

## Vergaberichtlinien zum „Aiblinger Modell“ (Fassung Stand 26.03.2020)

Für das Programm zur Förderung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Erwerbs angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung in Bad Aibling.

### 1. Grundsätzliches

Die Stadt Bad Aibling fördert die Schaffung bzw. den Erwerb von Wohnraum durch die örtliche Bevölkerung in Wohnungseigentum für junge Familien, kinderreiche Familien und Familien mit einem oder mehreren schwerbehinderten Familienangehörigen und zu pflegenden Personen durch Vorgaben im städtebaulichen Vertrag an den Bauträger.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Der Stadtrat behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen bei grober Unbilligkeit abweichend von den Vergaberichtlinien zu entscheiden.

### 2. Gegenstand der Förderung

- 2.1. Eine Förderung wird nur gewährt zum Erwerb von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes und nur zur Deckung des Eigenbedarfs des begünstigten Personenkreises gemäß Ziffer 3.1.
- 2.2. Das Objekt muss nach den Bestimmungen des BayWoFG und den zu diesem Gesetz erlassenen Ausführungsbestimmungen förderungsfähig sein.
- 2.3. Wohnungseigentum ist durch den Antragsteller für die Dauer von 10 Jahren im Eigentum zu halten. Diese Verpflichtung gilt auch als erfüllt, wenn das Objekt nach dem Tod des Antragstellers im Eigentum des überlebenden Partners oder eines Kindes des Antragstellers verbleibt.
- 2.4. Das Objekt verliert seine Eigenschaft als förderungsfähig nicht, wenn weniger als ein Drittel der Wohn- und Nutzfläche anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dienen.
- 2.5. Der Stadt steht an den unter Anwendung des Aiblinger Modells verkauften Wohnungen ein auf 10 Jahre befristetes dinglich zu sicherndes Ankaufsrecht zu, wenn binnen 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit
  - a) die Wohnung an Dritte entgeltlich oder unentgeltlich veräußert oder zur Nutzung überlassen wird,
  - b) die Wohnung aufgrund unrichtiger, entscheidungserheblicher Angaben des Erwerbers vergeben wurde oder
  - c) Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Wohnung zum Zwecke der Spekulation erworben wurde.

Der von der Stadt zu zahlende Ankaufspreis entspricht dem vom Antragsteller bezahlten Kaufpreis der Wohnung zuzüglich den nachgewiesenen Mehrkosten von werthaltigen Sonderwünschen und entwickelt sich über die Vertragslaufzeit von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit wie folgt: Der Ankaufspreis erhöht sich bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechtes für jedes angefangene Jahr ab Bezugsfertigkeit um 1/10 des Betrages des beim Erwerb gewährten Preisnachlasses des Bauträgers gegenüber dem Listenpreis der Wohnung. Die veranschlagten Kosten erforderlicher Renovierungen oder Reparaturen sind in Abzug zu bringen.

Die Stadt kann auf die Ausübung des Ankaufsrechtes verzichten; dies gilt insbesondere dann, wenn die vom Antragsteller erworbene Wohnung mit Zustimmung der Stadt an einen Käufer verkauft wird, der nach Maßgabe dieser Vergaberichtlinien in gleicher Weise wie der Antragsteller begünstigt ist, und der Antragsteller den gemäß vorstehendem Absatz verbleibenden Anteil des erhaltenen Preisnachlasses im Kaufpreis nachweislich berücksichtigt

hat. Übt die Stadt ihr Ankaufsrecht aus, ist sie verpflichtet, die Wohnung unverzüglich an einen nach diesen Vergaberichtlinien begünstigten weiteren Erwerber zu verkaufen und den Kaufpreis ebenfalls gemäß vorstehendem Absatz zu reduzieren. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die im städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger vereinbarte Förderung immer einem durch diese Vergaberichtlinien begünstigten Erwerber zu Gute kommt.

### 3. Begünstigter Personenkreis

#### 3.1. Antragsberechtigt sind

- a) Eheleute bzw. Partner ohne Kinder, bei denen keiner der Eheleute bzw. Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat,
- b) Eheleute bzw. Partner mit einem oder mehreren Kindern,
- c) Alleinstehende mit einem oder mehreren Kindern sowie schwerbehinderte Alleinstehende und Eheleute bzw. Partner, von denen mindestens einer schwerbehindert ist (Grad der Behinderung von mindestens 50 im Sinne des Schwerbehindertengesetzes),
- d) Eheleute bzw. Partner oder Alleinstehende mit einem oder mehreren schwerbehinderten Familienangehörigen ( Grad der Behinderung von mindestens 50 im Sinne des Schwerbehindertengesetzes), unabhängig davon, ob diese/ dieser ständig in oder außerhalb der Wohnung des Antragstellers lebt; der schwerbehinderte Familienangehörige muss allerdings innerhalb des Stadtgebietes Bad Aibling wohnen,
- e) Eheleute bzw. Partner oder Alleinstehende, die eine familienangehörige Person ab Pflegegrad 2 (Nachweis durch Pflegegeldbescheid) in oder außerhalb der eigenen Wohnung pflegen und betreuen, die pflegebedürftige Person muss allerdings im Stadtgebiet Bad Aibling wohnen,

jeweils unter der Voraussetzung, dass das durchschnittliche Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) des Antragstellers von 51.000,00 € nicht überschritten wird. Maßgebend ist das durchschnittliche Jahreseinkommen innerhalb der letzten 3 vollen Kalenderjahre vor der Antragstellung.

Familienangehörige sind sowohl Verwandte gem. § 1589 BGB als auch verschwägte Personen gem. § 1590 BGB des Antragstellers.

Bei Eheleuten oder Partnern als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht überschreiten.

Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000,00 € je unterhaltsberechtigtem Kind hinzuzurechnen.

- 3.2. Kinder werden nur berücksichtigt, wenn der Antragsteller für sie im Zeitpunkt der Entscheidung kindergeldberechtigt ist.
- 3.3. Der Antragsteller darf maximal über ein Vermögen in Höhe von 50 % des Wertes des zu erwerbenden Wohnungseigentums verfügen. Zum Vermögen zählen vorhandenes Grundstücks- und Wohnungseigentum, sofern dieses nicht zum Ausschluss führt, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen. Kunstgegenstände, Schmuck und vergleichbare Luxusgüter werden ab einem Freibetrag von 1.000,00 € dem Vermögen hinzugerechnet. Der Antragsteller darf nicht Eigentümer einer vergleichbaren Immobilie oder eines bebaubaren Grundstücks in Bad Aibling sein. Immobilieneigentum außerhalb des Stadtgebiets wird als Vermögen angerechnet.
- 3.4. Antragsberechtigte können nur ein Objekt erwerben, Eheleute bzw. Partner gemeinsam nur ein Objekt.

- 3.5 Partner im Sinne dieser Vergaberichtlinien sind Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG).
- 3.6 Die beantragte Wohnungsgröße muss der Anzahl der Nutzer angepasst werden. Maßgeblich sind insoweit die Ausführungsbestimmungen zum BayWoFG. Diese sind diesen Vergaberichtlinien beigelegt.

#### 4. Sonstige Voraussetzungen

- 4.1. Die Finanzierung der Gesamtherstellungskosten des zu fördernden Objektes muss auf die Dauer gesichert sein und in einem vertretbaren Verhältnis zur finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Antragstellers stehen.
- 4.2. Hat der Antragsteller unzutreffende Angaben im Hinblick auf die Erfüllung dieser Vergaberichtlinien gemacht, wird er vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

#### 5. Antrags- und Bewilligungsverfahren

5.1. Der Antrag auf Vergabe einer Eigentumswohnung ist förmlich bei der Stadt Bad Aibling zu stellen. Die Antragsteller haben über ihre Verhältnisse, soweit für die Bearbeitung erforderlich, Auskunft zu erteilen. Nachweise sind beizufügen.

5.2 Jeder Antragsteller darf sich für höchstens zwei Wohnungen bewerben. Jeder Antragsteller, der sich für mehr als eine Wohnung bewirbt, muss bei seiner Bewerbung angeben, welche Wohnung seine erste Wahl und welche Wohnung seine zweite Wahl ist.

5.3. Die Entscheidung über die Vergabe trifft der Stadtrat nach Vorbereitung durch die Verwaltung.

Bei dieser Entscheidung sind folgende Kriterien mit folgenden Punkten im jeweiligen Einzelfall zu bewerten:

##### **Soziale Kriterien:**

je Kind unter 10 Jahren oder nachgewiesene Schwangerschaft	4 Punkte
je Kind von 10 – 15 Jahren	3 Punkte
je Kind über 15 Jahren – bis zum Wegfall der Kindergeldberechtigung	2 Punkte
Schwerbehinderter Familienangehöriger (Grad der Behinderung von mindestens 50 im Sinne des Schwerbehindertengesetzes), unabhängig davon, ob diese/dieser ständig in oder außerhalb der Wohnung des Antragstellers lebt; der schwerbehinderte Familienangehörige muss allerdings innerhalb des Stadtgebietes Bad Aibling wohnen.	3 Punkte
Persönliche Pflege einer familienangehörigen Person ab Pflegegrad 2, die im Stadtgebiet Bad Aibling wohnt, mit Nachweis durch entsprechenden Pflegegeldbescheid.	3 Punkte
Schwerbehinderte Alleinstehende und Eheleute bzw. Partner, von denen mindestens einer schwerbehindert ist (Grad der Behinderung von mindestens 50 im Sinne des Schwerbehindertengesetzes).	3 Punkte

Jahreseinkommen:	unter EUR 41.000,--	+ 3 Punkte
(Gesamtbetrag der	unter EUR 46.000,--	+ 2 Punkte
Einkünfte)	unter EUR 51.000,--	+ 1 Punkt
	unter EUR 56.000,--	+ 0 Punkte
	unter EUR 61.000,--	-1 Punkt
	unter EUR 66.000,--	- 2 Punkte
	unter EUR 71.000,--	- 3 Punkte
	und je weitere 5.000,-- €	- 1 Punkt

### **Kriterien der Ortsgebundenheit mit Ehrenamt:**

Punkte für Bewerber oder Eheleute bzw. Partner, die länger mit Hauptwohnsitz in Bad Aibling wohnen oder berufstätig sind, wobei nur eine der Personen zu berücksichtigen ist:

Unter 1 Jahr	0 Punkte
1 Jahr	1 Punkt
2 Jahre	2 Punkte
3 Jahre	3 Punkte
4 Jahre	4 Punkte
5 Jahre und mehr	5 Punkte

Die ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen wird mit bis zu 2 Punkten bewertet, wobei Tätigkeiten im Rettungs- und Katastrophenschutz im Einzelfall besonders bewertet werden auch im Hinblick auf die Dauer der ausgeübten Tätigkeit.

### **5.3 Stichtag**

Stichtag für die Entscheidung des Stadtrats ist das Ende der Bewerbungsfrist. Diese Frist wird von der Stadt Bad Aibling gesondert bekanntgegeben.