

Richtlinien für die vergünstigte Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet des Marktes Reichertshofen (Ansiedlungsmodell Reichertshofen)

Vorbemerkungen

Wegen seiner verkehrsgünstigen Lage zwischen dem Zentrum Ingolstadt und der Landeshauptstadt München sowie im Nahbereich der Städte Pfaffenhofen und Freising (Flughafen) ist im Markt Reichertshofen auch in Zukunft mit weiter steigenden Preisen für Wohnbauland zu rechnen. Es besteht die Gefahr, dass sich die einkommensschwächere, weniger begüterte örtliche Bevölkerung immer schwerer tut, Wohnbauland am freien Grundstücksmarkt zu erwerben.

Aus diesem Grund möchte der Markt Reichertshofen steuernd in die Entwicklung am Grundstücksmarkt eingreifen, um die Deckung des Wohnbedarfs der vorgenannten Bevölkerungsgruppen sicherzustellen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Vor allem jungen Familien soll der Grunderwerb ermöglicht werden, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Der Markt Reichertshofen strebt hierzu einen Vorab-Erwerb von Grundstücken in Bereichen an, bei denen eine Baulandausweisung geprüft wird. Die im Falle einer Baulandausweisung erlangten Bauparzellen sollen nach den hier definierten sozialen Kriterien an die vorgenannten Bevölkerungsgruppen mit einem angemessenen Abschlag vom Verkehrswert vergeben werden (Ansiedlungsmodell). Die Erwerber haben sich zum Bau binnen bestimmter Frist sowie zur Selbstnutzung des errichteten Wohnhauses zu verpflichten.

Nach den wohnungs- und baulandpolitischen Zielvorstellungen des Markt Reichertshofen ist eine Ausweisung von Bauland nur dann gerechtfertigt, wenn die beteiligten Grundeigentümer zuvor 40 % (i.W. vierzig Prozent) ihres in das Baugebiet einzubeziehenden Grundbesitzes an den Markt Reichertshofen veräußern, damit dieser den so erworbenen Grundbesitz bzw. die hieraus zu bildenden Bauparzellen - soweit gesetzlich möglich - im Wege des Ansiedlungsmodells zu günstigen Konditionen an oben genannte Bevölkerungsgruppen weitergeben und den hiermit verbundenen Verwaltungsaufwand bestreiten kann.

Der Markt Reichertshofen vergibt Bauplätze in zwei Modellen.

Im „freien Modell“ werden die Grundstücke zum Verkehrswert erworben.

Im „Ansiedlungsmodell“ wird ein Rabatt auf den Marktpreis (Verkehrswert) der Grundstücke gewährt. Der Marktgemeinderat ermittelt vor Ausschreibung den aktuellen Marktpreis der Bauplätze und legt den zur Erreichung der Ziele des Ansiedlungsmodells angemessenen Rabatt fest.

Die nachfolgenden Kriterien gelten für die Vergabe im „Ansiedlungsmodell“.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch den Markt Reichertshofen dar und sollen auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Bei der folgenden Richtlinie handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

Der Markt 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 Antragstellers 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 Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

a) Die Antragsteller müssen volljährig und geschäftsfähig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist. Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten Baugrundstück oder in der begünstigten Wohnung muss der Antragsteller selbst wohnen.

Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte 1., 2. und 3. Grades (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der vorstehenden Verwandten.

Neben dem Antragsteller, seinem Partner und den Kindern/Abkömmlingen des Antragstellers oder seines Partners dürfen nur zwei weitere Personen dort wohnen (z.B. Großeltern).

„Partner“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend.

Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an.

b) Bei Paaren darf die Einkommensgrenze von 100.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 8.500 €/ je unterhaltspflichtigem Kind 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 Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 50.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

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.

c) Der Antragsteller und dessen Partner sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Kinder dürfen nicht Eigentümer von Immobilienvermögen (Eigentum oder Teileigentum von bebauten oder bebaubaren Grundstücken, Wohnungen) sein.

Wird vorhandenes Immobilienvermögen zur Finanzierung für das Markt Reichertshofen zu erwerbende vergünstigte Grundstück veräußert, ist eine Vergabe möglich, wenn die Vermögensobergrenze gemäß Ziffer I d) nicht überschritten wird. Belastungen auf vorhandenes Immobilienvermögen werden dabei in Abzug gebracht. Der Antragsteller muss sich in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des Objekts auf dem erworbenen Grundstück zu verkaufen, sonst erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages.

d) Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert (Marktpreis) 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 (auch außerhalb des Hoheitsgebiets des Marktes), 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.

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

f) Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells oder Ansiedlungsmodells des Marktes Reichertshofen ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

II. Punktekatalog – 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 vom Markt kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktekatalog:

1.1 Familienverhältnisse

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden

bis 10 Jahre	je Kind	50 Punkte
bis 18 Jahre	je Kind	35 Punkte

(maximal 150 Punkte aus 1.1)

Zur Auslegung der vorgenannten Ausführungen wird Folgendes klargestellt:
Ab Vollendung des 10. Lebensjahres erhält man 35 Punkte, ab Vollendung des 18. Lebensjahres erhält man 0 Punkte.

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

1.2 Pflegebedürftigkeit

Pflegegrad des Antragstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds.

(durch Bescheinigung der Pflegekasse nachzuweisen)

Pflegegrad 2	10 Punkte/je Person
Pflegegrad 3	20 Punkte/je Person
Pflegegrad 4	35 Punkte/je Person
Pflegegrad 5	50 Punkte/je Person

(maximal 50 Punkte aus 1.2)

1.3 Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds.

Grad der Behinderung 50%	5 Punkte/je Person
Grad der Behinderung 60%	10 Punkte/je Person
Grad der Behinderung 70%	15 Punkte/je Person
Grad der Behinderung 80%	25 Punkte/je Person
Grad der Behinderung 90%	35 Punkte/je Person
Grad der Behinderung 100%	50 Punkte/je Person

(maximal 50 Punkte aus 1.3)

1.4 Gesamtbetrag der Einkünfte (§ 2 Abs. 3 EStG)

Ermittlung gemäß I b).

Paare	
bis 60.000 Euro	50 Punkte
bis 70.000 Euro	40 Punkte
bis 80.000 Euro	30 Punkte

bis 90.000 Euro	20 Punkte
bis 100.000 Euro	10 Punkte

Alleinstehend	
bis 35.000 Euro	40 Punkte
bis 40.000 Euro	30 Punkte
bis 45.000 Euro	20 Punkte
bis 50.000 Euro	10 Punkte

(maximal 50 Punkte aus 1.4)

1.5 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz des Antragstellers zum Bewerbungsstichtag (lt. Einwohnermelde-
daten) in Reichertshofen (zur Erreichung der Kernziele des Ansiedlungsmodells und
zum Erhalt der gewachsenen Ortsstruktur werden auch frühere Zeiträume innerhalb
der letzten 10 Jahre vor Antragstellung berücksichtigt).

Bei mehreren Antragstellern wird nur derjenige mit dem längsten Gesamtzeitraum
berücksichtigt. Klargestellt wird, dass eine Addierung der Gesamtzeiträume von
mehreren Antragstellern nicht vorgenommen wird.

Volle Jahre:

2 Jahre	100 Punkte
3 Jahre	160 Punkte
4 Jahre	220 Punkte
5 Jahre	280 Punkte

Arbeitsplatz (Hauptberuf) des Antragstellers in Reichertshofen, Volle Jahre:

2 Jahre	20 Punkte	
3 Jahre	30 Punkte	
4 Jahre	40 Punkte	
5 Jahre	50 Punkte	(maximal 280 Punkte aus 1.5)

1.6 Ehrenamt

Inhaber der bayerischen Ehrenamtskarte 20 Punkte (maximal 20 Punkte aus
1.6)

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

- 2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 2.2 den niedrigeren Gesamtbetrag der Einkünfte (§ 2 Abs. 3 EStG) vorweist,
- 2.3 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

III. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach einem Mustervertrag des Marktes Reichertshofen. Der Markt 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 dem Markt Reichertshofen zu verpflichten, mit dem Bau eines Wohngebäudes innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren bezugsfertig fertigzustellen und zu beziehen. 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.

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 (soweit baurechtlich zulässig), im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung des Marktes zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht

Der Markt ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen vom Markt zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), oder eine Rückforderung des Zuwendungswertes wegen Vertragsverletzung (Alternative C) zu fordern, 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 dem Markt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch den Markt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

d) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen (Alternative C)

Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert (Marktpreis) des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Markt (Verkäufer) und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis.

Bei einem vorzeitigen Verkauf, bei einem Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung, oder wenn der Käufer vor Vertragsabschluss dem Markt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch den Markt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre, ist für die Restlaufzeit der Bindung eine Rückerstattung des anteiligen Zuwendungswertes zu leisten.

Bei einem Wiederkauf des Grundstücks durch den Markt zu den Bedingungen des ursprünglichen Verkaufs (vergünstigter Kaufpreis) ist kein Zuwendungswert zu erstatten.

e) *Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch den Markt (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 den Markt. Der Käufer muss schriftlich beim Markt die Zustimmung beantragen. Der Markt holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschließen hat. Der Markt 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 den Markt abzuführen, der diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nennt der Markt binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss er 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. Der Markt wird mit seinem 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 des Marktes Reichertshofen“ in allen Teilen verbindlich an.

IV. Verkaufspreis

Der Marktgemeinderat ermittelt vor Ausschreibung den aktuellen Marktpreis der Bauplätze und legt den zur Erreichung der Ziele des Ansiedlungsmodells angemessenen Rabatt fest.

V. Schlussbestimmungen

a) Zuteilung der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke werden durch Beschluss des Marktgemeinderates zugeteilt.

b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

c) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 18.04.2023 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Reichertshofen, 20.04.2023

Michael Franken
Erster Bürgermeister