



Gemeinde Maitenbeth

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Maitenbeth (Ansiedlungsmodell Maitenbeth)

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Maitenbeth 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Maitenbeth bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Maitenbeth 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 (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Maitenbeth dar. Sie orientieren sich streng an den zwischen der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland ausgehandelten Leitlinien 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.

I. Antragsberechtigung

Bewerber können sich nur natürliche Personen, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Elternteile sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Erfüllen neben dem Antragsteller / den Antragstellern weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Voraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

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

- a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 110.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 8.000 € 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 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 55.000 € (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.

- b) Der Antragssteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragssteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.
- c) Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert (entspricht dem Verkehrswert einschließlich der Erschließungskosten) der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche zum Stichtag 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 der Gemeinde), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände usw. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit an gerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 € liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinausgehenden 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.
- e) Zur Vermeidung einer Mehrfachbevorzugung sind Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Maitenbeth erhalten haben. Bei Paaren und Familien trifft das auch dann zu, wenn ein Ehegatte / Lebenspartner in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Maitenbeth erhalten hat.

II. Punktekatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass die Angabe einer Präferenz für ein Grundstück des Bewerbers mit der höheren Punktezah vor der des Bewerbers mit der niedrigeren Punktezah berücksichtigt wird.

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. Punktekatalog

1.1 Familienverhältnisse

je kindergeldberechtigtes Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres: 20 Punkte
plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18

(Formel: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezah 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 60.000 Euro: 50 Punkte

bis 70.000 Euro: 40 Punkte

bis 80.000 Euro: 30 Punkte

bis 90.000 Euro: 20 Punkte

bis 110.000 Euro: 10 Punkte

Alleinstehend

bis 35.000 Euro: 40 Punkte

bis 40.000 Euro: 30 Punkte

bis 45.000 Euro: 20 Punkte

bis 55.000 Euro: 10 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Maitenbeth

für den Antragssteller je volles Jahr: 20 Punkte

seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr: 20 Punkte

(maximal zusammen 100 Punkte)

Mehrere Zeiträume werden addiert.

Hauptberuf in Maitenbeth

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

Aktive Ausübung eines Ehrenamtes in Maitenbeth, z.B. in der freiwilligen Feuerwehr, in einem gemeinnützigen Verein, einer kirchlichen Organisation oder im Bereich der Jugend- und Sozialarbeit

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

Nachweise über den Hauptberuf in Maitenbeth und die aktive Ausübung eines Ehrenamts sind der Bewerbung beizufügen.

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der
 - 2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
 - 2.2 das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
 - 2.3 im Losverfahren zum Zuge kommt.

III. 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 Maitenbeth zu verpflichten, mit dem Bau eines Wohnhauses auf dem Vertragsgrundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags zu beginnen und das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen.
Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.
- b) **Nutzung**

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück ab Bezugsfertigstellung auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen und dort seinen Erstwohnsitz zu haben. 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 gegebenen-

falls bereits errichteten Gebäuden bis zum Ablauf der Bindungsfrist gemäß Abschnitt b) zurückzuerwerben (Alternative A: Wiederkaufsrecht mittels Rückerwerb durch die Gemeinde) oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B: Wiederkaufsrecht mittels Erwerb durch einen Dritten) oder anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrags zu verlangen (Alternative C: Forderung eines einmaligen Geldbetrags anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts)

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 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,
- 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) 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.
- e) 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 vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den zu diesem Zeitpunkt 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. 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 Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.
- f) Forderung eines einmaligen Geldbetrags anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts (Alternative C): Der einmalige Geldbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreises.
- g) Dingliche Sicherung
Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächstfolgender 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 Maitenbeth“ in allen Teilen verbindlich an.

IV. Schlussbestimmungen

a) Grundstücksvergabe

Der Gemeinderat entscheidet über die Vergabe der Grundstücke in nichtöffentlicher Sitzung.

b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

c) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.7.2021 beschlossen. Sie sind ab dem 21.7.2021 anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Maitenbeth, 21.7.2021


Thomas Stark
Erster Bürgermeister

