

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0545/16</b> öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Liegenschaftsamt
	Kostenstelle (UA)	0350
	Amtsleiter/in	Herr Menzinger
	Telefon	3 05-12 10
	Telefax	3 05-12 16
E-Mail	liegenschaftsamt@ingolstadt.de	
Datum	07.07.2016	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Finanz- und Personalausschuss	21.07.2016	Vorberatung	
Stadtrat	28.07.2016	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Anpassung der Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken  
(Referent: Bürgermeister Wittmann)

### **Antrag:**

Der Stadtrat stimmt der Änderung der Richtlinien zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken zu.

gez.

Albert Wittmann  
Bürgermeister

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                    Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                    Euro müssen zum Haushalt 20                    wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Kurzvortrag:**

Der Stadtrat hat am 05.02.2009 Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken sowie am 15.02.2012 und am 06.12.2012 Änderungen hierzu beschlossen.

Aufgrund der Erfahrungen bei den bisher erfolgten Bauplatzvergaben mit diesen Richtlinien und der aktuellen Situation am Grundstücksmarkt wird eine weitere Anpassung der Richtlinien für erforderlich gehalten.

A. Bei Ziffer 1.2 wird am Ende eingefügt:

*Für die Berechnung der Punkte gemäß nachstehender Tabelle sind die Verhältnisse der Bewerber am Tag des Endes der 4-wöchigen Bewerbungsfrist gemäß Ziffer 1.1 ausschlaggebend.*

Die Regelung ist erforderlich, um den Zeitpunkt, bis zu dem Änderungen in den persönlichen Verhältnissen der Bewerber bei der Punktevergabe berücksichtigt werden, eindeutig festlegen zu können.

B. Bei Ziffer 1.4 wird wegen einer Falschbezeichnung Ziffer I.3 durch Ziffer I.2 ersetzt.

C. Bei Ziffer 1.5 wird eingefügt:

*Bewerber, die den Antrag nicht für sich selbst stellen und Bewerber, die bereits in der Vergangenheit ein städtisches Grundstück erworben haben, werden nicht in die Bewerberliste aufgenommen.*

*Zudem dürfen Bewerber im Stadtgebiet Ingolstadt über keinen bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum verfügen (Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil).*

Die Ergänzung dient der Klarstellung der Antragsberechtigung.

Nach Absatz 2:

*Der Verkaufsnachweis ist spätestens bei Bezugsfertigkeit des Neubaus zu erbringen.*

*Für den Fall, dass dieser selbstgenutzte Eigentumswohnraum innerhalb dieser Frist nicht veräußert ist, ist an die Stadt eine Kaufpreisnachzahlung zu entrichten. Diese entspricht der Differenz zwischen dem Erwerbspreis und dem aktuellen Verkehrswert (ermittelt durch Gutachten).*

Diese Bestimmung ist zur Vermeidung von Missbrauch der entgegenkommenden städtischen Regelung unerlässlich.

D. Bei Ziffer 3.2.a) wird § 9 Abs. 2 WoFG ersetzt durch Art. 11 BayWoFG, § 18 WoFG durch Art. 4 BayWoFG und §§ 20-24 WoFG durch Art. 5 BayWoFG.

Die Berechnung erfolgt wegen der etwas einfacheren Handhabung nach den Regelungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) und nicht mehr nach dem (Bundes-)gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG).

Ziffer 3.2. c) wird wegen Doppelnennung (vgl. Ziffer 1.5) gestrichen.

E. Ziffer 4.2

Bei der Überschrift wird der Zusatz „*nur für Verkäufe zum Sozialpreis oder zum Mittelwert*“ gestrichen.

Die derzeitige Situation am Grundstücksmarkt hat zur Folge, dass die Stadt nicht nur bei Verkäufen zum Mittelwert oder zum Sozialpreis unter dem Verkehrswert veräußert sondern auch bei den sog. Normalverkäufen. Die Verpflichtungen aus Ziffer 4. 2. Müssen deshalb auch für diese Fälle gelten.

Der Bundesgerichtshof führt dazu aus:

„Eine Veräußerung unter dem Verkehrswert ist den Gemeinden wegen des Gebots der sparsamen Verwendung öffentlicher Mittel nur gestattet, wenn dies der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient und die zweckentsprechende Mittelverwendung sichergestellt wird. Gemeinden, die zur Förderung des Wohnbaus von Einheimischen Grundstücke verbilligt verkaufen, sind daher nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, für eine vertragliche Absicherung des - den verbilligten Grundstücksverkauf rechtfertigenden - Ziels der Einheimischenförderung Sorge zu tragen. Sie müssen insbesondere sicherstellen, dass die bevorzugten Käufer die auf den Grundstücken zu errichtenden Eigenheime für einen bestimmten Zeitraum selbst nutzen und nicht auf Kosten der Allgemeinheit Gewinne erzielen, indem sie das verbilligte Bauland alsbald zum Verkehrswert weiterveräußern oder den Grundbesitz an Dritte vermieten.“ (BGH, U. v. 16.4.2010, NJW 2010, S. 3505).

Bei Ziffer 4.3 wird in Absatz 1, Zeile 3 *Verkehrswert (Nr. 3.1)* gestrichen und durch *Verkehrswert zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung* ersetzt.

Bei Absatz 2 wird Satz 1 und der letzte Satz gestrichen, da das Abschmelzen der Kaufpreiszahlung nach o. a. Urteil des BGH nicht erforderlich ist.

Die Sicherungshypothek nach Abs. 3 wird in Höhe der Differenz zwischen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages und Verkaufspreis bestellt, da sich die Höhe des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung nicht bestimmt werden kann und damit

zumindest der eingeräumte Preisvorteil abgesichert ist.

Die Ergänzung der Richtlinien tritt am Tag nach Beschlussfassung durch den Stadtrat in Kraft und gilt für alle Baugebiete, bei denen die Zuteilung der Grundstücke noch nicht begonnen wurde.

Die Korrekturen sind in den in der Anlage beigefügten Richtlinien rot (Streichungen) und grün (Änderungen/Ergänzungen) gekennzeichnet.