

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutzten Wohneigentum in der Gemeinde Palling (Pallinger Ansiedlungsmodell)

In der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.11.2019

Die Gemeinde Palling verfolgt das Ziel, die in der Gemeinde ansässige Bevölkerung dauerhaft und langfristig an die Gemeinde zu binden. Ziel ist es, den Folgen des demographischen Wandels, insbesondere der wahrnehmbaren Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde Palling, entgegen zu steuern. Hierzu ist es notwendig, junge Familien in der Gemeinde zu halten und den Zuzug von jungen Familien mit Bindung zur örtlichen Gemeinschaft zu ermöglichen. Durch die Eigentumsbildung soll eine langfristige und dauerhafte Bindung an die Gemeinde erreicht werden.

Diese Richtlinien sind ein Instrument, dieses Ziel diskriminierungsfrei zu erreichen.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebotes für weniger und durchschnittlich begüterte Familien das verfügbare Bauland zukünftig auf Grundlage der nachfolgenden Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Der Stichtag soll dabei regelmäßig der 01.01. oder der 01.06. eines Jahres sein. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Den Antrag kann auch für Ehe- oder Lebenspartner nur eine Person stellen.

Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

I. Antragsberechtigung

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

- a.) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 90.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe des jeweils geltenden Kinderfreibetrags (nach EStG) im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 45.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

Mindestens muss in den letzten drei Kalenderjahren ein durchschnittliches Jahresfamilieneinkommen von mindestens 12.000 € erzielt werden.

Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragsstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

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 der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche 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, 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.

- d) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.
- e) Der Antragsteller muss am festgelegten Stichtag volljährig sein. Für Minderjährige können Sorgeberechtigte keinen Antrag stellen.
- f) Der Antragsteller muss die Richtigkeit aller gemachten Angaben durch seine Unterschrift bestätigen.

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 höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Bewerber, die in der Reihung eine höhere Platzierung erhalten, als Parzellen zur Verfügung stehen, erhalten nur dann Parzellen angeboten, sofern besser platzierte Bauwerber aus dem Vergabeverfahren ausscheiden.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb kann nicht abgeleitet werden.

Bauwerber, die nicht die Antragsbedingungen nach Nr. I erfüllen, können an der Punktevergabe und der darauf beruhenden Reihung nicht teilnehmen.

Es ist eine maximale Höchstpunktzahl von **400 Punkte** zu erreichen. Diese teilt sich wie folgt auf die Wertungskriterien auf:

- Bewerberspezifische Punkte (Nrn. 1.1 bis 1.3) 200 Punkte
- Ortsgebundene Punkte (Nr. 1.4 bis 1.5) 200 Punkte

1. Punktecatalog:

1.1 Familienverhältnisse

je Kind, das zum Hausstand gehört und für das der Antragsteller oder der Ehe/Lebenspartner unterhaltspflichtig ist: 20 Punkte

plus 1 Punkt je volles Lebensjahr Differenz zu 18

(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes in Jahren = Punktezahl je Kind)
(maximal 100 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird entsprechend als Kind gewertet und mit 38 Punkten 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 50 Punkte)

1.3 **Einkommen**

Es gilt jeweils der Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG):

Paare und Familien

bis 50.000 Euro 50 Punkte

bis 60.000 Euro 40 Punkte

bis 70.000 Euro 30 Punkte

bis 80.000 Euro 20 Punkte

bis 90.000 Euro 10 Punkte

über 90.000 Euro 5 Punkte

Alleinstehend

bis 30.000 Euro 40 Punkte

bis 35.000 Euro 30 Punkte

bis 40.000 Euro 20 Punkte

bis 45.000 Euro 10 Punkte

über 45.000 Euro 0 Punkte

1.4 **Ortsansässigkeit**

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Palling
(inklusive frühere Zeiträume):

- für den Antragssteller je volles Jahr 20 Punkte

- seinen Ehe- bzw. Lebenspartner je volles Jahr 20 Punkte

(maximal zusammen 100 Punkte)

1.5 **Hauptberuf in Palling**

- für den Antragssteller je volles Jahr 20 Punkte

- seinen Ehe- bzw. Lebenspartner je volles Jahr 20 Punkte

(maximal zusammen 100 Punkte)

2. **Verfahren bei Punktgleichheit:**

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

- die größere Zahl an zum Haushalt gehörenden, minderjährigen Kindern vorweist, oder bei fortbestehender Punktgleichheit
- im Punkt „Ortsansässigkeit“ die meisten Punkte erzielt hat, oder bei fortbestehender Punktgleichheit
- im Punkt „Hauptberuf in Palling“ die meisten Punkte erzielt hat oder bei fortbestehender Punktgleichheit
- im Losverfahren zum Zuge kommt.

III.

Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält es sich vor, die jeweiligen Verträge in begründeten Einzelfällen anzupassen, wenn dies zur Gewährleistung der übergeordneten Ziele des Pallinger Ansiedlungsmodells oder aus anderen wichtigen Gründen notwendig ist.

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 Palling zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhuisanlagen 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, 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 Kaufvertrags, 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 Verkaufspreis 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. 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 in der Gemeinde Palling“ in allen Teilen verbindlich an.

IV. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis wird auf Grundlage eines festgesetzten Bodenwertes abzüglich eines Abschlages, einkommensabhängig bestimmt.

Die Festsetzung des maßgeblichen Bodenwertes erfolgt durch den Gemeinderat anhand objektiver Bewertungsgrundlagen (Bodenrichtwert, Gutachten, etc.). Bei objektiver Betrachtung zu erwartende Wertsteigerungen können bei der Festsetzung des Bodenwertes berücksichtigt werden.

Der Abschlag beträgt bei einem Einkommen (i. S. von § 2 Abs. 3 EStG) im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre bis zu

50.000 € (Paare und Familien)	50 %
60.000 € (Paare und Familien) bzw. 30.000 € (Alleinstehende)	40 %
70.000 € (Paare und Familien) bzw. 35.000 € (Alleinstehende)	30 %
80.000 € (Paare und Familien) bzw. 40.000 € (Alleinstehende)	20 %
90.000 € (Paare und Familien) bzw. 45.000 € (Alleinstehende)	10 %
Über 90.000 € (Paare und Familien) bzw. 45.000 € (Alleinstehende)	0 %

Straßenerschließungsbeitrag nach BauGB sowie der Beitrag nach KAG für Kanal werden können nicht sozial ermäßigt werden und werden hinzugerechnet.

IV. Schlussbestimmungen

(1) Der Gemeinderat behält es sich vor, in begründeten Einzelfällen von den vorhergehenden Richtlinien abzuweichen, wenn dies zur Einhaltung von rechtlichen Vorschriften erforderlich ist oder eine Grundstücksvergabe an den einzelnen Bewerber dem Sinn und Zweck dieser Richtlinien (s. Präambel) widerspräche.

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes besteht nicht.

(2) Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28. November 2019 beschlossen und sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Regelungen treten gleichzeitig außer Kraft.

Palling, 17.12.2019

Gez.

Josef Jahner

Erster Bürgermeister