

**Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst
genutzten Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Schneizlreuth
(Ansiedlungsmodell Schneizlreuth)**

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Schneizlreuth 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 Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

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

Nach der Einigung über Kautelen zwischen der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland Nr. 1.1 darf der Bewerber maximal ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.

Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung des bisherigen Einheimischenmodells für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Schneizlreuth dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Gemeinde 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 Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

1.

Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze, die Berechnung erfolgt auf Basis der addierten Einkommen in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde, 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 darf das Einkommen maximal die Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) betragen. Lt. Einkommensteuerstatistik beträgt das Jahreseinkommen 2014 **36.297,00 €**.

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) Der Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum im Gemeindegebiet haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Niebrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.
- c) Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche, höchstens 200.000 € 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 (außerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände usw. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 € liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern

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

1.1. 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 Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine 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 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18
(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)
(maximal 100 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 50.000 Euro	50 Punkte
bis 60.000 Euro	40 Punkte
bis 70.000 Euro	30 Punkte
bis 80.000 Euro	20 Punkte
bis 90.000 Euro	10 Punkte

Alleinstehend

bis 30.000 Euro	40 Punkte
bis 35.000 Euro	30 Punkte
bis 40.000 Euro	20 Punkte
bis 45.000 Euro	10 Punkte

Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 Euro je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

Der Betrag von derzeit 7000 Euro orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser wird bundesweit regelmäßig angepasst.

1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Schneizlreuth (auch frühere Zeiträume)

- für den Antragssteller je volles Jahr 20 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 20 Punkte
(maximal zusammen 100 Punkte)

Hauptberuf in Schneizlreuth

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

Ausgeübtes Ehrenamt in der Gemeinde

- Für den Antragsteller je volles ausgeübtes Jahr 10 Punkte
- Seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner
Je volles ausgeübtes Jahr 10 Punkte
(maximal zusammen 50 Punkte)

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 das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- 2.3 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

2.

Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde 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 Gemeinde Schneizlreuth 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. Reihenanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist. Zugleich ist auch eine Verlängerung des Zeitrahmens der Bauverpflichtung aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses möglich.

- 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 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 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, 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 der Gemeinde gegenüber 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 und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte kann die Gemeinde vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen.
- 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 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 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 vorzuschießen 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 1/15 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 Gemeinde Schneizlreuth“ in allen Teilen verbindlich an.

IV.

Schlussbestimmungen

a) Verfahren

Die Gemeindekämmerei 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 Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.04.2019 (Beschluss-Nr. 000/2019) beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Schneizlreuth, den 09.05.2019

Wolfgang Simon
Erster Bürgermeister