

MARKT HIRSCHAID



Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken im Markt Hirschaid -Vergaberichtlinien des Marktes Hirschaid-

Vorbemerkung

Aufgrund der sehr starken Nachfrage nach den gemeindlichen Baugrundstücken und aufgrund des begrenzten Angebotes ist es unerlässlich, für die Vergabeentscheidung transparente, diskriminierungsfreie und im Voraus bekannte Kriterien zugrunde zu legen.

Aus diesem Grund gibt sich der Markt Hirschaid folgende Vergaberichtlinien, um die künftige Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken im gesamten Gemeindegebiet zu regeln. Ziele dieser Richtlinien sollen sein:

- Stärkung und Festigung des sozialen Zusammenhalts der Gemeindebürger,
- Ermöglichung der dauerhaften, langfristigen und nachhaltigen Sesshaftigkeit in der Gemeinde,
- Förderung des Zuzugs jünger Familien und deren Eigentumsbildung.

Die Richtlinien dienen außerdem der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches – BauGB), soweit der Markt Hirschaid Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts aus Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

Im Rahmen des erforderlichen Auswahlverfahrens soll dabei, unter Beachtung der zwischen der EU-Kommission, der Bundesregierung und der Bayerischen Staatsregierung abgestimmten Leitlinien für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells vom 22.02.2017, ausgewogen nach sozialen Gesichtspunkten und Ortsbezugskriterien entschieden werden.

Auch für die Vergabe von Baugrundstücken zum Verkehrswert sollen die Grundzüge der vorgenannten Richtlinien Anwendung finden, allerdings in leicht modifizierter Form.

A. Vergabekriterien

§ 1 Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Voraussetzungen erfüllen:

1) Einkommensobergrenze

Der Gesamtbetrag der Einkünfte¹ des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Jahre vor der Antragstellung 51.000² € nicht übersteigen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, sind die Einkünfte zu addieren; in diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte 102.000 € nicht übersteigen.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende, unterhaltspflichtige Kind um den Kinderfreibetrag in Höhe von derzeit 4.476³ € pro Elternteil; bei Zusammenveranlagung um 8.952 €.

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

2) Vermögensobergrenze

Der Antragsteller darf zum Zeitpunkt der Antragstellung maximal über ein Vermögen in Höhe des Baugrundstückswertes, höchstens jedoch 200.000 € verfügen. Es wird auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines Ehepartners/Lebenspartners sowie der im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden volljährigen Personen abgestellt.

Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller Personen, die das künftige Wohngebäude dauerhaft bewohnen.

Vermögen in diesem Sinne ist die Gesamtheit aller geldwerten Güter und Rechte, die einen wirtschaftlichen Wert haben. Hierzu zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Gemeindegebietes), 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.

¹ Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen, § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG).

² Angepasste Einkommensobergrenze für 2022 (vgl. Anwendungshinweis zur Leitlinien Einheimischenmodell vom 12.05.2021, Az. 21-4090.16-1-2).

³ Kinderfreibetrag gemäß § 32 Abs. 6 EStG.

- 3) Der Antragsteller und dessen Ehe-/Lebenspartner sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Personen dürfen nicht Eigentümer von Immobilienvermögen (Eigentum oder Teileigentum von bebauten oder bebaubaren Baugrundstücken, Wohnungen oder grundstücksähnlichen Rechten wie Erbbaurecht, Wohnrecht) im Gemeindegebiet des Marktes Hirschaid sein. Außer Betracht bleiben solche Rechte, die durch ein Nießbrauchrecht zu Gunsten Dritter belastet sind.
- 4) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

Für Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken zum Verkehrswert muss nur die Voraussetzung nach Ziffer 3) erfüllt sein.

§ 2 Bewertung der Anträge – Punkteregelung

1. Die Reihenfolge der Antragsteller erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Die Baugrundstücke werden an die Antragsteller in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktzahl vergeben.
2. Bei Punktegleichstand erhält derjenige Antragsteller in der Reihenfolge den Vorzug, der
 - a) die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
 - b) das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
 - c) im Losverfahren zum Zuge kommt.
3. 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 Antragsteller die Zugangsvoraussetzungen nach § 1 erfüllt haben.
4. Es werden maximal 100 Punkte vergeben, die sich gleichmäßig auf die ortsgebundene (maximal 50 Punkte) und soziale (maximal 50 Punkte) Kriterien verteilen. Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

Ortsgebundene Kriterien

- a) Ortsansässigkeit im Gemeindegebiet des Marktes Hirschaid (max. 40 Punkte)

– 7 – 12 Monate	8 Punkte
– für jedes weitere volle Jahr	je 8 Punkte

Die Punkte erhalten die Antragsteller, die im Zeitpunkt der Antragstellung im Gemeindegebiet des Marktes Hirschaid entweder

- mit Hauptwohnsitz gemeldet sind bzw. waren oder
- ein hauptberufliches Arbeitsverhältnis haben bzw. hatten.

Ein Anspruch auf die Zuteilung von Punkten besteht nicht, wenn der/die Antragsteller in den letzten 10 Jahren vor der Antragstellung nicht wenigstens für 2 Jahre den Hauptwohnsitz oder den Hauptberuf in der Gemeinde hatte/n.

Die maximale Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von fünf Jahren erreicht. Die Punktevergabe erfolgt entweder für den Hauptwohnsitz oder den Hauptberuf. Eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

- b) Ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet des Marktes Hirschaid (max. 10 Punkte)
je volles Jahr 2 Punkte

Ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet des Marktes Hirschaid ist freiwillige, am Gemeinwohl orientierte, unbezahlte, selbst- oder mitbestimmte Aktivität oder Arbeit in einer entsprechenden Organisation, z. B. Amtsträger oder aktives Mitglied in einem Verein oder einer Hilfsorganisation. Eine rein passive Mitgliedschaft wird nicht bewertet. Eine gesetzlich festgelegte Aufwandsentschädigung schließt die ehrenamtliche Tätigkeit nicht aus.

Die maximale Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von fünf Jahren erreicht.

Soziale Kriterien

- c) Bedürftigkeit nach Einkommen (max. 10 Punkte)

– Alleinstehend	
bis 31.000 €	10 Punkte
bis 36.000 €	8 Punkte
bis 41.000 €	6 Punkte
bis 46.000 €	4 Punkte
bis 51.000 €	2 Punkte
– Paare und Familien	
bis 62.000 €	10 Punkte
bis 72.000 €	8 Punkte
bis 82.000 €	6 Punkte
bis 92.000 €	4 Punkte
bis 102.000 €	2 Punkte

- d) Anzahl der Kinder (max. 30 Punkte)
je Kind 10 Punkte

Berücksichtigt werden nach Sinn und Zweck des Einheimischenmodells nur die im Haushalt lebenden, minderjährigen Kinder⁴. Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

- e) Behinderung oder Pflegebedürftigkeit (max. 10 Punkte)

– Behinderung eines im Haushalt des/der Antragsteller/s lebenden Angehörigen im Sinne von § 15 Abgabeordnung (AO) ⁵	
Grad der Behinderung 50	5 Punkte
Grad der Behinderung 60	6 Punkte
Grad der Behinderung 70	7 Punkte
Grad der Behinderung 80	8 Punkte
Grad der Behinderung 90	9 Punkte
Grad der Behinderung 100	10 Punkte

⁴ Leibliche Kinder, Adoptiv- und Pflegekinder.

⁵ Angehörige im Sinne von § 15 Abgabenordnung (AO) sind der Verlobte, der Ehegatte oder Lebenspartner, Verwandte und Verschwägerter in gerader Linie, Geschwister und deren Kinder, Ehegatten oder Lebenspartner, Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner und der Eltern, Pflegeeltern und Pflegekinder.

- Pflegegrad eines im Haushalt des/der Antragsteller/s lebenden Angehörigen im Sinne von § 15 Abgabeordnung (AO)

Pflegegrad 1	2 Punkte
Pflegegrad 2	4 Punkte
Pflegegrad 3	6 Punkte
Pflegegrad 4	8 Punkte
Pflegegrad 5	10 Punkte

Die Behinderung und die Pflegebedürftigkeit sind vom Antragsteller nachzuweisen (Behindertenausweis, Bescheinigung der Pflegeversicherung o. ä.).

Die Punkte können entweder nur für die Behinderung oder nur für die Pflegebedürftigkeit, unabhängig von der Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Angehörigen geltend gemacht werden. Eine kumulative Anrechnung der Punkte ist nicht möglich.

5. Ändern sich die für die Antragsberechtigung und die Punktevergabe maßgeblichen Umstände bis zur Vergabeentscheidung, so sind sie vom Antragsteller unverzüglich, ggf. unter Vorlage der entsprechenden Nachweise zu melden. Die angezeigten Änderungen werden bei der Vergabeentscheidung berücksichtigt.

B. Vertragsbedingungen, Konditionen

§ 3

Bauverpflichtung

Das Baugrundstück muss innerhalb von 5 Jahren nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Baugrundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäuseranlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

§ 4

Nutzung des Baugrundstücks

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

§ 5

Wiederkaufsrecht

1. Die Gemeinde ist berechtigt, das Baugrundstück samt den hierauf vom Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages, 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 veräußert werden soll,
 - entgegen § 4 vom Käufer oder dem Ehegatten/Lebenspartner nicht ständig als 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,
 - der Käufer die Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Baugrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
 - gegen die Bauverpflichtung nach § 3 verstoßen wird.
2. Wiederkauf 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 Kosten eines Schätzungsgutachtens hat der Baugrundstückseigentümer zu tragen.
3. Wiederkauf mittels Erwerb durch einen Dritten (Alternative B)
- a) Eine Veräußerung während der Bindungsfrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der Käufer muss die Zustimmung schriftlich bei der Gemeinde beantragen.
 - b) Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen.
 - c) Der Kaufpreis, zu dem das Baugrundstück 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 Bindungsfrist. Zuwendungswert in diesem Sinne ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Baugrundstücks zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zwischen der Gemeinde und dem Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Kaufpreis. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Einheimischenmodell zu verwenden hat.
 - d) Nennt die Gemeinde binnen 6 Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Käufer selbst Berechtigter ist und die Bindung des Antragstellers für die Restdauer der Bindungsfrist eintritt.
4. 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 Baugrundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

§ 6 **Rückerstattung des Zuwendungswertes⁶**

Die Gemeinde kann vom Käufer den vollen Zuwendungswert verlangen, wenn

- a) das Baugrundstück ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert wird und
- b) die in § 5 Abs. 1 angeführten Punkte verletzt werden.

§ 7 **Annahme des Baugrundstücks**

1. Das zugeteilte Baugrundstück 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.
2. Jeder Antragsteller kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seinen Antrag zurückziehen.

§ 8 **Verkaufspreis**

1. Die Gemeinde legt für die Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke, je Baugebiet, die Verkaufspreise fest.
2. Die Gemeinde hat die Möglichkeit festzulegen, ob und ggf. welche Anzahl der vorhandenen Baugrundstücke je Baugebiet und ggf. auch konkret welche Baugrundstücke zu welchem Verkaufspreis veräußert werden sollen.
3. Die Gemeinde behält sich vor, die nach den Absätzen 1 und 2 getroffenen Entscheidungen, auch zu einem späteren Zeitpunkt, mit Wirkung für die Zukunft anzupassen bzw. zu verändern, sofern sie dies für notwendig erachtet.

§ 9 **Schlussbestimmungen; Inkrafttreten**

1. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nicht.
2. Der/die Antragsteller erkennen die Vergaberichtlinien des Marktes Hirschaid ausdrücklich mit ihrer Unterschrift an.
3. Diese Richtlinien treten ab dem 01.12.2019 in Kraft.

Hirschaid, 26.11.2019

gez. Klaus Homann
Erster Bürgermeister

⁶ Zuwendungswert in diesem Sinne ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Baugrundstücks im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zwischen der Gemeinde und dem Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Kaufpreis.