Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken

Baugebiet Rottau - West (an der Adersbergstraße) Doppelhausgrundstücke

Marktgemeinderatsbeschluss Nr. 9 vom 16.06.2020

Der Markt Grassau ist bestrebt, angesichts der sehr hohen Kosten auf dem freien Grundstücksmarkt preisgünstige Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Der Markt Grassau verfolgt mit der verbilligten Baulandüberlassung insbesondere das Ziel, einkommensschwächeren jungen Familien und Einheimischen den Erwerb von Bauland zu ermöglichen und ihnen somit die Gelegenheit zu geben, sich dauerhaft in Grassau anzusiedeln. Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, war es erforderlich, entsprechende Vergaberichtlinien aufzustellen, nach denen der Marktgemeinderat bei der Vergabe vorgehen wird.

Der Markt Grassau vergibt im Baugebiet Rottau - West entsprechend den folgenden Richtlinien vier Baugrundstücke zur Bebauung mit jeweils einer Doppelhaushälfte zu einem vergünstigten Grundstückspreis von 150,-- € je qm Grundstücksfläche. Die Art der Bebauung ergibt sich aus den Festsetzungen des maßgebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Zu den Grundstückskosten kommen u.a. noch die Kosten für die Beurkundung, Eintragung ins Grundbuch, Grunderwerbsteuer, Straßenerschließungsbeiträge, Herstellungsbeiträge und Anschlusskosten für Wasser und Kanal sowie Anschlusskosten für Strom und Telefon hinzu.

I. Antragsberechtigter Personenkreis (Bewerbungszugangsvoraussetzungen):

1. Antragsberechtigt sind nur voll geschäftsfähige volljährige natürliche Personen. Ehepaare und eingetragene eheähnliche Lebensgemeinschaften gelten als ein Antragsteller.
2. Für die vergünstigte Überlassung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells ist antragsberechtigt, wer die festgesetzte Einkommensgrenze nicht überschreitet.

Handelt es sich bei dem Antragsteller um eine Einzelperson wird eine Einkommensgrenze von 44.0000,-- € zugrunde gelegt. Handelt es sich bei dem Antragsteller um ein Ehepaar oder eine eingetragene eheähnliche Lebensgemeinschaft, wird die doppelte Einkommensgrenze zugrunde gelegt.

Die Einkommensgrenze erhöht sich ggfs. um einen Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtigem Kind.

Ausschlaggebend ist das Durchschnittseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 EStG der letzten drei Jahre vor Antragstellung. Der Nachweis des Einkommens ist durch Vorlage der letzten drei Einkommensteuerbescheide zu erbringen.

3. Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert der im Ansiedlungsmodell veräußerten Grundstücksfläche nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen der künftig im Gebäude wohnhaften Personen abgestellt wird.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile, Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände und Schmuck. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu bewerten. Der Antragsteller muss über die vorhandenen Vermögensgegenstände wahrheitsgemäß Auskunft erteilen und deren Richtigkeit versichern.

Die Vermögensobergrenze für die Vergabe der Grundstücke wird auf 100.000,-- € festgelegt.

4. Grundsätzlich dürfen Bewerber noch keine Wohnimmobilie oder ein Baugrundstück besitzen und innerhalb fünf Jahren keines erhalten. Ausnahmen sind bei Wohnungseigentum zulässig, wenn eine Änderung der Wohnverhältnisse aufgrund der Familienverhältnisse begründbar ist. Der Bewerber kann dann verpflichtet werden, seine Immobilie bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts an Personen zu veräußern, die in Grassau ihren Hauptwohnsitz haben oder begründen (soweit sich die zu veräußernde Immobilie im Gemeindegebiet Grassau befindet). Der Wert der zu veräußernden Immobilie wird dann dem Vermögen zugerechnet.
5. Die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens ist bis spätestens zur Beurkundung des Kaufvertrages nachzuweisen. Hierzu ist eine entsprechende Finanzierungsbestätigung des Kreditinstitutes oder Versicherungsgesellschaft vorzulegen.

II. Punktesystem – Vergabeentscheidung

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt vom Marktgemeinderat grundsätzlich nach einem Punktesystem.

Bei Punktgleichheit entscheidet zuerst die Anzahl der minderjährigen im Haushalt lebenden Kinder, dann die Höhe des Einkommens, wobei das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen den Vorrang erhält.

Der Markt Grassau behält sich vor, in begründeten atypischen Ausnahmefällen, die den Sinn und Zweck dieser Vergaberichtlinien widersprechen, abweichend von diesen Vergaberichtlinien zu entscheiden.

1. Ortsbezugskriterien (maximal sind dabei 150 Punkte zu erreichen)

1.1. Ortsansässigkeit – Hauptwohnsitz in Grassau/Rottau (auch frühere Zeiträume)

Für jedes Jahr, in dem der Antragssteller im Gemeindegebiet mit Hauptwohnsitz gemeldet ist oder war, werden 25 Punkte vergeben. Sollte sich ein Ehepaar oder eine eingetragene Lebensgemeinschaft bewerben, so ist die Person mit der höheren Punktezahl maßgebend. Dabei sind maximal 125 Punkte zu erreichen.

1.2. Ehrenamt

Für ehrenamtliche Tätigkeiten des Antragsstellers können maximal 25 Punkte erreicht werden. Als ehrenamtliche Tätigkeit gelten sämtliche Tätigkeiten der Vorstandsmitglieder und Übungsleiter regionaler Vereine, die Tätigkeiten bei den örtlichen Feuerwehren, Rettungsdiensten und anderen Hilfsorganisationen sowie damit vergleichbare Ehrenämter. Für jedes Jahr einer derzeit ausgeübten ehrenamtlichen Tätigkeit werden 5 Punkte gewährt.

2. Sozialkriterien (maximal sind dabei 150 Punkte zu erreichen)

2.1. Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben:

Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres	40 Punkte je Kind
Kinder bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	30 Punkte je Kind
Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	10 Punkte je Kind

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind berücksichtigt.

2.2. Grad der Behinderung bzw. Pflege

Behinderung oder Pflegegrad des Antragstellers oder eines zum Haushalt zugehörigen Familienmitgliedes:

Grad der Behinderung von 50 bis 80 v.H.	10 Punkte
Grad der Behinderung von 90 bis 100 v.H.	20 Punkte
Pflegegrad 1	10 Punkte
Pflegegrad 2	15 Punkte
Pflegegrad 3	20 Punkte
Pflegegrad 4	25 Punkte
Pflegegrad 5	30 Punkte

Die Vergabe der Punkte erfolgt entweder für den Grad der Behinderung oder für den Pflegegrad, wobei die höhere Punktezahl gewertet wird. Die Behinderung ist durch Vorlage des Schwerbehindertenausweises und der Pflegegrad durch Vorlage des Pflegegeldbescheides der Pflegeversicherung nachzuweisen.

2.3. Haushaltseinkommen:

Unterschreitung der in Ziffer I.2 dieser Richtlinie genannten Obergrenze

um mindestens 10.000,-- €	5 Punkte
um mindestens 15.000,-- €	10 Punkte
um mindestens 20.000,-- €	15 Punkte
um mindestens 25.000,-- € oder mehr	20 Punkte

2.4. Vermögen

Unterschreitung der in Ziffer I.3 dieser Richtlinie genannten Obergrenze

um mindestens 20.000,-- €	5 Punkte
um mindestens 30.000,-- €	10 Punkte
um mindestens 40.000,-- €	15 Punkte
um mindestens 50.000,-- € oder mehr	20 Punkte

III. Verkaufsbedingungen

1. Das zugeteilte Grundstück ist innerhalb von acht Wochen nach Bekanntgabe der Zuteilung schriftlich anzunehmen. Der Grunderwerb ist innerhalb von zwei Monaten nach Annahme notariell zu beurkunden. Nach Fristablauf kann der Markt Grassau das Grundstück anderweitig vergeben.
2. Bei nichtverheirateten Antragstellern (z.B. bei eheähnlichen Gemeinschaften) müssen beide Antragsteller den Grunderwerb notariell beurkunden.
3. Zur Sicherstellung des mit diesem Einheimischen- und Familienmodell verfolgten Zweckes ist der Erwerber verpflichtet, mit dem Markt Grassau einen notariellen Vertrag zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) in der Marktgemeinde Grassau zu schließen. Bei Verstößen stehen dem Markt Grassau An- und Vorkaufsrechte zu, die durch eine Eintragung ins Grundbuch (Vormerkung gemäß § 883 BGB) gesichert werden. Die Bindungsdauer dabei beträgt 20 Jahre. Das Vertragsmuster kann im Rathaus, Hauptverwaltung, eingesehen werden.
4. Der Markt Grassau verpflichtet sich, mit der vorgenannten Vormerkung hinter solchen Grundpfandrechten zurück zu treten, welche dem Erwerb und der Bebauung des Grundbesitzes dienen und sich im Rahmen einer üblichen Finanzierung halten (maximale Beleihungsgrenze 80 v.H.).

5. Das Wohngebäude muss bis spätestens Ende des Jahres 2023 bezugsfertig entsprechend den Vorgaben des jeweils rechtsgültigen Bebauungsplanes erstellt werden.
6. Da es sich um die Errichtung von Doppelhaushälften handelt, ist eine abgestimmte Bauweise mit den Nachbarn gefordert.
7. Das zu errichtende Gebäude ist vom Erwerber selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Eine Vermietung ist nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung des Marktes Grassau zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich möglich, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.
8. Dem Markt Grassau stehen weitere Wiederkaufsrechte in folgenden Fällen zu:
  - Der Käufer kommt seiner Bauverpflichtung nicht innerhalb der genannten Frist nach.
  - Der Käufer hat gegenüber dem Markt Grassau in seinem Antrag auf Vergabe des Grundstücks falsche Angaben gemacht oder entscheidungsrelevante Tatsachen verschwiegen.

Dem Markt Grassau dürfen in diesen Fällen keinerlei Kosten hinsichtlich der Rückabwicklung des Kaufvertrages entstehen.

9. Die Bewerber müssen mit dem Antrag erklären, dass die Angabe sämtlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß erfolgte.
-