

Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke/ leerstehender Mehrfamilienhäuser oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen bzw. selbstgenutzten Wohnimmobilien - Eigenheimrichtlinie

I. Allgemeines

Die Schaffung und der Erwerb von Wohneigentum (Eigenheimen oder Eigentumswohnungen) durch Familien mit Kindern sind erklärtes Ziel der Landeshauptstadt Erfurt. Um auch einkommensschwächeren Familien mit Kindern eine reelle Chance zur Schaffung von Wohneigentum zu geben, entwickelt die Landeshauptstadt Erfurt neue Wohnbaugebiete auf städtischen Eigentumsflächen.

Die Vergabe städtischer Baugrundstücke sowie leerstehender Mehrfamilienhäuser unterliegt grundsätzlich den Regeln von Ausschreibung und Gebotsverfahren. Für jedes neue Wohnbaugebiet kann der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in einem Beschluss die Grundstücke festlegen, die für eine Vergabe an die unter diese Richtlinie fallenden Familien dienen sollen. Gleichfalls legt der Stadtrat im Falle der Veräußerung leerstehender Mehrfamilienhäuser im Zuge der Beschlussfassung die Anwendung dieser Richtlinie fest. Die Grundstücke und Mehrfamilienhäuser werden dem jeweiligen Personenkreis unter Ansetzung des durch ein Gutachten ermittelten Wertes zu dem festgestellten Festpreis angeboten.

II. Art der Förderung

Die Landeshauptstadt Erfurt veräußert aus ihrem Grundbesitz die vorbenannten Baugrundstücke/ Objekte zu einem Festpreis und mit der Möglichkeit einer nach Einkommen, Vermögen und Familiengröße gestaffelten Preisreduzierung auf diesen Festpreis oder bestellt an entsprechenden Grundstücken vergünstigte Erbbaurechte.

III. Begünstigter Personenkreis

1. Antragsberechtigt sind:

- Haushalte i.S.d. § 2 Abs. 1 ThürWoFG mit mindestens einem darin lebenden Kind unter sechzehn Jahren
- Haushalte i.S.d. § 2 Abs. 1 ThürWoFG, wenn mindestens eine Person behindert ist (Grad der Behinderung von mindestens 70 Prozent),
- im Falle der Veräußerung von leerstehenden Mehrfamilienhäusern: Bauherrengemeinschaften

Bei der Zahl der Kinder wird auch ein Kind berücksichtigt, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten nach Antragstellung erwartet werden kann.

2. Soweit in dieser Richtlinie der Begriff Familie Verwendung findet, fallen hierunter die in § 2 Abs. 1 ThürWoFG benannten Bürgerinnen und Bürger.

Eine Bauherrengemeinschaft ist der Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam - zur Eigennutzung - einzelne Mehrfamilienhäuser planen, bauen oder umbauen möchten.

3. Keine finanzielle Förderung erhalten:

- Familien, deren Einkommen i. S. des § 2 Abs. 5a EStG die jeweilige Einkommensgrenze nach § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) um mehr als 60 Prozent überschreitet,
- Familien, in denen ein Familienmitglied Eigentümer oder Teileigentümer (mindestens in Höhe von 25 Prozent) zur Wohnnutzung geeigneter Immobilien ist.
- Familien, deren Vermögen, den jeweiligen Grundstückswert übersteigt.

IV. Bewerberauswahl

Innerhalb der Bewerbergruppe für ein Baugrundstück richtet sich die Reihenfolge der Vergabe des jeweiligen Grundstücks nach der durch die jeweiligen Bewerber erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage folgender persönlichen Merkmale ermittelt wird:

A. Lebensschwerpunkt / Wohnverhältnisse

1. Hauptwohnung oder alleinige Wohnung der Bewerber in Erfurt 10 Punkte
2. Arbeitsplatz der Bewerber (einschließlich Erziehungsurlaub) in Erfurt 15 Punkte
3. Vorhandene Wohnung ist nicht familiengerecht (Zimmerzahl geringer als Personenzahl) 10 Punkte
4. Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs-/Rettungsdienst, Kirche, Politik im Stadtgebiet seit mehr als 3 Jahren mit einem Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden p.a. 10 Punkte

B. Kinder

1. Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres (nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt, wenn die Geburt des Kindes lt. ärztlichem Attest innerhalb von 6 Monaten nach dem Bewerbungstichtag zu erwarten ist) und pflegebedürftige Kinder (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben:

je Kind 15 Punkte

2. Kinder nach Vollendung des 18. und vor Vollendung des 27. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind

je Kind 5 Punkte

C. Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für jedes schwerbehinderte (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX) Familienmitglieder, das am Stichtag im gemeinsamen Haushalt lebt mit einem Grad der Behinderung:

- | | |
|---|-----------|
| 1. ab einem Grad der Behinderung von 70 Prozent | |
| | 7 Punkte |
| 2. ab einem Grad der Behinderung von 70 Prozent und dem amtlichen Vermerk 'G' (= Gehbehinderung) im Schwerbehindertenausweis | |
| | 9 Punkte |
| 3. ab einem Grad der Behinderung von 80 Prozent und dem amtlichen Vermerk 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' Hilflosigkeit im Schwerbehindertenausweis | |
| | 12 Punkte |
| 4. bei einem Grad der Behinderung von 100 Prozent | |
| | 15 Punkte |

sowie

für **pflegebedürftige** (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes) Familienmitglieder im gemeinsamen Haushalt bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit:

- | | |
|--|-----------|
| • Pflegegrad 1: Geringe Beeinträchtigung der Selbstständigkeit | |
| | 3 Punkte |
| • Pflegegrad 2: Erhebliche Beeinträchtigung der Selbstständigkeit | |
| | 6 Punkte |
| • Pflegegrad 3: Schwere Beeinträchtigung der Selbstständigkeit | |
| | 9 Punkte |
| • Pflegegrad 4: Schwerste Beeinträchtigung der Selbstständigkeit | |
| | 12 Punkte |
| • Pflegegrad 5: Schwerste Beeinträchtigung der Selbstständigkeit mit besonderen Anforderungen an die pflegerische Versorgung | |
| | 15 Punkte |

Soweit für ein Familienmitglied eine Ansetzung in beiden Kategorien dieses Absatzes erfolgen könnte, ist allein die Kategorie anzusetzen, in der der höhere Punkteansatz erfolgt.

D. Regelung bei Punktegleichheit

Soweit Bewerber die gleiche Anzahl an Punkten erreichen erfolgt eine Vergabe des entsprechenden Grundstückes nach dem Losprinzip.

V. Umfang und Dauer der Förderung

1. Veräußerung

Die Landeshauptstadt Erfurt gewährt bei der Veräußerung von Grundstücken folgende Nachlässe berechnet vom festgesetzten Preis:

- a) für Familien mit einem Kind, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (Grad der Behinderung von 80 Prozent und dem amtlichen Vermerk 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' Hilflosigkeit), einen Nachlass von 25 Prozent,
- b) für Familien mit zwei Kindern i. S. von Punkt III einen Nachlass von 30 Prozent,
- c) für jedes weitere Kind i. S. von Punkt III einen Nachlass von jeweils weiteren 10 Prozent
- d) für Familien mit behinderten Kindern für jedes weitere behinderte Kind zusätzlich einen Nachlass von 10 Prozent,
- e) für Familien, die Nachlässe gem. den Punkten a) bis d) erhalten und deren Einkommen die Grenzen des § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) um nicht mehr als 30 Prozent überschreitet, ein weiterer Nachlass von 10 Prozent.

Die Summe der unter a) bis e) beschriebenen Nachlässe darf nicht mehr als 75 Prozent betragen.

Berechnungsbeispiele sind in Anlage 1 dargestellt.

2. Erbbaurecht

Als Berechnungsgrundlage wird ein Erbbauzins von 5 Prozent des ermittelten Wertes des Grundstückes abzüglich der im Punkt V. 1 genannten Nachlässe festgesetzt. Die Förderung wird für einen Zeitraum von längstens 20 Jahren gewährt. Danach wird ein Erbbauzins von 5 Prozent erhoben. Ändern sich beim Antragsteller die Förderungsvoraussetzungen während des Förderungszeitraumes können die Förderungsleistungen angepasst bzw. eingestellt werden.

Berechnungsbeispiele sind in Anlage 1 dargestellt.

3. Bauherrengemeinschaften

Bauherrengemeinschaften, die gemeinschaftlich Baugrundstücke oder leerstehende Mehrfamilienhäuser der Landeshauptstadt Erfurt zur Eigennutzung/ zur Errichtung eigengenutzter Wohnungen erwerben wollen, können einen Preisnachlass nach oben genannten Regeln erhalten, wenn sie die Nutzung der vorhandenen Wohnungen oder zur Errichtung vorgesehenen Hauptwohnungen durch anspruchsberechtigte Mitglieder der Bauherrengemeinschaft nachweisen. Der Preisnachlass wird in diesen Fällen anteilig auf die zur Eigennutzung anspruchsberechtigten Mitglieder der Bauherren- oder

Eigentümergeinschaften vorgesehenen Wohnflächen im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche oder entsprechend des Verhältnisses zu der Gesamtgrundstücksfläche ermittelt. Der Berechnungsmaßstab wird in der jeweiligen Ausschreibung angegeben.

VI. Bauverpflichtung – Wiederkaufsrecht

1. Die Begünstigten verpflichten sich, auf dem nach Maßgabe dieser Richtlinie erworbenen Grundstück ein Eigenheim bzw. Hauptwohnung zu errichten.
2. Mit den Bauarbeiten ist unmittelbar nach Erteilung der entsprechenden behördlichen Genehmigungen zu beginnen. Die Begünstigten verpflichten sich, die Erteilung dieser Genehmigungen unverzüglich nach Vertragsschluss zu beantragen. Das Eigenheim ist innerhalb von 2 1/2 Jahren nach Kaufvertragsschluss bzw. nach Bestellung des Erbbaurechts bezugsfertig zu errichten. Das gleiche gilt auch für sonstige geförderte Vorhaben, soweit nicht bei Kaufvertragsschluss abweichende Fristen (z.B. wegen noch ausstehender Planreife an Baugrundstücken) vereinbart wurden. Soweit die vorbenannten Fristen aus einem Grund nicht eingehalten werden können, den die Begünstigten nicht zu vertreten haben, so können diese auf Antrag angemessen verlängert werden.
3. Des Weiteren unterwirft sich die begünstigte Familie oder Bauherrengemeinschaft einer Selbstnutzungsverpflichtung für die Dauer von 20 Jahren. Bei einem Verstoß gegen die Selbstnutzungsverpflichtung innerhalb der ersten 10 Jahre nach Vertragsabschluss ist die Differenz zum Verkehrswert in voller Höhe und innerhalb der folgenden 10 Jahre zu 50 Prozent an die Landeshauptstadt Erfurt zu zahlen. Bei Härtefällen kann hiervon durch Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Erfurt abgewichen werden.
4. Bei Verletzung der Verpflichtungen gemäß der Punkte 1, 2 und 3 hat die Landeshauptstadt Erfurt ein Rükckerwerbsrecht. Das Wiederkaufsrecht der Landeshauptstadt Erfurt und ihr daraus erwachsender Anspruch auf Rückübereignung des Grundstückes werden durch Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung dinglich gesichert. Die Kosten der Bewilligung, Beantragung und ggf. Löschung gehen zu Lasten des Begünstigten. Soweit durch die Rückkaufassungsvormerkung die Beleihbarkeit des Grundstückes beeinträchtigt wird, kann die Landeshauptstadt Erfurt in Abstimmung mit den finanzierenden Kreditinstituten verzichten, soweit das Sicherheitsbedürfnis der Landeshauptstadt Erfurt anderweitig bedient werden kann.
5. Für die Landeshauptstadt Erfurt wird im Grundbuch für den Fall der Weiterveräußerung durch den Begünstigten ein auf 20 Jahre befristetes Rükckerwerbsrecht sowie eine Wertabschöpfungsklausel im gleichen zeitlichen Umfang aufgenommen. Die Kosten der Bewilligung, Beantragung und ggf. Löschung gehen zu Lasten des Begünstigten. Soweit durch die Rückkaufassungsvormerkung die Beleihbarkeit des Grundstückes beeinträchtigt wird, kann die Landeshauptstadt Erfurt in Abstimmung mit den finanzierenden Kreditinstituten verzichten, soweit das Sicherheitsbedürfnis der Landeshauptstadt Erfurt anderweitig bedient werden kann.

VII. Verfahren

Von den Antragstellern sind folgende Unterlagen beizubringen:

- a) Antrag auf Gewährung einer Förderung i. S. dieser Richtlinie,
- b) bei Familien und antragsberechtigten Mitgliedern von Bauherrengemeinschaften: Lohnsteuerbescheinigung oder Einkommenssteuerbescheid für das der Antragstellung

- vorausgegangene Jahr und ggf. Nachweis über Veränderungen der Einkommensverhältnisse,
- c) Meldebescheinigung über Hauptwohnsitz und Familiengröße ,
 - d) Nachweis über die zur Familie gehörenden im Haushalt lebenden Kinder i. S. des Bundeskindergeldgesetzes,
 - e) ggf. Bescheinigung über das Bestehen einer Schwangerschaft,
 - f) Nachweis bzw. Bescheinigung hinsichtlich der Pflegestufe des selbst gepflegten Familienmitgliedes sowie persönliche Erklärung,
 - g) Erklärung des Antragstellers, dass er bzw. ein begünstigtes Familienmitglied oder Mitglied der Bauherrengemeinschaft kein (Mit-) Eigentümer für zur Wohnnutzung geeigneter Immobilien ist,
 - h) Erklärung des Antragstellers, dass er bzw. ein begünstigtes Familienmitglied oder Mitglied der Bauherrengemeinschaft kein Vermögen besitzt, das den Grundstückswert übersteigt,
 - i) Für IV. A. 5. dieser Richtlinie: Nachweis durch Bescheinigung der Organisation
 - j) Finanzierungsnachweis über die zu erwartenden Gesamtbaukosten, einschließlich Eigenkapitalnachweis,
 - k) Projektbeschreibung.

VIII. Allgemeine Regelung

Die Gewährung von Nachlässen nach dieser Richtlinie ist eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt Erfurt, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Den bewilligten Nachlass kann die Landeshauptstadt Erfurt widerrufen und zurückfordern, wenn er auf falschen Angaben beruht oder Begünstigte schuldhaft Verpflichtungen aus dieser Richtlinie verletzt haben.

IX. Härtefälle

Abweichend von den in dieser Richtlinie genannten Kriterien können zur Vermeidung unbilliger Härten Einzelfälle benannt werden, bei denen über die Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt entscheidet.

X. Wirksamkeit

Diese Richtlinie tritt mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung im Erfurter Amtsblatt in Kraft.

Anlage 1 Berechnungsbeispiele

Berechnungsbeispiele für Abschläge nach dieser Richtlinie:

| Fallbeispiel | Nachlass in Prozent |
|---|---------------------|
| Familie mit einem Kind, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (GdB mindestens 80 Prozent zzgl. amtlicher Vermerk) | 25 |
| Familie mit 2 Kindern, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (GdB mindestens 80 Prozent zzgl. amtlicher Vermerk) | 35 |
| Familie mit 2 Kindern, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (GdB mindestens 80 Prozent zzgl. amtlicher Vermerk), ein (weiteres) Kind behindert, unabhängig von GdB | 45 |
| Familie mit 3 Kindern, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist GdB mindestens (80 Prozent zzgl. amtlicher Vermerk), zwei (weitere) Kinder behindert, unabhängig vom GdB | 65 |
| Familie mit 3 Kindern, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (GdB mindestens 80 Prozent zzgl. amtlicher Vermerk), zwei (weitere) Kinder behindert (unabhängig vom GdB) und Familieneinkommen überschreitet die Grenzen des § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) um weniger als 30 Prozent | 75 |
| | |
| Familie mit 2 Kindern | 30 |
| Familie mit 3 Kindern | 40 |
| Familie mit 4 Kindern | 50 |
| Familie mit 4 Kindern und Familieneinkommen überschreitet die Grenzen des § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) um weniger als 30 Prozent | 60 |