

## **Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken**

### **Doppelhausgrundstück Fl.Nr. 615/24 im Ortsteil Kucheln (Schwaigerweg 10)**

**Stand 04.06.2019 – MGde-Ratsbeschluss Nr. 3 vom 04.06.2019**

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/Rottau 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 entsprechend den folgenden Richtlinien das Baugrundstück Fl.Nr. 615/24 zur Bebauung einer Doppelhaushälfte zu einem vergünstigten Grundstückspreis von 140,-- € 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, Erschließungskosten, Herstellungsbeiträge und Anschlusskosten für Wasser und Kanal sowie Anschlusskosten für Strom und Telefon.

#### **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 41.000 € 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 des Grundstücks Fl.Nr. 615/24 wird auf 81.000,-- € festgelegt.

4. Grundsätzlich dürfen Bewerber noch keine Wohnimmobilie oder ein Baugrundstück besitzen und in naher Zukunft keines erhalten. Ausnahmen sind bei Wohnungseigentum zulässig, wenn eine Änderung der Wohnverhältnisse aufgrund der Familienverhältnisse begründbar ist und der Bewerber seine Immobilie bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts an Personen veräußert, die in Grassau ihren Hauptwohnsitz haben oder begründen (soweit sich die zu veräußernde Immobilie im Gemeindegebiet Grassau befindet).
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.

### **1. Ortsbezugsriterien (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. Erwerbstätigkeit**

Für jedes Jahr einer hauptberuflichen Tätigkeit des Antragsstellers im Gemeindegebiet werden 5 Punkte gewährt. Sollte sich ein Ehepaar oder eine eingetragene Lebensgemeinschaft bewerben, so ist die Person mit der höheren Punktezahl maßgebend. Dabei sind maximal 25 Punkte zu erreichen.

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

## **III. Verkaufsbedingungen**

1. Das zugeteilte Grundstück ist innerhalb von vier Wochen nach Bekanntgabe der Zuteilung schriftlich anzunehmen. Der Grunderwerb ist innerhalb von zwei Monaten nach Bekanntgabe der Zuteilung notariell zu beurkunden. Nach Fristablauf kann der Markt Grassau das Grundstück anderweitig vergeben.
2. Bei nichtverheirateten Antragsstellern (z.B. bei eheähnlichen Gemeinschaften) müssen beide Antragssteller 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 innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig entsprechend den Vorgaben des jeweils rechtsgültigen Bebauungsplanes erstellt werden.

Da es sich um die Errichtung einer Doppelhaushälfte handelt und die benachbarte Parzelle sich in Privatbesitz befindet, die ebenfalls kurzfristig bebaut wird, ist eine abgestimmte Bauweise gefordert.

6. 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.

7. 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.

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

---