

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutzten Wohneigentum im Gebiet des Marktes Zusmarshausen

Vorbemerkungen

Der Markt Zusmarshausen verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger des Marktes zu stärken und zu festigen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre ein Teil der im Markt verwurzelten Bevölkerung nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Markt Zusmarshausen zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig im Markt Zusmarshausen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Marktgemeinderat Zusmarshausen hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, auch hinsichtlich zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien orientieren sich streng am Leitlinienkompromiss, der im Frühling 2017 zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland ausgehandelt wurde und sie werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Das Ansiedlungsmodell des Marktes Zusmarshausen beinhaltet die Vergabe einer festgelegten Anzahl von Bauparzellen im „Vergabeverfahren vergünstigtes Bauland“, sowie die Vergabe der restlichen Bauparzellen im „Vergabeverfahren zum Verkehrswert“.

Der Markt legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen die jeweilige Anzahl und Lage der Baugrundstücke sowie die Baulandpreise für das „Vergabeverfahren vergünstigtes Bauland“ und für das „Vergabeverfahren zum Verkehrswert“ fest.

Des Weiteren werden ein Stichtag, sowie alle für das Ansiedlungsmodell notwendigen Fristen festgelegt. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

A) Vergabeverfahren vergünstigtes Bauland

I. Zugangsvoraussetzungen:

Einen Antrag auf eine Bauparzelle zum vergünstigten Preis dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

a) Einkommen:

Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 85.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 7.000 € im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragsstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 42.500 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

b) Wohneigentum

Der Antragssteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragssteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

c) Vermögen:

Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche, höchstens 150.000 € zum Stichtag (1.1. des Antragsjahres) nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets des Marktes), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände usw. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern

d) Nachweis der Finanzierung

Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II. Punktecatalog:

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb vom Markt kann nicht abgeleitet werden.

1.1 Familienverhältnisse
je Kind

10 Punkte
(maximal 30 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

1.2 Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder eines im Ort lebenden Familienmitglieds in gerader Linie
(durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 10 Punkte
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 20 Punkte
(maximal 30 Punkte)

1.3 Einkommen

Paare und Familien

bis 50.000 Euro	40 Punkte
bis 60.000 Euro	30 Punkte
bis 70.000 Euro	20 Punkte
bis 80.000 Euro	10 Punkte
über 80.000 Euro	0 Punkte

Alleinstehend

bis 30.000 Euro	40 Punkte
bis 35.000 Euro	20 Punkte
bis 40.000 Euro	10 Punkte
über 40.000 Euro	0 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz im Markt Zusmarshausen (lt. Einwohnermeldedaten)
(auch frühere Zeiträume, jedoch maximal 5 Jahre je Person)

- für den Antragssteller	je volles Jahr 6 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr 6 Punkte
	(maximal zusammen 60 Punkte)

1.5 Arbeitsstätte

Hauptberuf im Markt Zusmarshausen
(maximal 5 Jahre je Person)

- für den Antragssteller	je volles Jahr 3 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr 3 Punkte
	(maximal zusammen 20 Punkte)

1.6 Ehrenamt

Die Ausübung des Ehrenamtes muss über die normale Vereinstätigkeit hinausgehen wie zum Beispiel Mitgliedschaft in der Vorstandschaft, Übungsleitertätigkeit, aktive Tätigkeit in einer örtlichen Hilfsorganisation.

- für den Antragssteller	pro Jahr 4 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	pro Jahr 4 Punkte
	(maximal 20 Punkte)

III. Reihung:

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/ diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die aus 1.4 bis 1.6 die größere Summe an Punkten hat. Sollte wieder Gleichstand sein, wird eine Entscheidung per Los getroffen.

IV. Verkaufsbedingungen:

Der Markt Zusmarshausen behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Markt Zusmarshausen, auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von 4 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages ein nach öffentlichem Recht zulässiges Wohngebäude im Rohbau zu erstellen.

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung des Marktes zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht

Der Markt Zusmarshausen ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen vom Markt zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- entgegen Buchstabe b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittel-punkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- der Käufer vor Vertragsabschluss dem Markt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch den Markt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

d) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen

Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Markt und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis.

Wird das Grundstück ohne Zustimmung des Marktes veräußert und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte kann der Markt vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen.

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch den Markt (Alternative A)

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

f) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (Alternative B)

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch den Markt. Der Käufer muss schriftlich beim Markt die Zustimmung beantragen. Der Markt holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschießen hat. Der Markt wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich prozentuale Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertliste zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich 1/15 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an den Markt abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nennt der Markt binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragsstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

g) Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen.

Der Markt wird mit seinem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

h) Annahme des Baugrundstücks

Das zugewiesene Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot keinen Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.

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

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet des Marktes Zusmarshausen“ in allen Teilen verbindlich an.

B) Vergabeverfahren zum Verkehrswert

I. Zugangsvoraussetzungen:

Einen Antrag auf eine Bauparzelle zum festgelegten Verkehrswert dürfen nur Personen stellen, die nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstückes im Markt Zusmarshausen sind.

II. Punktecatalog:

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb vom Markt kann nicht abgeleitet werden.

1.1 Familienverhältnisse

je Kind 10 Punkte
(maximal 30 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

1.2 Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines im Ort

lebenden Familienmitglieds in gerader Linie
(durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 10 Punkte

Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 20 Punkte

(maximal 30 Punkte)

1.3 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz in Zusmarshausen (lt. Einwohnermeldedaten)
(auch frühere Zeiträume, jedoch maximal 5 Jahre je Person)

- für den Antragssteller je volles Jahr 6 Punkte

- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 6 Punkte

(maximal zusammen 60 Punkte)

1.4 Arbeitsstätte

Hauptberuf in Zusmarshausen
(maximal 5 Jahre je Person)

- für den Antragssteller je volles Jahr 3 Punkte
 - seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 3 Punkte
- (maximal zusammen 20 Punkte)

1.5 Ehrenamt

Die Ausübung des Ehrenamtes muss über die normale Vereinstätigkeit hinausgehen wie zum Beispiel Mitgliedschaft in der Vorstandschaft, Übungsleitertätigkeit, aktive Tätigkeit in einer örtlichen Hilfsorganisation.

- für den Antragssteller pro Jahr 4 Punkte
 - seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner pro Jahr 4 Punkte
- (maximal 20 Punkte)

III. Reihung:

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/ diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die aus 1.3 bis 1.5 die größere Summe an Punkten hat. Sollte wieder Gleichstand sein, wird eine Entscheidung per Los getroffen.

IV. Verkaufsbedingungen:

Der Markt Zusmarshausen behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

a) Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Markt Zusmarshausen, auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von 4 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages ein nach öffentlichem Recht zulässiges Wohngebäude im Rohbau zu erstellen.

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 3 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung des Marktes zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

- c) **Wiederkaufsrecht**
Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzungsgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.
- d) **Annahme des Baugrundstückes**
Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.
Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet des Marktes Zusmarshausen“ in allen Teilen verbindlich an.

Schlussbestimmungen

- a) **Verfahren**
Die Verwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt.
- b) **Rechtsausschluss**
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.
- c) **Inkrafttreten**
Diese Richtlinien wurden vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 26.10.2017 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Zusmarshausen, 06.11.2017

gez.

Bernhard Uhl
Erster Bürgermeister