

StadtStarnberg



Antragsrichtlinien zum Kauf von Bauland durch Einheimische

I. Antragsrichtlinien

Grundsätzlich sind alle volljährigen Personen,

1. die zum Zeitpunkt der Vergabe seit mindestens 5 Jahren ihren ersten Wohnsitz in der Stadt Starnberg haben, oder
2. die zum Zeitpunkt der Vergabe seit mindestens 5 Jahren ihren Hauptberuf im Stadtgebiet von Starnberg ausüben oder
3. die früher über einen längeren Zeitraum, das sind im Regelfall mindestens 5 Jahre, ihren Lebensmittelpunkt und ersten Wohnsitz in der Stadt Starnberg oder einem Starnberger Ortsteil hatten,
4. die kein für eine Wohnbebauung geeignetes Grundstück oder Wohngrundstück im Landkreis Starnberg haben bzw. eine Eigentumswohnung besitzen, die innerhalb von 6 Monaten zur Finanzierung verkauft wird,

antragsberechtigt, sofern sie das zu erwerbende Objekt künftig als Lebensmittelpunkt und Hauptwohnung nutzen bzw. zur Errichtung einer solchen Wohnung erwerben.

Sofern im Einzelfall die Nachfrage von Berechtigten größer ist als das vorhandene Angebot, erfolgt die Auswahl unter den Bewerbern nach einem Punkte-System, das folgende Bonus- bzw. Maluspunkte enthält:

	Bonus / Punkte / Malus
1. Bewerber verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft, Bedarfsgemeinschaft (nicht verheiratet zusammenlebend) mit mindestens 3 Jahren gemeinsamen Hauptwohnsitz in Starnberg	5
2. Junges Ehepaar oder junge Familie (kein Partner älter als 40 Jahre) oder Alleinerziehende(r) nicht älter als 40 Jahre	30
3. Alleinerziehende Bewerber mit Kind(ern)	5
4. Für jedes kindergeldberechtigtes Kind	20

		Bonus / Punkte / Malus
5.	Behinderung (70 % und darüber zum Zeitpunkt der Vergabe) je Familienmitglied	10
6.	Hauptwohnsitz in Starnberg über 5 Jahre je angefangene 3 Jahre (Es werden nur die Punkte für den am längsten in Starnberg wohnenden Partner gezählt und höchstens 30 Punkte vergeben)	3
7.	Hauptberuf in Starnberg über 5 Jahre je angefangene 3 Jahre (Es werden nur die Punkte für den am längsten in Starnberg arbeitenden Partner gezählt)	1
8.	Positive Einkünfte nach § 2 Abs. 1 + 2 Einkommensteuergesetz (negative Einkünfte aus anderen Einkunftsarten werden nicht angerechnet)	
8.1	Bis 35.000 €	20
8.2	Von 35.001 € bis 50.000 €	10
8.3	Über 50.000 €	0
9.	Vorübergehender Wegzug bei Wegzug von mehr als 3 Jahren je angefangene 3 Jahre	1
10.	Alleinstehend ohne Kinder (gilt nicht für Kleinwohnungen bis 50 qm)	10
11.	Vorhandenes Immobilieneigentum zum Zeitpunkt der Bewerbung :	
11.1	Eigentumswohnung	10
11.2	Baugrundstück	30
11.3	Einfamilienhaus bzw. Mehrfamilienhaus	50
11.4	Bereits bei einem Einheimischenmodell berücksichtigt	50

Die aus diesen Bewertungspunkten sich ergebende Aufstellung ist nicht allein ausschlaggebend und begründet keinen Anspruch. Sie dient dem Stadtrat lediglich als Anhaltspunkt. Im Einzelfall können auch weitere Überlegungen mit in die Vergabe einfließen, z.B. ein öffentliches Interesse der Stadt an einer Unterbringung, ehrenamtliche Tätigkeit, insbesondere im Rettungswesen oder sehr langes Warten auf eine Wohnung.

II. Pflichten der Bewerber

1. Der einzelne Bewerber muss dem Stadtrat in geeigneter Form darlegen, dass er eine Finanzierung des Objektes sichern kann. Im Zweifelsfall sind nach Aufforderung Nachweise beizubringen, wie z.B. Bestätigung eines Kreditinstituts, Bestätigung einer Bausparkasse über einen Bausparvertrag u.a.
2. Der Bewerber muss im Falle des Erwerbs (Eigentum oder Erbbaurecht) im notariellen Vertrag folgende Bedingungen erfüllen:
 - 2.1 Es ist sicherzustellen, dass der Erwerb zum Zwecke des Eigenbedarfs und für Wohnzwecke erfolgt. Der Bewerber muss das Gebäude bzw. die Wohnung selbst bewohnen. Eine Vermietung ist nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Stadt möglich. Im Falle des Missbrauches (Veräußerung, Vermietung der selbst zu nutzenden Wohnung) ist der Kaufpreisvorteil auszugleichen, d. h. in diesem Fall ist die Kaufpreisdifferenz zum ortsüblichen Verkehrswert der Stadt gegenüber auszugleichen.
 - 2.2 Eine Weiterveräußerung oder Schenkung kann nur mit Zustimmung der Stadt erfolgen. Darüber hinaus behält sich die Stadt im Falle der Weiterveräußerung oder Schenkung für einen Zeitraum von 15 Jahren ein Rückkaufsrecht zu den Bedingungen des Verkaufs vor. Eine Verzinsung des Grundkaufpreises erfolgt dabei nicht. Ein bereits errichtetes Gebäude wird entsprechend dem amtlichen Schätzwert (Gutachten des Gutachter-Ausschusses beim Landkreis Starnberg) abgelöst. Eine ähnliche Regelung ist für den Fall der Zwangsvollstreckung über das Vermögen zu treffen. Ausgenommen sind Veräußerung, Schenkung und Erbfall an Kinder oder Ehegatten.
 - 2.3 Einfamilienhäuser bzw. Doppelwohnhäuser oder Reihenhäuser sind innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab notarieller Beurkundung mit dem Bau zu beginnen und innerhalb einer Frist von weiteren 2 Jahren fertig zu stellen.
 - 2.4 Die Stadt kann den Kaufvertrag rückgängig machen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist.
 - 2.5 Die Rechte der Stadt sind dinglich zu sichern.

Starnberg, 27. November 2006

Bei Rückfragen:
Stadt Starnberg
Liegenschaftsverwaltung
Telefon: 08151 / 772 - 122