

Richtlinien zur Sicherung, Erwerb und Vergabe von Bauland für den Neubau von selbst genutzten Wohneigentum in der Gemeinde Habach (Ansiedlungsmodell Habach)

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Habach 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. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Habach bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Im Vertrag zu 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.

Die Gemeinde Habach 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, verfügbares Bauland zu erschwinglichen Preisen zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu erwerben und zu vergeben.

Die Gemeinde Habach wird künftig neues Bauland nur dann ausweisen, wenn sichergestellt werden kann, dass damit in erster Linie der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden kann.

Die Sicherstellung und die Vergabe des für die einheimische Bevölkerung vorgesehenen Baulandes haben den in diesen Richtlinien festgeschriebenen Grundsätzen zu erfolgen. Die bisherigen Richtlinien mit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 04.03.2008 werden aufgehoben und entfallen ersatzlos.

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.

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

A.

Sicherung und Ausweisung von Bauland für Einheimische

Grundsätze für Neuausweisungen von Bauland

1.1. Sicherstellung

Grundstücke, für welche kein Baurecht besteht, werden grundsätzlich nur dann in ein Bauleitplanverfahren als Bauland ausgewiesen, wenn der Eigentümer mindestens 50% der in das Baugebiet kommenden Flächen der Gemeinde oder einem von der Gemeinde zu benennenden Dritten zu einem angemessenen Kaufpreis zur Verfügung stellt.

Bei der Neuaufnahme von Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan ist nach dem gleichen Grundsatz zu verfahren.

Bei Ausweisung von reinen Gewerbeflächen (GE) oder Sondergebieten (SO) kommen diese Regelungen nicht zur Anwendung. Die Gemeinde wird in den privaten Gewerbemarkt nicht eingreifen. Bei Mischgebieten (MI) gilt die Regelung unter Nr. 1.1. nur wenn im Bauleitplan Grundstücke ausschließlich für Wohnbebauung vorgesehen sind. Nicht anwendbar ist das Modell für Grundstücke im sog. Innenbereich (§ 34 BauGB), für die grundsätzlich schon ein Baurecht vorhanden ist.

1.2. Angemessener Kaufpreis

Der Ankaufspreis wird jeweils vom Gemeinderat in einer nicht-öffentlichen Sitzung festgelegt, wobei frühere Festlegungen als Grundlage dienen.

1.3. Eigenbedarf und Freiverkauf

50% der Nettobaufläche können vom Grundeigentümer im „Freiverkauf“ veräußert werden. Der Eigenbedarf und der Eigenbedarf für Kinder sind aus dieser verbleibenden Nettobaufläche des Grundstückseigentümers abzudecken.

Bruttobaufläche ist:

Das Gesamtgrundstück das im Planungsgebiet liegt.

Nettobaufläche ist:

Baufläche ohne Straße, Spielplatz, Ausgleichsflächen, öffentliche Grünflächen und ähnliche Flächen.

1.4. Verfahren

Der Vertrag mit welchen der Grundstückseigentümer mindestens 50% des künftigen Baulands der Gemeinde bzw. eines von der Gemeinde zu benennenden Dritten zur Verfügung stellt, muss notariell beurkundet sein, spätestens bevor der Gemeinderat den Auftrag zur Ausarbeitung des Bauleitplanverfahrens erteilt hat.

1.5. Rücktrittsrecht

Die Gemeinde behält sich bei der Grundstücksbeschaffung ein Rücktrittsrecht vom Kauf für den Fall vor, dass die Bauleitplanung nicht rechtskräftig wird. Dieses Rücktrittsrecht ist notariell im Kaufvertrag zu vereinbaren.

B. Vergaberichtlinien für gemeindliches Bauland

I. Antragsvoraussetzungen

Antragsberechtigt sind Personen, die die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 102.000 € / Jahr zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtigem Kind im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung 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 51.000 € / Jahr (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 Antragsteller darf kein Wohneigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum in der Gemeinde haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchs Recht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.
- c) Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert (lt. Bodenrichtwertzusammenstellung des Gutachterausschusses in der jeweils letztgültigen Fassung) der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche zum Stichtag (1.1. des Antragjahres) 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 angerechnet, als deren Zeitwert über 30.000 € 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.
- d) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen
- e) Bei einer Bewerbung als Paar ist Voraussetzung, dass beide Partner den Kaufvertrag abschließen und Miteigentum erwerben.

II: Punktecatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höchsten Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl 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. Punktecatalog:

1.1 Familienverhältnisse

je haushaltsangehöriges, kindergeldberechtigtes Kind 20 Punkte
plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18
(Formel: Je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)
(maximal 100 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

1.2 Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers 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 pro Jahr 1)

Paare und Familien 2)

bis 62.000 € 50 Punkte
bis 72.000 € 40 Punkte
bis 82.000 € 30 Punkte
bis 92.000 € 20 Punkte
bis 102.000 € 10 Punkte

Alleinstehend

bis 36.000 € 40 Punkte
bis 41.000 € 30 Punkte
bis 46.000 € 20 Punkte
bis 51.000 € 10 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in der Gemeinde Habach
(auch frühere Zeiträume)

- für den Antragsteller je volles Jahr 20 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartners je volles Jahr 20 Punkte
(maximal 100 Punkte)

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

- 2.1 die größere Zahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 2.2 das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- 2.3 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

1) Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG.

2) Zwischenwerte werden bis zur Einkommensobergrenze interpoliert, d.h. eine Überschreitung der Einkommensstufen wird mit 1 Punkt je zusätzliche 1.000 € in Abzug gebracht (z.B. EK zwischen 62.001-63.000 = 49 Punkte, zwischen 63.001-64.000 = 48 Punkte usw.)

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 verpflichtet sich, innerhalb von 5 Jahren nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags einen Bauantrag für die zu errichtenden Gebäude zu stellen, der den maßgeblichen baurechtlichen Bestimmungen (Bebauungsplan usw.) entspricht, sowie das Wohnhaus dann innerhalb von 2 Jahren bezugsfertig zu errichten.

Auf Antrag können diese Fristen in begründeten Ausnahmefällen von der Gemeinde verlängert werden.

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, 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 gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), 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 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 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) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen:

Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis.

Wird das Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte kann die Gemeinde vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen.

e) 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.

f) 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 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 die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. 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.

g) Dingliche Sicherung:

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 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 genutzten Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Habach“ in allen Teilen verbindlich an.

IV. Schlussbestimmungen

a) Verfahren:

Die Gemeinde wird mit der Durchführung des Auswertungsverfahrens nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt. Der Gemeinderat entscheidet anhand des Punkteergebnisses über die Vergabe der Grundstücke.

b) Abweichungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Regelungen lediglich Richtlinien sind, die sich der Gemeinderat für den An- und Verkauf von Grundstücken für den Wohnungsbau gibt. Der Gemeinderat behält sich in begründeten Fällen vor, abweichend von diesen Richtlinien zu entscheiden.

c) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht. Fehlende Mitwirkung oder falsche Angaben eines Antragstellers haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

d) Übergangsregelung

Alle begonnenen Verfahren vor dem Inkrafttreten dieser Richtlinien werden nach den bisherigen Richtlinien mit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 04.03.2008 abgewickelt.

e) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.08.2019 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Habach, 29.08.2019

Michael Strobl
1. Bürgermeister

(1. Änderung siehe Anhang; GR-Beschluss vom 26.08.2021)