

Richtlinien

der Gemeinde Planegg für die Vergabe von in Umsetzung der Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung entstehenden Wohnungen

In Umsetzung der am 06.10.2014 beschlossenen Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung in Planegg ist die Gemeinde Planegg bestrebt, Grundstückseigentümer zur Errichtung von sozialgebundenen Wohnungen und zu einer Veräußerung dieser sozialgebundenen Wohnungen zu einem vergünstigten Kaufpreis zu verpflichten. Die Grundstückseigentümer dürfen die sozialgebundenen Wohnungen nur an von der Gemeinde Planegg zu benennende oder zu bestätigende Kaufinteressenten veräußern, wobei diese Kaufinteressenten zur Finanzierung des Wohnungskaufs in der Lage sein müssen.

Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe der sozialgebundenen Wohnungen an Kaufinteressenten hat der Gemeinderat der Gemeinde Planegg die nachfolgenden Vergaberichtlinien aufgestellt. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Vorschriften, wobei jeder Antragsteller nur eine Wohnung erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

I. Antragsberechtigter Personenkreis

- (1) Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- (2) Der Antragsteller hat seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Planegg oder hat seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen seinen hauptberuflichen Arbeitsplatz in der Gemeinde Planegg.
- (3) Erfüllen neben dem Antragsteller weitere mit diesem in Haushaltsgemeinschaft lebende Familienmitglieder (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)) die unter den Absätzen 1 und 2 genannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- (4) Aufgrund der Zielsetzung der Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung in Planegg scheiden grundsätzlich Personen als Antragsteller aus, die bereits Eigentümer, Miteigentümer oder Erbbauberechtigte einer Wohnimmobilie oder eines bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein in Haushaltsgemeinschaft mit dem Antragsteller lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)) des Antragstellers Eigentümer, Miteigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnimmobilie oder eines bebaubaren Grundstücks ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnimmobilie oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und die mit ihm in Haushaltsgemeinschaft lebenden Familienmitglieder gewährleisten. In einem solchen Fall kann vom Antragsteller verlangt werden, dass er die vorhandene (Wohn-)Immobilie veräußert und mit dem Verkaufserlös den Erwerb der sozialgebundenen Wohnung finanziert.

- (5) Die nachfolgenden Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden, wobei maßgeblich das zu versteuernde Einkommen des Antragstellers zuzüglich der zu versteuernden Einkommen der im Haushalt des Antragstellers lebenden Familienmitglieder (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)) ist. Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten - wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart - sind für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

1-Person-Haushalt:	30.900,00 €
2-Personen-Haushalt:	46.500,00 €
3-Personen-Haushalt:	56.800,00 €
4-Personen-Haushalt:	67.000,00 €
5-Personen-Haushalt:	77.200,00 €
je weitere Person:	10.100,00 €
zusätzlich für jedes Kind:	1.500,00 €
Behinderung (ab einem GdB von 50%)	6.300,00 €
Pflegebedürftigkeit (ab Pflegestufe 0):	6.300,00 €

- (6) Keine Antragsberechtigung besteht, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht offengelegt und nachgewiesen werden.
- (7) Schließlich ist für eine Antragsberechtigung erforderlich, dass der Antragsteller in der Lage ist, den Wohnungskauf zu finanzieren. Als Nachweis hierfür genügt in der Regel die Vorlage einer gesicherten Finanzierungszusage eines im Inland oder im EU-Ausland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts. Diese gesicherte Finanzierungszusage ist spätestens nach Zuteilung einer sozialgebundenen Wohnung der Gemeinde vorzulegen.

II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

- (1) Die sozialgebundenen Wohnungen werden den antragsberechtigten Bewerbern zum Erwerb angeboten. Übersteigt die Zahl der antragsberechtigten Bewerber die Anzahl der zu vergebenden sozialgebundenen Wohnungen, werden in aller Regel Antragsteller mit kindergeldberechtigten Kindern, die im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und dort tatsächlich auch wohnen bzw. nach gesicherter Prognose ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden, vorrangig berücksichtigt.
- (2) Zunächst nicht berücksichtigte Bewerber werden in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein zunächst berücksichtigter Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt ein Bewerber aus der Ersatzbewerberliste nach. Für die Auswahl des nachrückenden Bewerbers gilt dann Absatz 1 Satz 2 entsprechend.

III. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Planegg nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Planegg unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

IV. Sonstige Bestimmungen

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Erwerb einer sozialgebundenen Wohnung besteht nicht.
- (2) Der Gemeinderat der Gemeinde Planegg behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.
- (3) Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

V. Verpflichtungen der Erwerber

- (1) Der Erwerber einer sozialgebundenen Wohnung hat sich in dem abzuschließenden (Bauträger-)Kaufvertrag zu verpflichten,
 - a) die Wohnung für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ununterbrochen mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen, und
 - b) die Wohnung für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit nicht an Dritte zu veräußern.
- (2) Aus wichtigem Grund kann die Gemeinde Planegg den Erwerber aus den vorstehenden Verpflichtungen entlassen. Ein wichtiger Grund liegt in der Regel bei einer Familienvergrößerung, einem berufsbedingten Wegzug oder einer Trennung bzw. einer Scheidung vor. Die Überprüfung, ob ein wichtiger Grund vorliegt, erfolgt durch die Gemeinde Planegg. Wird die Zustimmung zu einer vorzeitigen Veräußerung erteilt, kann die Veräußerung nur an Personen erfolgen, die nach Ziffer I dieser Richtlinien antragsberechtigt wären. Die Weiterveräußerung hat zu dem Preis zu erfolgen, zu dem der Erwerber die Wohnung käuflich erworben hat. Hinzugesetzt werden können allerdings die nachgewiesenen Erwerbsnebenkosten (z.B. Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer).
- (3) Die Gemeinde Planegg erhält ein im Kaufvertrag mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufsrecht, wenn
 - a) der Erwerber in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht hat,
 - b) der Erwerber die Wohnung nicht für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ununterbrochen mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz selbst bewohnt, oder
 - c) der Erwerber die Wohnung innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit an einen Dritten veräußert.

Der Ankauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Erwerber die Wohnung käuflich erworben hat.

- (4) Die Gemeinde Planegg kann anstelle der Ausübung des Ankaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung zum Zeitpunkt der Möglichkeit der Ausübung des Ankaufsrechts und dem vereinbarten Kaufpreis.
- (5) Die detaillierten Regelungen betreffend die Verpflichtungen des Erwerbers bleiben dem notariellen (Bauträger-)Kaufvertrag vorbehalten.

Planegg, den 09.06.2016



Heinrich Hofmann

1. Bürgermeister