

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Ingolstadt und der IFG Ingolstadt AöR an natürliche Personen außerhalb von Ausschreibungsverfahren

vom 06.02.2009

Die Stadt Ingolstadt und die IFG Ingolstadt AöR (im Folgenden als „Verkäufer“ bezeichnet) sind bestrebt, zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu sozial verträglichen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehenden Grundsätzen.

1. Verfahren

1.1 Die Zuteilung der einzelnen Grundstücke (Bauparzellen) erfolgt in der Reihenfolge der Eintragung der eingegangenen Anträge in eine Bewerberliste. Anträge auf Eintragung in die Bewerberliste können innerhalb einer Frist von **vier Wochen** (Bewerbungsfrist) ab der Bekanntgabe im Amtsblatt der Stadt Ingolstadt (Tag der Veröffentlichung), dass der betreffende Bebauungsplan als Satzung (Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen wurde, eingereicht werden. Anträge, die außerhalb dieser Frist eingehen, werden bei der Vergabe nicht berücksichtigt. Zur Wahrung der Frist ist das Datum des Eingangs bei der Stadt Ingolstadt (Eingangsstempel der Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrages das Datum der E-Mail maßgeblich.

1.2 Maßgeblich für die Reihenfolge der Eintragung der Anträge ist die gemäß nachfolgender Tabelle errechnete Punktzahl, wobei der Bewerber mit der höheren Punktzahl den Vorrang hat. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Für die Berechnung der Punkte gemäß nachstehender Tabelle sind die Verhältnisse der Bewerber am Tag des Endes der 4-wöchigen Bewerbungsfrist gemäß Ziffer 1.1 ausschlaggebend.

1.3 Punktetabelle:

I.	Beziehung zu Ingolstadt	
I.1	Anzahl der Jahre des Wohnens in Ingolstadt (gezählt wird auch ein früherer Aufenthalt, nur Hauptwohnsitz)	1 Punkt je abgeschlossenem, zusammenhängenden Zeitraum von drei Jahren maximal 10 Punkte
I.2	Anzahl der Jahre des Wohnens in dem Stadtbezirk , in dem der Bebauungsplan aufgestellt wird (gezählt wird auch ein früherer Aufenthalt, nur Hauptwohnsitz)	1 Punkt je abgeschlossenem Zeitraum von <u>drei Jahren</u> maximal 10 Punkte
II.	Arbeiten in Ingolstadt	
	Zahl der Arbeitsjahre in Ingolstadt (Zeit der Beschäftigung im Stadtgebiet)	1 Punkt je ganzes Jahr maximal 5 Punkte
III.	Kinder	
	Kinder im Alter bis 10 Jahre	8 Punkte je Kind
	Kinder im Alter über 10 bis einschließlich 18 Jahre	5 Punkte je Kind
	(nur wenn Kinder mit dem Hauptwohnsitz in dem neuen Familienheim gemeldet werden)	

Wird der Antrag von mehr als einer Person gestellt, wird die Punktzahl nach den Ziffern I und II für jeden Antragsteller gesondert berechnet und nur die höhere erreichte Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.

1.4 Der Stadtbezirk im Sinne der Ziffer 1.3 I.32 wird durch die Stadtbezirkssatzung vom 8. Mai 1978 in der jeweils geltenden Fassung bestimmt.

1.5 Bewerber, die den Antrag nicht für sich selbst stellen und Bewerber, die bereits in der Vergangenheit ein städtisches Grundstück erworben haben, werden nicht in die Bewerberliste aufgenommen. Zudem dürfen Bewerber im Stadtgebiet Ingolstadt über keinen bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum verfügen (Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil).

Ausgenommen hiervon ist Eigentumswohnraum, wenn dieser für die Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist und zur Finanzierung des Bauvorhabens verkauft wird. Eigentumswohnraum gilt dann als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt 120 qm² Wohnfläche vorhanden sind. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 12 qm zu erhöhen bzw. zu vermindern.

Der Verkaufsnachweis ist spätestens bei Bezugsfertigkeit des Neubaus zu erbringen.

Für den Fall, dass dieser Eigentumswohnraum innerhalb dieser Frist nicht veräußert ist, ist an die Stadt eine Kaufpreisauflage zu entrichten. Diese entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem aktuellen Verkehrswert (ermittelt durch Gutachten, dessen Kosten der Käufer trägt).

Die Absicherung der Aufzahlungsverpflichtung erfolgt durch Eintragung einer **Sicherungshypothek** in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis und dem Verkehrswert an dem Vertragsgrundstück zugunsten des Verkäufers.

1.6 Soweit nach Abwicklung des Verfahrens nach den vorstehend genannten Bedingungen Baugrundstücke nicht zugeteilt werden können, werden diese frei verkauft, wobei der Verkauf an jedermann erfolgen kann. Maßgeblich ist hier allein das Datum des Antragseingangs bei der Stadt Ingolstadt.

2. Voraussetzungen

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Eine Bestätigung des Finanzierungsinstituts ist vor der notariellen Beurkundung vorzulegen. Der Verkäufer ist unabhängig von der Erfüllung der übrigen Vergabebedingungen berechtigt, einen Bewerber zurückzuweisen, wenn feststeht, dass die Finanzierung des Bauvorhabens nicht gesichert ist.

3. Kaufpreis

3.1 Der Kaufpreis wird vom Stadtrat bzw. den zuständigen Ausschüssen festgelegt (Verkehrswert).

3.2 Von dem in Nr. 3.1. genannten Kaufpreis kann ein Preisabschlag gemacht werden (Sozialpreis), dessen Höhe der Stadtrat bzw. die zuständigen Ausschüsse festlegt.

Für die Gewährung des Sozialpreises müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) Das Jahreseinkommen darf die in § 9 Abs.2 WoFG (Wohnraumförderungsgesetz) bestimmten Einkommensgrenzen nicht übersteigen. Maßgebend sind das Jahreseinkommen des Antragstellers und der nach § 18 WoFG zur Familie rechnenden Angehörigen. Das Jahreseinkommen wird nach § 20 – 24 WoFG berechnet.
- b) Das Vermögen des Antragstellers und aller in dem zu beurteilenden Haushalt lebenden Personen darf 200.000,- € nicht übersteigen.
- ~~c) Bewerber dürfen über keinen bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum verfügen. Ausgenommen hiervon ist Eigentumswohnraum, wenn dieser für die Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist und zur Finanzierung des Bauvorhabens verkauft wird. Eigentumswohnraum gilt dann als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt 120 qm Wohnfläche vorhanden sind. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 12 qm zu erhöhen bzw. zu vermindern.~~

~~3.3 Bei Überschreitungen der in Nr. 3.2 a) und b) genannten Grenzen bis zu 30% kann ein Verkauf zum Mittelwert (Mittel zwischen Verkehrswert und Sozialpreis) erfolgen.~~

4. Sonstige Bedingungen und Auflagen

Im notariellen Kaufvertrag werden folgende Bedingungen vereinbart:

4.1 Bauverpflichtung:

Das Wohngebäude ist innerhalb einer Frist von drei Jahren nach der notariellen Beurkundung bezugsfertig zu errichten.

Die Frist kann auf Antrag unter Angabe von Gründen um bis zu 2 Jahre verlängert werden.

Der Verkäufer behält sich das Recht zum Wiederkauf des verkauften Grundstücks nach

§ 456 ff. BGB vor, wenn der Käufer die Bauverpflichtung nicht einhält.

Der Wiederkaufspreis ist

a) der im Kaufvertrag vereinbarte Gesamtkaufpreis für das Grundstück

b) die vom Käufer bezahlten Anlieger- und Erschließungskosten bzw. Vorausleistungen darauf .

Eine Verzinsung ist ausgeschlossen.

Die Absicherung der Bebauungsverpflichtung erfolgt durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung an dem Vertragsgrundstück zugunsten des Verkäufers.

4.2 Eigennutzung (~~nur für Verkäufe zum Sozialpreis oder zum Mittelwert~~):

a) Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb von 10 Jahren ~~seit Erwerb des Grundstücks ab~~ ~~Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes~~ ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung des Verkäufers möglich. Ausgenommen ist die Vermietung einer sog. Einliegerwohnung, wenn diese 25 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.

b) Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber, das Grundstück auch in Teilen innerhalb von 10 Jahren seit Erwerb nicht an andere Personen als Ehegatten oder Abkömmlinge zu übertragen bzw. zu veräußern und kein Erbbaurecht zugunsten anderer als Ehegatten oder Abkömmlinge zu bestellen.

4.3 Die Stadt ist berechtigt, bei Verstößen gegen die Verpflichtungen gem. Nr. 4.2.a und/oder b eine einmalige Kaufpreisaufzahlung zu verlangen. Die Höhe dieser Aufzahlung entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis für das Grundstück und dem ~~Verkehrswert (Nr. 3.1) Verkehrswert zum Zeitpunkt der Kaufpreisaufzahlung zuzüglich einer Verzinsung ab dem Tag der Beurkundung. Der Zinssatz errechnet sich aus dem zum Zeitpunkt der Fälligkeit gültigen Basiszinssatz zuzüglich eines Aufschlages von 2 Prozentpunkten pro Jahr.~~

~~Die Aufzahlung reduziert sich für jedes abgelaufene Jahr seit Beurkundung um 10 %.~~

Weiter ist der Verkäufer berechtigt, eine einmalige Kaufpreisaufzahlung nach o. g. Grundsätzen zu verlangen, wenn bei Antragstellung unrichtige Angaben bezüglich der Familien-, Einkommens- oder Vermögensverhältnisse sowie der angegebenen Nutzung gemacht wurden. ~~In diesem Fall reduziert sich die Aufzahlung nicht.~~

Die Absicherung der Aufzahlungsverpflichtung erfolgt durch Eintragung einer **Sicherungshypothek gemäß Ziffer 1.5. in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis und dem Verkehrswert an dem Vertragsgrundstück zugunsten des Verkäufers.**

4.4 Finanzierungsgrundpfandrechten wird vor den vorgenannten Rechten des Verkäufers der Vorrang nur bis zu 80 % der Investitionssumme eingeräumt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel zum Zwecke der Bebauung verwendet werden. Die Investitionssumme definiert sich aus den Kosten des Grundstücks zuzüglich der Baukosten für das Gebäude.

4.5 Auf dem Vertragsgrundstück ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Diese Verpflichtung ist durch Eintragung einer entsprechenden Unterlassungsdienstbarkeit abzusichern.

5. Vergabe von Baugrundstücken gegen zukünftiges Bauland

5.1 Antragsteller, die Eigentümer von Grundstücken sind, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ingolstadt oder in anderer Weise als Wohnbauland -

(Bauerwartungsland) - festgesetzt, jedoch noch nicht bebaubar sind, können bei der Vergabe berücksichtigt werden, wenn diese Grundstücke an die Stadt Ingolstadt veräußert werden.

5.2 Als Kaufpreis wird der Verkehrswert für die Grundstücksqualität vereinbart. Falls eine Einigung nicht erfolgt, ist ein vom Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt zu erstellendes Verkehrswertgutachten maßgebend.

5.3 Für die Antragsteller nach Nr. 5 gelten die Bestimmungen dieser Richtlinien in Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3.2, Nr. 3.3 und Nrn. 4.1 bis 4.4 nicht.

6. Schlussbestimmung

6.1 Der Stadtrat behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke im Quadratmeterpreis unterschiedlich festzusetzen.

6.2 Der Stadtrat behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

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

7. Inkrafttreten

Die Ziffer 1 dieser Richtlinien tritt am 01.01.2013 in Kraft. und gilt für alle Baugebiete, bei denen die Zuteilung der Baugrundstücke noch nicht begonnen wurde. ~~Ziffer 1.1 mit der weiteren Einschränkung, dass eine Bewerberliste nach Maßgabe der bisher geltenden Richtlinien noch nicht geführt wird.~~

Im Übrigen sind diese Richtlinien am 06.02.2009 bzw. am 16.02.2012 in Kraft getreten.

Die Änderungen vom 28.07.2016 treten am 29.07.2016 in Kraft und gelten für alle Baugebiete, bei denen die Zuteilung der Baugrundstücke nach diesem Tag beginnt.