

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Marktgemeinde Waging a. See

Vorbemerkungen

Die Marktgemeinde Waging a. See verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen 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 in der Gemeinde 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 in der Marktgemeinde Waging a. See 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.

Die Marktgemeinde Waging a. See hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots die örtliche Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Marktgemeinde Waging a. See dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Marktgemeinde Waging a. See legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. 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 Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

I.

Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur natürliche Personen stellen, die unbeschränkt geschäftsfähig und volljährig sind und die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Der Bewerber darf maximal ein Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe 90.000 € erzielen. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.

Je kindergeldberechtigtem Kind ist zur Obergrenze ein Freibetrag, der sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland (§ 32 Abs. 6 EstG- Einkommenssteuergesetz) orientiert, hinzuzurechnen. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst (2021 und 2022: 8.388,-- €).

Es wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des EstG des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigter künftigen Bewohner abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch die Einkommensteuerbescheide der letzten drei Kalenderjahre vom Antragsteller nachzuweisen. Das durchschnittliche Einkommen aus den drei Vergleichsjahren darf die Einkommensgrenze nach Satz 1 und 2 nicht überschreiten. 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) Der Antragssteller darf kein Hauseigentum, ein zu Hausbauzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Hausbauzwecken 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) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II. Punktecatalog – Reihung

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

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktecatalog:

1.1 Familienverhältnisse

je Kind	20 Punkte
plus 2 Punkte je Lebensjahr Differenz zu 18	
(Formel: je Kind 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes x 2 = Punktezahle je Kind)	
	(maximal 120 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

1.2 Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds

(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 40 Punkte)

1.3 Einkommen

Paare und Familien

bis 130.000 Euro	50 Punkte
bis 140.000 Euro	40 Punkte
bis 150.000 Euro	30 Punkte
bis 160.000 Euro	20 Punkte
bis 170.000 Euro	10 Punkte

Alleinstehend

bis 65.000 Euro	50 Punkte
bis 70.000 Euro	40 Punkte
bis 75.000 Euro	30 Punkte
bis 80.000 Euro	20 Punkte
bis 85.000 Euro	10 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in der Marktgemeinde Waging a. See
(auch frühere Zeiträume)

- für den Antragssteller je volles Jahr 20 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 20 Punkte
(maximal zusammen 120 Punkte)

Hauptberuf in der Marktgemeinde Waging a. See

- für den Antragssteller je volles Jahr 5 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 5 Punkte
(maximal zusammen 25 Punkte)

Ehrenamtliches Engagement

Für jedes Jahr, indem ein ehrenamtliches Engagement mit Sonderaufgabe ausgeübt wurde, erhält man einen Punkt (max. jedoch 15 Punkte)

Eine Sonderaufgabe ist entweder eine Führungsaufgabe z.B. das Amt des 1. oder 2. Kommandanten oder eines Zugführers bei der Freiwilligen Feuerwehr, das Amt des 1. Vorstandes eines ortsansässigen Vereins, die Tätigkeit als Jugendleiter eines ortsansässigen Vereins oder eine Aufgabe, die für den Zusammenhalt in der Ortsgemeinschaft relevant ist. Im Zweifelsfall entscheidet der Marktgemeinderat im eigenen Ermessen über das Vorliegen einer Sonderaufgabe.

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber / diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 2.2 im Losverfahren zum Zuge kommt.

III.

Verkaufsbedingungen

Die Marktgemeinde Waging a. See 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 hat sich gegenüber der Marktgemeinde Waging a. See zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 20 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 der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 20 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab Bezugsfertigkeit des Wohnhauses, zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen von der Gemeinde 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 Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- der Käufer vor Vertragsabschluss gegenüber der Gemeinde unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde 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 Gemeinde und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis. Wird das Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert oder bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte kann die Gemeinde vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen. Der Zuwendungswert verringert sich jedoch für jedes vollendete Jahr der Bindefrist gemäß Buchstabe b) und c) um 1/20.

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde (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 Schätzungsgutachtens 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 die Gemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde 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 Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich 1/20 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nennt die Gemeinde 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. Die Gemeinde wird mit ihrem 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 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 der Marktgemeinde Waging a. See“ in allen Teilen verbindlich an.

IV.

Schlussbestimmungen

a) Verfahren

Die Bauverwaltung wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt.

b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

c) Wenn in atypischen Ausnahmefällen eine Grundstücksvergabe den in der Präambel niedergelegten Zielen widerspräche oder das Vergabeergebnis grob unbillig wäre, behält sich der Gemeinderat vor, im Einzelfall abweichend von diesen Richtlinien zu entscheiden.

d) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Marktgemeinderat der Marktgemeinde Waging a. See in seiner Sitzung am 05.07.2022 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Markt Waging a. See, 27.07.2022



Matthias Baderhuber,
1. Bürgermeister