist die Fertigstellung des Rohbaus. Innerhalb von acht Jahren ab Datum der Beurkundung des Kaufvertrags muss die auf dem begünstigt erworbenen Grundstück errichtete Wohnimmobilie fertig gestellt und bezogen werden. Das Datum der Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde unaufgefordert und schriftlich anzuzeigen.

#### 4.3

Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit mit Hauptwohnsitz zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist (15 Jahre) ausschließlich selbst zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist 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 Aufnahme von Besuchern.

#### 4.4

Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Gemeinde. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Die Gemeinde ist nur ausnahmsweise dazu verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen.

#### 4.5

Während der Bindefrist bedarf eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in Abschnitt C Ziffer 1 genannten privilegierten Personen der Zustimmung durch die Gemeinde. Dazu ist die Gemeinde nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

#### 4.6

Die Gemeinde kann vom Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/15 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen

- in dem der Antragsteller das Gebäude nicht selbst oder
- ohne Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise anderen Personen als den nach Abschnitt C Ziffer 1 genannten privilegierten Personen überlässt.

„Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen der Gemeinde Pörnbach und Antragsteller und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Preis.



#### 4.7

Die Gemeinde kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, oder einen Rückkauf (siehe Ziffer 4.8) tätigen, wenn der Antragsteller

- das Gebäude nicht binnen acht Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz herstellt,
- das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Abschnitt C Ziffer 1 bewohnt,
- das Grundstück ganz oder teilweise ohne die Zustimmung der Gemeinde veräußert,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den Abschnitt C Ziffer 1 genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Gemeinde in Textform nicht binnen Monatsfrist behebt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 12 Monate

dauert, oder

- wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat und richtigerweise bei der Zuteilungsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Gemeinde bei fahrlässigen oder schuldlosen Falschangaben von der Geltendmachung der vollständigen Erstattung ganz oder teilweise absehen kann.

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

#### 4.8

Die Ansprüche der Gemeinde auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung ihrer Ansprüche kann die Gemeinde jederzeit die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus in Höhe des Zuwendungswerts verlangen. 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 bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

#### 4.9

Die Gemeinde ist in den Fällen der Ziffer 4.6 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 die Gemeinde ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Aufassungsvormerkung gesichert. In den Fällen, in denen die Gemeinde ein Rückkaufsrecht hat, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Gemeinde und Antragsteller vereinbartem (vergünstigtem) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Die Gemeinde kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann die Gemeinde anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

Die Richtlinien wurden am 21.04.2020 im Gemeinderat beschlossen und gelten ab 01.05.2020.

Pörnbach, 21.04.2020

  
Helmut Bergwinkel  
Erster Bürgermeister

#### Anschrift:

Gemeinde Pörnbach, Kirchplatz 1  
85309 Pörnbach  
Telefon: 08446/1033  
E-Mail: [info@poernbach.de](mailto:info@poernbach.de)    [www.poernbach.de](http://www.poernbach.de)

# Anlage 1: Ansiedlungsmodell „Maushofallee II“

Parzellen Nrn. 1, 2, 4, 5 und 7 werden von der Gemeinde Pörnbach vergeben.

