

## Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken des Marktes Reichertshofen

Der Markt Reichertshofen ist bestrebt, an die einheimische Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu günstigen Bedingungen zu verkaufen. Die Vergabe erfolgt nach nachstehendem Kriterienkatalog, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann.

### **1. Öffentliche Ausschreibung**

Zu vergebende Baugrundstücke werden im Reichertshofener Anzeiger unter Hinweis auf die nachstehenden Richtlinien und Benennung eines letzten Bewerbungstermins öffentlich ausgeschrieben.

### **2. Berücksichtigungsfähiger Personenkreis**

#### **2.1**

Antragsberechtigt sind Familien und Einzelpersonen (vgl. Bürgerinnen und Bürger Art. 7 BV), die bei offizieller Antragstellung länger als fünf Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz im Markt Reichertshofen einschl. der Ortsteile haben sowie Einzelpersonen und Familien (vgl. Art. 7 BV), die innerhalb der letzten fünf Jahre aus dem Markt Reichertshofen weggezogen sind, aber bis zu diesem Zeitpunkt mehr als die Hälfte ihres Lebens ihren Hauptwohnsitz im Markt Reichertshofen inne hatten (Antragsteller).

#### **2.2**

Antragsberechtigt sind ferner natürliche Personen, die als Arbeitnehmer oder selbständige Gewerbetreibende oder Freiberufler, seit mindestens 5 Jahren ihrer hauptberuflichen Tätigkeit im Markt Reichertshofen nachgehen.

#### **2.3**

Hat ein Antragsteller oder einer seiner Familienangehörigen bereits ein Haus, einen Bauplatz oder eine Eigentumswohnung mit einer Größe ab 120 qm, scheidet er von einer Vergabe aus. Das gleiche gilt, wenn der Antragsteller oder einer seiner Familienangehörigen Eigentümer mehrere Eigentumswohnungen ist oder die Eltern des Antragstellers Eigentümer mehrerer nicht eigengenutzter Häuser oder Wohnungen, oder eines oder mehrerer Bauplätze sind. Ist der Antragsteller oder einer seiner Familienangehörigen nur Eigentümer einer kleineren Eigentumswohnung oder eines größeren Vermögens, behält sich der Marktgemeinderat eine detaillierte Vermögensprüfung vor bzw. entscheidet außerhalb der vorstehenden Punktebewertung.

### **3. Vom Antragsteller zu akzeptierende Vertragsbedingungen:**

Der Antragsteller verpflichtet sich, folgende Vergabegrundsätze im notariellen Vertrag ggf. durch dingliche Absicherung im Grundbuch anzuerkennen:

#### **3.1**

Der Antragsteller hat das Gebäude mit seiner Familie selbst zu bewohnen.

### **3.2**

Der Markt Reichertshofen erhält ein Rückkaufsrecht für den Fall, dass

- a) der Käufer innerhalb von drei Jahren nach Baureife/Erwerb des Grundstücks mit dem Bau des Hauses nicht begonnen hat bzw. innerhalb von fünf Jahren nach Baureife/Erwerb des Grundstücks das Gebäude nicht bezugsfertig (mit Aufbringung des Außenputzes) erstellt hat. Die Nichteinhaltung der Fünfjahresfrist ist dem Gemeinderat zu begründen. Der Gemeinderat entscheidet dann über das weitere Vorgehen.
- b) der Käufer innerhalb von zehn Jahren nach Verbriefung des Grundstückskaufes das Grundstück weiterverkauft, weitervermietet bzw. weiterüberlässt; Der Käufer ist verpflichtet, dem Markt eine derartige Veränderung rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen,
- c) in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden,
- d) Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist oder der Antragsteller das Gebäude nicht selbst bewohnt.

Der Rückkauf des Grundstückes erfolgt dabei zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer vom Markt erworben hat, zusätzlich der vom Eigentümer für das Grundstück bereits aufgewendete Erschließungs- und Anschlusskosten. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, so werden zwei Drittel des vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm für beide Teile verbindlich ermittelten Gebäudewertes erstattet. Der Marktgemeinderat behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Regelung vor. Der Markt kann auch einen Dritten benennen, an den das Grundstück zu den unter Nr. 3.2 genannten Vertragsbedingungen zu verkaufen ist.

### **3.3**

Der Markt ist nach seiner Wahl auch berechtigt, anstelle der Ausübung des vorstehenden Rückkaufsrechtes eine einmalige Kaufpreisnachzahlung zu verlangen. In diesem Fall ist vom Käufer der Differenzbetrag zwischen dem vergünstigten Kaufpreis (gem. 5.2) zum festgesetzten Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs zu entrichten.

### **3.4**

Der Antragsteller hat mittels eines Finanzierungsplanes darzulegen, dass er das beabsichtigte Bauvorhaben in dem in 3.2 genannten Zeitplan errichten kann (z. B. Bestätigung der Bank).

## **4. Rangfolge innerhalb des berücksichtigungsfähigen Personenkreises**

### **4.1**

Die Grundstücke werden nach Maßgabe eines Punktesystems vergeben. Es müssen mindestens 40 Punkte erreicht werden.

Familien werden bei der Vergabe von Grundstücken Einzelpersonen vorgezogen. Alleinerziehende mit kindergeldberechtigten Kindern werden Familien gleichgesetzt.

Darüber hinaus werden die Grundstücke nach der höheren Punktezahl des folgenden Punktesystems vergeben.

Bei Punktegleichheit entscheidet

- a) die höhere Zahl berücksichtigungsfähigen Kinder,
- b) der längerjährige Wohnsitz.

#### 4.2

##### Bonus-System

Es wird ein Bonus-System anhand einer Punktetabelle angewendet. Eine unterschiedliche Bewertung der einzelnen Tatbestände erfolgt in der Weise, dass hohes Einkommen stufenweise mit Minuspunkten, niedriges Einkommen, berücksichtigungsfähige Kinder und langjähriges Wohnen im Marktbereich mit Pluspunkten bewertet werden.

#### 4.3

##### Punkte-Tabelle

- a) Einkommensverhältnisse  
Maximal 30 Pluspunkte bis 60 Minuspunkte

Gemeinsames Einkommen des Antragstellers bzw. hinzurechnender Familienangehöriger (= zu versteuerndes Jahreseinkommen zuzüglich des Verlustes aus Vermietung und Verpachtung gemäß beizulegendem Steuerbescheid) im Jahr vor der Antragstellung:

unter	25.000,00 €	plus	30 Punkte
	30.000,00 €		20 Punkte
	35.000,00 €		10 Punkte
	45.000,00 €		0 Punkte
unter	50.000,00 €	minus	10 Punkte
	55.000,00 €		25 Punkte
	60.000,00 €		40 Punkte
	70.000,00 €		60 Punkte

Bei einem gemeinsamen Einkommen ab 70.000,00 €/Jahr entfällt die Antragsberechtigung.

- b) Antragsteller mit anrechenbaren Kindern (=kindergeldberechtigt zum Zeitpunkt des Beschlusses des Marktgemeinderates über die Zuteilung des Grundstückes). Für jedes anrechenbare Kind eines Antragstellers werden nachstehende Punkte vergeben.

1. Kind	plus	20 Punkte
2. Kind	plus	25 Punkte
3. Kind	plus	35 Punkte
für jedes weitere Kind plus 35 Punkte		

Für ein behindertes Kind mit einem Grad von mindestens 80 % (s. Ziffer 6.1) werden zusätzlich einmalig 25 Punkte gewährt.

- c) Langjähriger 1. Wohnsitz im Marktbereich zum Zeitpunkt der Antragstellung (maximal 20 Punkte). Berücksichtigt wird das Familienmitglied, das seinen Hauptwohnsitz am längsten in Reichertshofen hat.

Die über fünf Jahre hinausgehende Wohndauer im Marktbereich wird pro Jahr (365 Tage) mit einem Punkt bewertet; maximal sind 20 Punkte möglich.

- d) Werden im Haushalt des Antragstellers eine pflegebedürftige Person betreut, so werden pro Pflegefall bei

Pflegestufe 2	5 Punkte
Pflegestufe 3	10 Punkte

gewährt. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Beschlusses des Marktgemeinderates über die Zuteilung des Grundstücks.

## **5. Kaufpreisermäßigung**

### 5.1

Den Verkaufspreis für gemeindliche Wohnbaugrundstücke bestimmt der Marktgemeinderat (Verkehrswert).

### 5.2

- a) Für Berechtigte im Sinne dieser Richtlinie mit 40 – 49 Punkten (gemäß 4.3 Punkte-Tabelle) liegt der Verkaufspreis um 10 v. H. unter dem Verkehrswert.  
b) Für Berechtigte im Sinne dieser Richtlinie mit 50 und mehr Punkten (gemäß 4.3 Punkte-Tabelle) liegt der Verkaufspreis um 20 v. H. unter dem Verkehrswert.

## **6. Schlussbestimmungen:**

### 6.1

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht. Der Marktgemeinderat behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien bei der Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken zu entscheiden. Das gilt z. B. im Falle einer Behinderung eines Antragstellers bzw. eines Familienangehörigen mit einem Grad von mindestens 80 %. Art und Umfang der Behinderung ist hierbei jeweils im Einzelfall zu würdigen. Die Behinderung ist durch einen entsprechenden Bescheid des Versorgungsamtes zu belegen.

### 6.2

Wünscht ein Antragsteller das ihm zugeteilte Grundstück nicht, bleibt ihm das Grundstück nach Abschluss der Vergabe zwei Wochen reserviert. Er hat damit die Möglichkeit zu versuchen, mit einem anderen Antragsteller zu tauschen. Macht er nach dieser Frist von dem Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus. Dadurch übrig gebliebene Grundstücke nach dem ersten Vergabedurchgang werden gemäß vorstehendem Verfahren an die nachfolgenden Bewerber vergeben. Kann nach Rückgabe das Grundstück nicht eindeutig an einen nachfolgenden Bewerber vergeben werden, so entscheidet der Marktgemeinderat; es kann dabei auch das Losverfahren angewandt werden.

Jeder Bewerber kann selbstverständlich vor, während und nach Abschluss eines Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Reichertshofen, den 8. Oktober 2009  
Markt Reichertshofen

Michael Franken  
Erster Bürgermeister