

Fragen und Antworten zur Vergabe der Baugrundstücke „An der Schule“ in Hartkirchen im „Familienmodell“

Bewerbungsverfahren

Wie werden die Baugrundstücke vergeben?

Der Stadtrat der Stadt Pocking hat beschlossen die Baugrundstücke „An der Schule“ in Hartkirchen in einem „Familienmodell“ zu vergeben. Die Grundstücke werden gemäß den Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Familienmodell im Baugebiet „An der Schule“ nach einem Punktesystem vergeben. Hierbei werden sowohl soziale Kriterien als auch Kriterien mit Ortsbezug berücksichtigt.

Wie läuft die Baugrundstücksvergabe ab?

In der Zeit von 01.08.2022 bis 15.09.2022 12.00 Uhr können die Antragsunterlagen bei der Stadt Pocking abgegeben werden. Verspätet abgegebene oder unvollständige Anträge können nicht berücksichtigt werden. Bis etwa Mitte Oktober werden die Antragsunterlagen geprüft und gemäß dem Punktesystem der Richtlinie bepunktet. Gemäß den erreichten Punkten wird eine Rangliste der Bewerber erstellt. Dies bedeutet, dass der Antragsteller mit der höheren Punktzahl sich vor Antragstellern mit niedrigerer Punktzahl ein Grundstück aussuchen darf. Bei Punktgleichheit mehrerer Antragsteller entscheidet das Los in einer öffentlichen Sitzung unter notarieller Aufsicht. Der Antragsteller wird gemäß der Rangliste der erreichten Punkte benachrichtigt und kann sich unter den noch zu vergebenden Grundstücken ein Grundstück aussuchen und reservieren. Um das Grundstück zu reservieren ist eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1.000 € an die Stadt zu zahlen. Die Gebühr wird bei Vertragsabschluss mit dem Kaufpreis verrechnet. Innerhalb einer Frist von 3 Monaten ist der Kaufvertrag zu beurkunden.

Bis zur Beurkundung ist ein Nachweis der Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs mittels eines Finanzierungsplans zu erbringen.

Wer kann sich bewerben?

Grundsätzlich kann sich jeder bewerben, der volljährig und geschäftsfähig ist. Es dürfen allerdings die Einkommens- und Vermögensgrenze nicht überschritten werden. Beispielsweise kann sich eine alleinstehende Person nicht bewerben, wenn sie über ein Einkommen von mehr als 40.280 € und/oder ein Vermögen von mehr als 55.250 € verfügt. Bewerben sich Paare verdoppelt sich die Einkommensgrenze auf 80.560 €. Für jedes kindergeldberechtigte Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 8.388 €.

Was ist unter Einkommen zu verstehen?

Einkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommenssteuergesetzes (EStG) im Durchschnitt der letzten 3 Kalenderjahre. Hierzu zählen auch Kapitalerträge, Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Vermietung, etc.

Bei Selbstständigen und Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmenüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

Was ist unter Vermögen zu verstehen?

Zum Vermögen zählen alle Grundstücke, Immobilien, Miteigentumsanteile an Grundstücken oder Immobilien, Wertpapiere, Bankguthaben und Bargeld.

Antragsteller die über ein Gesamtvermögen von mehr als 55.250 € verfügen werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Ich bin bereits Eigentümer eines Grundstückes oder einer Immobilie. Was ist zu beachten?

Sind sie Eigentümer eines bebaubaren Grundstückes oder einer Immobilie im Gemeindebereich der Stadt Pocking werden sie von einer Antragstellung ausgeschlossen.

Sind sie Eigentümer eines Grundstückes oder einer Immobilie außerhalb des Gemeindebereiches der Stadt Pocking so ist der Wert des Grundstückes bzw. der Immobilie dem Vermögen hinzuzurechnen.

Ich habe bereits ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Pocking erworben. Kann ich mich auch bewerben?

Antragsteller die bereits ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Pocking erworben haben (auch falls nur ein Miteigentumsanteil erworben wurde) sind im Familienmodell ausgeschlossen.

Ich hatte bis vor kurzem meinen Wohnsitz in der Stadt Pocking. Bin mittlerweile allerdings weggezogen. Werden meine Wohnzeiten in der Stadt Pocking berücksichtigt?

Es werden Wohnzeiten innerhalb der letzten 15 Jahre berücksichtigt. Maximal können 5 Jahre angerechnet werden.

Welche Unterlagen benötige ich für die Bewerbung?

Das Antragsformular steht auf der Homepage der Stadt Pocking zum Download bereit. Alternativ liegt das Formular auch im Bauamt der Stadt zur Abholung bereit.

Zusätzlich werden benötigt:

- Einkommenssteuerbescheid der letzten 3 Kalenderjahre, bei selbstständigen Antragsstellern Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung bzw. Einnahmenüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide
- Nachweise über vorhandenes Vermögen (Kontoauszüge, Depotauszüge, sonstige Nachweise)
- Nachweis über die Wohn- und/oder Erwerbstätigkeitszeiten in der Stadt Pocking (Meldebestätigung, Bestätigung des Arbeitgebers, Gewerbeanmeldung)
- Ggf. ärztliche Bestätigung einer Schwangerschaft
- Ggf. Nachweis der Schwerbehinderung bzw. des Pflegegrad (Schwerbehindertenausweis, Bescheinigung der Pflegeversicherung)
- Ggf. Nachweis der ehrenamtlichen Tätigkeit (Bestätigung des Vereins)

Alle Unterlagen sind im Original bzw. als beglaubigte Kopie einzureichen.

Kann ich mich für ein bestimmtes Baugrundstück bewerben?

Nein, sie bewerben sich nicht auf ein bestimmtes Grundstück sondern auf alle städtischen Parzellen des Baugebietes „An der Schule“. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält als erster das Wahlrecht auf ein Grundstück.

Grundstück und Hausbau**Was darf auf dem Grundstück gebaut werden?**

Auf dem Grundstück darf ein Einfamilienwohnhaus oder ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung errichtet werden. Die Gestaltung des Wohnhauses und weiterer baulicher Anlagen regelt der Bebauungsplan „An der Schule“. Eine gewerbliche Nutzung ist lediglich zu eigenen Zwecken und in untergeordneter Weise gestattet.

Wann kann ich mit dem Bau beginnen?

Wenn der notarielle Kaufvertrag geschlossen wurde, der Kaufpreis bezahlt wurde und der Bauantrag genehmigt wurde.

Kosten und Vertragliche Regelungen**Wie hoch ist der Kaufpreis?**

Für das Baugebiet „An der Schule“ beträgt der Grundstückskaufpreis im Familienmodell **68 €/m²**.

Mit welchen Kosten muss ich zusätzlich zum Kaufpreis rechnen?

- **Straßenerschließungskosten ca. 40 €/m²**
- **Kostenersatz für den Entwässerungskontrollschacht auf dem Grundstück ca. 870 €**
- **Kanalherstellungsbeitrag (Vorauszahlung = ein Viertel der Grundstücksfläche x 6,14 €)**
Der Kanalherstellungsbeitrag wird nach Fertigstellung des Rohbaus nach der jeweils gültigen Satzung der Stadt Pocking abgerechnet, wobei diese Vorauszahlung angerechnet wird.
- **Wasserherstellungsbeitrag (Vorauszahlung)**
Die Erhebung des Wasserherstellungsbeitrages erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe. Dieser wird den endgültigen Beitrag nach der jeweiligen Satzung abrechnen. Sollte die Stadt Pocking für das Baugrundstück bereits an den Zweckverband eine Vorausleistung erbracht haben, so ist diese vom Erwerber an die Stadt zu erstatten. Derzeit wird nach Satzung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe die Grundstücksfläche mit 0,64 € pro m² und die Geschoßfläche mit 5,08 € pro m² (+ Mwst.) herangezogen.
- **Erstattung der Anschlusskosten für Erdgasleitung 1.428,00 €**
Diesen Betrag hat die Stadt Pocking an die Energienetze Bayern GmbH (ENB) entrichtet. Mit diesem Betrag ist die Verlegung einer Stichleitung bis zu 1m in jedes Grundstück abgegolten. Mit der Fertigstellung des einzelnen Netz- bzw. Hausanschlusses muss die ENB vom jeweiligen Bauherrn beauftragt werden.
Nach Fertigstellung des Hausanschlusses fällt noch ein Netzkostenzuschuss von 1.300,00€ + MwSt. an. Dieser ist an die ENB zu entrichten. Grundsätzlich besteht kein Anschluss- und Benutzungszwang.
- **Erwerbsnebenkosten**, wie Gebühren für das Notariat, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, etc.

Welche besonderen Vertragsregelungen werden in den Notarvertrag aufgenommen?

Der Erwerber verpflichtet sich das Grundstück innerhalb von 4 Jahren ab Beurkundung mit einem Einfamilienwohnhaus bezugsfertig zu bebauen.

Des Weiteren verpflichtet sich der Erwerber die Immobilie mindestens 9 Jahre selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist in dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene Einliegerwohnung zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in unter geordneter Weise gestattet. Die Wohnnutzung muss mindestens 2/3 der Geschossfläche betragen.

Der Käufer verpflichtet sich außerdem das Grundstück innerhalb von 13 Jahren ab Beurkundung nicht zu veräußern. Dies wird durch ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Pocking gesichert. Bei Vertragsverletzungen ist die Stadt Pocking berechtigt eine Kaufpreisaufzahlung zu verlangen. Die Aufzahlungsverpflichtung wird durch die Eintragung einer Sicherungshypothek gesichert.

Stand: Juli 2022