

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

Vorbemerkungen

Die Stadt Trostberg verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Stadt verwurzelte Bevölkerung zu 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 Stadt 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 Stadt Trostberg 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 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 Stadtrat der Stadt Trostberg 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 zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

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

Die Stadt 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

I. Antragsberechtigung

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

a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 100.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 8.388 € (Stand: 2021) 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.

b) Der Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung nach §§ 10, 19 WoFG für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht 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 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 der Stadt), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, vergleichbare Wertgegenstände wie Gold, sonstige Metalle o.ä.. 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.

II.

Punktecatalog – Reihung

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

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktekatalog:

1.1 Familienverhältnisse

je 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 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 100.000 Euro 10 Punkte

Alleinstehend

bis 30.000 Euro 50 Punkte

bis 35.000 Euro 40 Punkte

bis 40.000 Euro 30 Punkte

bis 45.000 Euro 20 Punkte

bis 50.000 Euro 10 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Trostberg (auch frühere Zeiträume)

- für den Antragssteller je volles Jahr 20 Punkte

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

(maximal zusammen 100 Punkte)

Hauptberuf in Trostberg

- für den Antragssteller je volles Jahr 5 Punkte

- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 5 Punkte

(maximal zusammen 25 Punkte)

1.5 Ehrenamt in Vereinen, sozialen Einrichtungen oder vergleichbaren Organisationen

- für den Antragssteller je volles Jahr 4 Punkte

- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 4 Punkte

(maximal zusammen 20 Punkte)

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 der im Losverfahren zum Zuge kommt.

III.

Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt 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 Stadt Trostberg 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. Reihenhäusern 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 Stadt zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht

Die Stadt 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 Stadt zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder eigene 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 Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt 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 Stadt und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis.

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

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Stadt (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 Stadt. Der Käufer muss schriftlich bei der Stadt die Zustimmung beantragen. Die Stadt holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschießen hat. Die Stadt 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 aktueller 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 Stadt abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nennt die Stadt binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie 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. Die Stadt 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 Stadt Trostberg“ in allen Teilen verbindlich an.

IV.

Verkaufspreis bei vergünstigtem Verkauf

Der Verkaufspreis (= Grundstück, Straßenerschließungsbeitrag nach BauGB sowie Beitrag nach KAG für Kanal) wird auf Grundlage des vom Stadtrat festgelegten Bodenwertes abzüglich eines Abschlages von 30 % zum Wert nach der aktuellen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses beim Landratsamt Traunstein bestimmt.

V.

Verkauf zum Verkehrswert

Die Stadt kann bestimmen, dass ausgewählte Grundstücke zum Verkehrswert veräußert werden. Der Verfahrensablauf und die Bewertung erfolgen grundsätzlich analog zu den Regelungen für vergünstigtes Wohnbauland, mit der Besonderheit, dass für die Bewertung die Kriterien betreffend Einkommen und Vermögen nicht angewandt werden. Die Reihung erfolgt nur durch die Punkteanteile der weiteren Sozialkriterien (1.1, 1.2, 1.4, 1.5). Mit

Ausnahme der Baugebotsfrist (Vertragsbedingungen Nr. III. a) und der korrespondierenden Regelung zum Wiederkauf (Nrn. III. c bis g) werden keine weiteren Auflagen gegeben.

VI.

Verkauf gegen Gebot

Die Stadt kann bestimmen, dass ausgewählte Grundstücke gegen Gebot veräußert werden. Mit Ausnahme der Baugebotsfrist (Vertragsbedingungen III. a) und der korrespondierenden Regelung zum Wiederkauf (III. c bis g) werden keine weiteren Auflagen gegeben.

VII.

Schlussbestimmungen

a) Verfahren

Die Stadtkämmerei wird mit der Vorbereitung der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie zur Beschlussfassung durch das jeweilige Gremium beauftragt.

b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

c) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 27.10.2021 (Beschluss-Nr. 2021167) beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Trostberg, 27.10.2021

Schleid

Erster Bürgermeister