

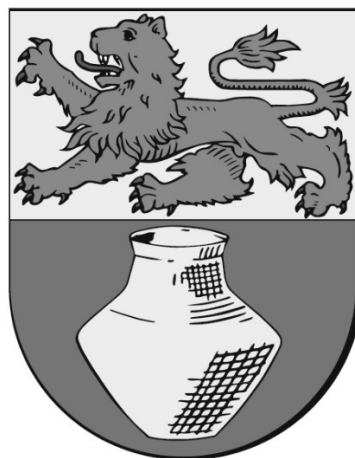
**Richtlinien
der**

Gemeinde

Adendorf

für die Vergabe von
vergünstigtem Wohnbauland für
Personen
der regionalen Bevölkerung

Gültig ab 01.01.2019
gemäß Gemeinderatsbeschluss vom
15. November 2018



Die Gemeinde Adendorf hat ein starkes Interesse, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen, wobei vorrangig Familien gefördert werden sollen. Kann diese Zielgruppe aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie im Gemeindegebiet auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Adendorf bestrebt, diesen Wohnbedarf im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten mittels Zurverfügungstellung von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken zu decken.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Adendorf die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Vorgaben, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird folgend auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung (z.B. Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur volljährige (voll geschäftsfähige) natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften (Nachweis: Bis September 2017 gleich Lebenspartnerschaftsurkunde / ab 01. Oktober 2017 gleich Eheurkunde) und nichtehelichen Lebensgemeinschaften (als solche gilt jede Haushaltsgemeinschaft, die seit mindestens einem Jahr besteht / Nachweis: Erweiterte Meldebescheinigung) kann ebenfalls nur ein Antrag gestellt werden.
Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter den Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- 1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten.

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 60 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 75 m² beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 10 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2),

kann die Wohnfläche zusätzlich 10 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.¹

1.4 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells (Kriterienkatalog) der Gemeinde Adendorf erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Adendorf erworben haben.

1.5 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 51.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 76.500,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das durchschnittliche Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.

Je unterhaltspflichtigem, kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 EStG; derzeit belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 7.428,00 €.

Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

1.6 Das Vermögen darf den Grundstückskaufpreis des im Wohnbauland zu erwerbenden Grundstücks - dies ist nicht der hinter dem Grundstückskaufpreis zurückbleibende mögliche Verkehrswert – nicht übersteigen. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z.B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, jegliche Form einer Altersvorsorge, Immobilien, sonstige Rechte) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners.

Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen.

Für Altersvorsorgeprodukte, die erst zum Renteneintrittsalter verwertbar sind (förderfähige Produkte nach Maßgabe Betriebsrentengesetz sowie geförderte Produkte mit Vertragsklauseln nach Versicherungsgesetz), wird für den Antragsteller ein Freibetrag von bis zu 50.250,00 €² und für Paare ein Freibetrag von bis zu 100.500,00 € gewährt. Anwartschaften über diesem Freibetrag hinaus werden dem Vermögen angerechnet. Die entsprechenden Nachweise hat der Antragsteller zu erbringen.

1.7 Schließlich fehlt es an der Vergabevoraussetzung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden oder der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

¹ Entsprechend den Vorgaben der N-Bank.

² Vgl. § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 SGB II.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5:

bei einem Antragsteller (Jahreseinkommen):

maximal 35.999 Euro:	15 Punkte
über 35.999 Euro bis unter 40.999 Euro:	10 Punkte
über 40.999 Euro bis 45.999 Euro:	5 Punkte
über 45.999 Euro:	0 Punkte

bei einem antragstellenden Paar (Jahreseinkommen):

maximal 53.999 Euro:	15 Punkte
über 53.999 Euro bis unter 61.499 Euro:	10 Punkte
über 61.499 Euro bis 68.999 Euro:	5 Punkte
über 68.999 Euro:	0 Punkte

2.2.2 Kind(er):

je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird: 5 Punkte

Punkte werden ebenso bei nachgewiesener Schwangerschaft gewährt.

Die anrechenbare Höchstgrenze für Kinder wird auf 10 festgelegt.

2.2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung oder Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

GdB von 100 % oder Pflegegrad 5:	10 Punkte
GdB ab 90 % oder Pflegegrad 4:	9 Punkte
GdB ab 80 % oder Pflegegrad 3:	8 Punkte

GdB ab 70 % oder Pflegegrad 2:	7 Punkte
GdB ab 60 %:	6 Punkte
GdB ab 50 %:	5 Punkte
 Maximale Punktzahl pro Antrag:	 20 Punkte

2.2.4 Ehrenamtliche Tätigkeit (Definition s. Anlage 2) ohne örtlichen Bezug:

Ununterbrochene Dauer der Tätigkeit

Mehr als 10 Jahre:	5 Punkte
bis 10 Jahre:	4 Punkte
bis 8 Jahre:	3 Punkte
bis 6 Jahre:	2 Punkte
2 bis 4 Jahre:	1 Punkte

2.2.5 Ehrenamtliche Tätigkeit (Definition s. Anlage 2) in der Gemeinde Adendorf:

Ununterbrochene Dauer der Tätigkeit

Mehr als 10 Jahre:	10 Punkte
bis 10 Jahre:	8 Punkte
bis 8 Jahre:	6 Punkte
bis 6 Jahre:	4 Punkte
2 bis 4 Jahre:	2 Punkte

monatlicher, zeitlicher Umfang der Tätigkeit

mehr als 20 Stunden pro Monat:	8 Punkte
bis 20 Stunden pro Monat:	4 Punkte

ganzjährige 24 Stunden Einsatzbereitschaft mit Nachweis der BOS-Organisation ³ :	20 Punkte
--	-----------

Die Berücksichtigung der ehrenamtlichen Tätigkeit kann entweder nach Nr. 2.2.4 oder 2.2.5 gewährt werden.

2.2.6 **Örtlicher Bezug**

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz in Adendorf je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:	6 Punkte, jedoch maximal 30 Punkte
---	---------------------------------------

³ Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben z. B. Feuerwehr, DLRG, THW usw.

Arbeitnehmer, Selbständige oder Gewerbetreibende in Adendorf
je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:

6 Punkte,
jedoch maximal 30 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in der Gemeinde Adendorf,
werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das
Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die
höhere Punktzahl maßgeblich.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines
Grundstücks in Betracht, ist die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen
Personen im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer
2.2.2, wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.5 und die
längere Wohndauer für den Zuschlag maßgeblich.

3. **Bewertungszeitpunkt:**

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

4. **Sonstige Bestimmungen:**

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken
besteht nicht.

4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des
Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. **Grundstücksvergabe:**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf berät und entscheidet über die
Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nicht-öffentlicher Sitzung. Die
Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer
Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden
ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung
beigefügt.

6. **Inhalt des Grundstückskaufvertrages:**

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller
verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskauf-
vertrag vorbehalten bleibt:

- 6.1 Die Gemeinde Adendorf erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
- 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
 - 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem erweiterten Rohbau (z. B. Dach und Fenster) des Wohngebäudes nicht innerhalb von zwei Jahren ab Besitzübergang begonnen; oder
 - 6.1.3 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab Besitzübergang in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
 - 6.1.4 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Besitzübergang ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen.
- 6.2 Der Ankauf bzw. der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Lüneburg (Erstellung eines Schiedsgutachten) für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

Das durch den Gutachterausschuss erstellte Schiedsgutachten ist für beide Parteien verbindlich.

- 6.3 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht kann die Gemeinde Adendorf vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Adendorf zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinn vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der Kaufinteressent ist verpflichtet, den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und die dem Erstkäufer im Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich zu übernehmen.
- 6.4 Die Gemeinde Adendorf kann anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung der Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Lüneburg oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

6.5 Die Gemeinde Adendorf behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

7. Eidesstattliche Erklärung

Der Antragsteller gibt eine eidesstattliche Erklärung (s. Anlage 1) ab.

Anmerkung:

Die Punktzahl aus örtlichen Bezug und ehrenamtlicher Tätigkeit darf lt. Rundschreiben Nr. 992/2017 des Nds. Landkreistages zum EU-Vertragsverletzungsverfahren zu sog. Einheimischenmodellen zu höchstens 50 % in die Gesamtbewertung einfließen.

Eidesstattliche Erklärung

Gegenüber der Gemeinde Adendorf

Angaben zum Grundstück

..... Nähere Bezeichnung,

Ich, (Name, Vorname), geboren am in,
wohnhaft in (Ort, PLZ, Straße mit Hausnummer), erkläre hiermit an
Eides statt durch meine Unterschrift Folgendes:

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorgenannten Angaben nach besten Wissen und
Gewissen gemacht habe und dass die Angaben der Wahrheit entsprechen und ich nichts
verschwiegen habe.

Die Strafbarkeit einer falschen Erklärung ist mir bekannt, namentlich die Strafandrohung gemäß
§ 156 StGB mit bis zu drei Jahren Freiheitsstrafe oder Geldstrafe bei vorsätzlicher Begehung
der Tat bzw. bis zu einem Jahr Freiheitsstrafe oder Geldstrafe bei fahrlässiger Begehung.

Ausgeschriebener Vor- und Nachname des Erklämers

.....

Adendorf, den

.....

Unterschrift

Als Ehrenämter im Sinne der Vergaberichtlinie werden anerkannt, wenn sie ehrenamtlich ausgeübt werden:

- Gemeinderatsmitglieder und Ehrenbeamte
- Schöffen, Handelsrichter und andere ehrenamtliche Richter, Laienrichter,
- Schiedsleute,
- gerichtlich bestellte Betreuer,
- Diakon mit Zivilberuf (teilweise auch nebenberuflich), Kirchenpfleger, Mitglied der Kirchenverwaltung oder des Pfarrgemeinderats, Erstkommunions- und Firmkatechet,
- Wahlkonsuln,
- Teilnehmer an Freiwilligendiensten,
- Helfer bei allgemeinen Wahlen und Volkszählungen,
- in Krankenhäusern tätige Patientenfürsprecher,
- Mitglieder von Betriebsräten, Personalräten, Mitarbeitervertretungen und Jugend- und Auszubildendenvertretungen,
- Schwerbehindertenvertretung
- Mitglieder im Jugendhilfeausschuss oder Anstaltsbeirat,
- aktive Mitgliedschaft in der Freiwilligen Feuerwehr,
- THW-Helfer und Angehöriger des freiwilligen Polizeidienstes,
- beordeter Reservist,
- Delegierte, Vertreter und Referenten in berufsständischen Körperschaften.
- in kirchlichen Organisationen und in Pfarrgemeinden unabhängig von dort übernommenen Ämtern,
- in kirchlichen Organisationen und in Pfarrgemeinden unabhängig von dort übernommenen Ämtern,
- in der Deutschen Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger, der Deutschen Lebensrettungs-Gesellschaft, der Wasserwacht, des Arbeiter-Samariter-Bundes, des Roten Kreuzes, der Johanniter-Unfall-Hilfe, des Malteser Hilfsdienstes und anderer vergleichbarer Hilfsorganisationen,
- in der Sozialarbeit, insbesondere der offenen Jugendsozialarbeit, Mitläufer (bei Amtsbesuchen),
- in der Sterbebegleitung als Hospizhelfer,
- in der Telefonseelsorge und der Internetseelsorge,
- bei Besuchsdiensten für benachteiligte, sich in Krisen befindende oder eingeschränkte Menschen,
- in der Jugendarbeit, insbesondere in den Jugendverbänden,
- als Aktivpate (etwa als Kinderpate, Lernpate, Familienpate oder Jobpate),
- als Schülerlotse,
- benannte Funktionsträger in einem Verein.