

Richtlinien des Marktes Nandlstadt zur Vergabe von Baugrundstücken im Einheimischen- und Sozialmodell

PRÄAMBEL

Um den in § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) formulierten Zielen der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gerecht zu werden, vergibt der Markt Nandlstadt Wohnbaugrundstücke im Einheimischen- und Sozialmodell gemäß den nachfolgenden Richtlinien.

Mit dem Einheimischen- und Sozialmodell verfolgt der Markt Nandlstadt das Ziel, im Wege der Zurverfügungstellung von vergünstigtem Bauland auch für die Teile der Bevölkerung, die auf dem freien Markt kein Baugrundstück erwerben könnten, eine Möglichkeit zu schaffen, Wohneigentum zu bilden.

Insbesondere soll der Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen zu hoher Preise für Wohnbaugrundstücke verhindert oder zumindest eingeschränkt werden.

Für den Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen, zur Aufrechterhaltung eines lebendigen Vereinslebens sowie zur Gewährleistung eines aktiven sozialen Miteinanders ist es notwendig, dass Menschen dort bleiben können, wo sie aufgewachsen und/oder verwurzelt sind und wo Eltern, Familie und Freunde leben.

Mit dem Einheimischen- und Sozialmodell soll die gemeindliche Identität und die gewachsene Bevölkerungsstruktur erhalten werden. Ohne das Einheimischen- und Sozialmodell wäre ein Teil der Bevölkerung nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, eine langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Markt Nandlstadt zu ermöglichen. Gerade junge Familien mit Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Modell angewiesen, um auch in Zukunft in Nandlstadt bleiben zu können.

Der Marktgemeinderat hat daher am 25.07.2019 beschlossen, Baugrundstücke die im Rahmen eines Einheimischen- und Sozialmodells veräußert werden, nach den folgenden Richtlinien an die Bewerber zu vergeben:

1. Bewerbungsvoraussetzungen

Bewerbungsberechtigt sind alle Personen, die folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen (**Hinweis: Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften gelten als ein Bewerber**):

- 1.1 Die Bewerber müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein. Eltern und Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Die Bewerber (bei Ehepaaren oder eingetragenen Lebenspartnerschaften mindestens eine Person) müssen die deutsche Staatsangehörigkeit oder die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union besitzen.
- 1.3 Die Einkommensobergrenze richtet sich nach der Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde (gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik unter Berücksichtigung der aktuellsten Zahlen der Lohnentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland).

Bei Paaren oder Familien darf das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze von derzeit **92.921,48 € jährlich** (ggf. zzgl. der jeweils geltenden Kinderfreibeträge von derzeit **7.620,00 € je Kind**) nicht überschreiten. Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrags, also derzeit **46.460,74 € jährlich** (ggf. zzgl. der jeweils geltenden Kinderfreibeträge von derzeit **7.620,00 € je Kind**), maßgeblich.

Ausschlaggebend ist das durchschnittliche Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 des Einkommenssteuergesetzes (EStG) der letzten drei Jahre vor der Bewerbung. Der Nachweis ist durch Vorlage der entsprechenden Einkommenssteuerbescheide zu erbringen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommenssteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen oder Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

- 1.4 Das Vermögen der Bewerber darf den Wert des vom Markt Nandlstadt zu veräußernden Grundstücks nicht übersteigen. Dieser wird ermittelt, indem der durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Freising zum Ausschreibungszeitpunkt bekannt gegebene Bodenrichtwert mit der Grundstücksgröße (m²) multipliziert wird.

Stichtag zur Berechnung des Vermögens ist das Ausschreibungsdatum.

Vermögen ist die Gesamtheit aller geldwerten Güter und Rechte, die einen wirtschaftlichen Wert haben bzw. alle Rechte, Forderungen und Rechtsverhältnisse, die einen in Geld schätzbaren Wert haben. Hierzu zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran, Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Fahrzeuge, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände usw.

Bei Fahrzeugen gilt ein Freibetrag von 30.000,00 €, bei Schmuck, Kunstgegenständen oder vergleichbaren Wertgegenständen ein Freibetrag in Höhe von 5.000,00 €; eine Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrags. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Die Bewerber müssen über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

Es wird auf das gesamte Vermögen der Bewerber, ihrer künftig im Haushalt wohnenden Partner sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Bewerbern und der Partner unterhaltsberechtigten Bewohner abgestellt.

Laufende Kredite wirken sich vermögensmindernd aus. Diese sind per aktuellem Kontoauszug nachzuweisen.

- 1.5 Die Bewerber dürfen nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks oder Immobilieneigentümer im Markt Nandlstadt sein. Sie dürfen auch kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht haben. Immobilieneigentum oder bebaubarer Grundbesitz außerhalb des Marktes Nandlstadt wird als Vermögen angerechnet. Gleiches gilt für die Ehegatten oder mitbewerbenden Partner.
- 1.6 Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück vom Markt Nandlstadt erwerben. Zum Stichtag der Bewerbung darf seitens der Bewerber bislang keine Immobilie oder Grundstück vom Markt Nandlstadt erworben worden sein.
- 1.7 Vorzulegen ist auch eine Bankfinanzierungsbestätigung mit Angabe des eingesetzten Eigenkapitals einer Bank eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union für die Grundstücksfinanzierung und die Gebäudeerrichtung.

2. Rangfolge der Bewerber-Auswahlkriterien und punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Die sich aus dem Bewerbungsbogen ergebende Punktzahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb vom Markt Nandlstadt kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Bewerbungsvoraussetzungen nach Ziffer 1 erfüllt haben.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerber die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke, 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.

2.1 Kriterien der Ortsgebundenheit

2.1.1 Wohnsitz (max. 75 Punkte)

2.1.1.1 Hauptwohnsitz (lt. Meldebescheinigung) im Markt Nandlstadt

je volles Jahr 15 Punkte
maximal 75 Punkte

2.1.1.2 Früherer Hauptwohnsitz im Markt Nandlstadt (sofern aktuell kein Hauptwohnsitz in Nandlstadt vorhanden ist und die Bewerber davor mindestens die Hälfte ihrer Lebensjahre in Nandlstadt gelebt haben)

je volles Jahr 15 Punkte
maximal 75 Punkte

Hinweis:

Die Punkte aus 2.1.1.1 und 2.1.1.2 können addiert werden, zusammen jedoch nicht mehr als 75 Punkte ergeben.

2.1.2 Ehrenamt (max. 75 Punkte)

Bei Ausübung eines Ehrenamtes mit besonderer Bedeutung für den Markt Nandlstadt

*je volles Jahr 15 Punkte
maximal 75 Punkte*

Ein Ehrenamt mit besonderer Bedeutung liegt bei Mitgliedschaft in der Vorstandschaft eines ortsansässigen eingetragenen Vereins, aktiver Mitgliedschaft in einer Freiwilligen Feuerwehr des Marktes Nandlstadt oder ähnlichem vor. Über den Antrag auf Anerkennung des Vorliegens eines Ehrenamtes mit besonderer Bedeutung entscheidet der Marktgemeinderat.

2.2 Soziale Kriterien

2.2.1 Familiäre Situation (max. 20 Punkte)

2.2.1.1 verheiratet / eheähnliche Lebensgemeinschaft 10 Punkte

2.2.1.2 junge Familien, falls beide Elternteile nicht älter als 40 Jahre alt sind (den Bonus erhalten lediglich Eltern mit Kindern, die Eltern müssen nicht miteinander verheiratet sein)
(zusätzlich) 10 Punkte

2.2.1.3 Alleinerziehende, falls diese nicht älter als 40 Jahre alt sind, mit Kindern 15 Punkte

2.2.2 Kinder (max. 75 Punkte)

Nur Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die mit den Bewerbern in häuslicher Gemeinschaft leben, die mit Hauptwohnsitz in Nandlstadt gemeldet sind und für die Kindergeldberechtigung besteht, werden berücksichtigt.

Kinder, für die eine Unterhaltspflicht besteht, die jedoch nicht mit den Bewerbern in häuslicher Gemeinschaft leben, werden nicht berücksichtigt.

2.2.2.1 pro Kind bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres 25 Punkte
(inkl. nachgewiesenen Schwangerschaft mittels Mutterpass)

2.2.2.2 pro Kind ab Vollendung des 6. Lebensjahres bis zur Vollendung des 12. Lebensjahres 20 Punkte

2.2.2.3 pro Kind ab Vollendung des 12. Lebensjahres bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres 15 Punkte

maximal 75 Punkte

2.2.3 Schwerbehinderte und pflegebedürftige Personen im Haushalt (max. 20 Punkte)
(Bewerber oder Kinder lt. Schwerbehindertenausweis bzw. festgestelltem und nachgewiesenem Pflegegrad)

2.2.3.1	mit einem Grad der Behinderung von mind. 50 % oder Pflegegrad 1, 2, 3	5 Punkte
2.2.3.2	mit einem Grad der Behinderung von mind. 80 % oder Pflegegrad 4	10 Punkte
2.2.3.3	mit einem Grad der Behinderung von mind. 100 % oder Pflegegrad 5	15 Punkte

maximal 20 Punkte

Es können nur Zusatzpunkte für Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit geltend gemacht werden.

2.2.4 Wirtschaftliche Verhältnisse / Einkommen (max. 20 Punkte)

Zu versteuerndes Einkommen gemäß Nr. 1.3 dieser Richtlinien (ohne Anrechnung von Kinderfreibeträgen):

a) Alleinstehende

bis 35.000,00 €	20 Punkte
35.000,01 € bis 40.000,00 €	15 Punkte
40.000,01 € bis 45.000,00 €	10 Punkte
ab 45.000,01 €	0 Punkte

b) Paare / Familien

bis 70.000,00 €	20 Punkte
70.000,01 € bis 80.000,00 €	15 Punkte
80.000,01 € bis 90.000,00 €	10 Punkte
ab 90.000,01 €	0 Punkte

2.2.5 Vermögen (max. 20 Punkte)

Anzurechnendes Vermögen gemäß Nr. 1.4 dieser Richtlinien:

Unterschreitung bis 25 %	20 Punkte
Unterschreitung bis 15 %	15 Punkte
Unterschreitung bis 5 %	10 Punkte
Unterschreitung < 5 %	0 Punkte

2.2.6 Punktegleichheit

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, entscheidet das Los.

3. Allgemeines / Vertragsbedingungen

- 3.1 Der Markt Nandlstadt kann zur Vermeidung eines Härtefalles eine Ausnahme von diesen Richtlinien zulassen. Die Entscheidung hierüber trifft ausschließlich der Markt Nandlstadt.
- 3.2 Bewerbungen können nur berücksichtigt werden, wenn sie vollständig mit allen erforderlichen Anlagen und Angaben sowie dem vollständig ausgefüllten und von allen Bewerbern unterschriebenen Bewerbungsbogen gemäß Ausschreibung zum Ausschreibungsstichtag beim Markt Nandlstadt vorliegen.
- 3.3 Ein Anspruch auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines Baugrundstückes besteht auch bei der Erfüllung aller Voraussetzungen nicht. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.
- 3.4 Die Baugrundstücke werden zweckgebunden zur Errichtung eines Eigenheimes vergeben. Die Erwerber verpflichten sich, innerhalb von drei Jahren, gerechnet jeweils ab Abschluss des notariellen Kaufvertrags, mit der Errichtung des Rohbaus zu beginnen und innerhalb von fünf Jahren, gerechnet jeweils ab Abschluss des notariellen Kaufvertrags, das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und dem Markt Nandlstadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

Die Bewerber haben das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und verpflichten sich zur Eigennutzung des geförderten Vorhabens für die Dauer von mindestens fünfzehn Jahren, gerechnet ab Bezug. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne des § 540 BGB während dieser Bindefrist ist nicht zulässig.

- 3.5 Der Markt Nandlstadt erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - a) die Erwerber haben mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Abschluss des Kaufvertrags begonnen,
 - b) die Erwerber haben das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude nicht innerhalb von fünf Jahren ab Abschluss des notariellen Kaufvertrags bezugsfertig mit Außenputz fertiggestellt,
 - c) die Erwerber haben das Gebäude nicht innerhalb von drei Monaten ab Bezugsfertigkeit mit gemeldetem oder tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen,
 - d) die Erwerber behalten ihren gemeldeten oder tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von fünfzehn Jahren ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude bei,
 - e) die Erwerber haben das unbebaute Grundstück innerhalb von fünf Jahren ab Abschluss des Kaufvertrags ganz oder teilweise an Dritte veräußert oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen,
 - f) die Erwerber haben das bebaute Grundstück innerhalb von fünfzehn Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen. Zulässig ist die Vermietung einer Einliegerwohnung mit einem Wohnflächenanteil von max. 30 %.
- 3.6 Falls die Erwerber bei Vertragsschluss dem Markt Nandlstadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht haben, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder

Tatsachen verschwiegen haben, bei deren Kenntnis durch den Markt das Grundstück nicht an sie verkauft worden wäre, hat der Markt ebenfalls ein Rückkaufsrecht.

- 3.7 Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem die Erwerber das Grundstück erworben haben. Von den Erwerbern für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuaddieren. 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 Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 3.8 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts kann der Markt Nandlstadt von den Erwerbern die Zahlung eines einmaligen Geldbetrags verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem im Rahmen dieser Richtlinien vereinbarten Grundstückspreises. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 3.9 Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuer und Grundbuchvollzug sowie die Notarkosten und die Kosten eines Wertgutachtens haben die Erwerber und nicht der Markt zu tragen.

Eine Verzinsung des Kaufpreises und der gezahlten Beträge findet nicht statt.

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch als dingliche Sicherung an nächst offener Rangstelle einzutragen.

- 3.10 Das zugeteilte Baugrundstück verbleibt nach Mitteilung des Vergabebeschlusses zwei Monate reserviert. Erklären die Berechtigten nicht innerhalb dieser Frist die Annahme der Vergabe, so scheiden sie aus dem Vergabeverfahren endgültig aus und das Grundstück wird an den Bewerber mit der nächst höheren Punktzahl vergeben. Die Annahme ist mittels schriftlicher Erklärung beim Markt Nandlstadt einzureichen.

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrags seine Bewerbung jederzeit schriftlich zurückziehen.

Mit Annahme des Baugrundstücks erkennen die Bewerber diese Richtlinien in allen Teilen als verbindlich an.

- 3.11 Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Art. 4, 11 und 21 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) analog für diese Richtlinien. Abweichungen sind im Einzelfall möglich.

4. Verpflichtungen des Marktes

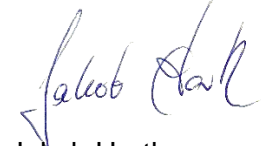
Der Markt Nandlstadt wird mit seinen Vormerkungen zu Lasten der Erwerber im Rang bis zu einem Wert von maximal 300.000,00 Euro hinter solchen Grundpfandrechten zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen.

5. Schlussbestimmungen

- 5.1 In den notariellen Kaufvertrag ist eine Erklärung aufzunehmen, dass neben dem angegebenen Einkommen und Vermögen kein weiteres Einkommen und Vermögen vorhanden ist und falsche Angaben zur Auflösung des Vertrags und zu einer Anzeige wegen Betrugs führen.
- 5.2 Der Marktgemeinderat behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke je nach Lage im Quadratmeterpreis unterschiedlich festzusetzen und bzw. oder bestimmte Parzellen aus dem Verteilungstopf von vorneherein herauszunehmen.
- 5.3 Der Markt Nandlstadt wird sich in den notariellen Verträgen verpflichten, die ihm eingeräumten Rechte nach billigem Ermessen und unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben auszuüben. Dieser Grundsatz gilt prinzipiell auch, soweit dem Marktgemeinderat nach diesen Richtlinien ein Ermessen zusteht.

Die Fassung der Richtlinien entspricht dem Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.07.2019.

Nandlstadt, den 26.07.2019



Jakob Hartl
Erster Bürgermeister