

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Gebiet des Marktes Regenstau

Vorbemerkung:

Der Markt Regenstau verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in Regenstau zu ermöglichen, weil dies die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in Regenstau bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Daneben soll auch der Zuzug von Familien und deren Eigentumsbildung gefördert werden.

Der Marktgemeinderat des Marktes Regenstau hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere durch Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebotes für weniger und durchschnittlich bemittelte Personen der örtlichen Bevölkerung, verfügbare Bauparzellen in den Baugebieten „Alte Hofmarkstraße“ und „Grasiger Weg V“ auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

§ 1 Antrag

(1) Der Markt Regenstau legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Stichtages (§ 12 der Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken).

(2) Der Antrag ist schriftlich bei der Gemeinde zu stellen. In der Bewerbung können das gewünschte Grundstück und drei Alternativgrundstücke angegeben werden. Die verfügbaren Grundstücke werden nach der ermittelten Rangzahl (§ 10) vergeben. Dabei werden die Wünsche der Bewerber möglichst berücksichtigt.

(3) Folgende Unterlagen sind insbesondere einzureichen:

- ausgefülltes Bewerbungsformular (Fragebogen),
- Kopien der amtlich erstellten Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre,
- bei Selbstständigen oder Gewerbetreibenden eine Kopie der Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmenüberschussrechnung inklusive der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre,
- gegebenenfalls eine Bestätigung des Arbeitgebers über die Arbeitsstelle innerhalb des Gebietes des Marktes Regenstauf (gilt nur für Arbeitnehmer in Regenstauf),
- gegebenenfalls ein Nachweis über den Grad der Behinderung (Schwerbehindertenausweis).

(4) Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Bewerber die geltenden Richtlinien nicht anerkennt, die Bewerbung unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Bewerber falsche Angaben macht.

§ 2 Bewerber

(1) Die Bewerber müssen zum Vergabestichtag (§ 12) volljährig und voll geschäftsfähig sein.

(2) Bewerbungsberechtigt sind

- a) Einzelpersonen,
- b) Ehepaare,
- c) eingetragene Lebenspartner oder
- d) nichtverheiratete Paare.

Bewerber nach den Buchstaben b) – d) müssen eine gemeinsame Bewerbung einreichen und können gemeinsam nur ein Grundstück erwerben. Bei einer gemeinsamen Bewerbung werden die Punkte desjenigen Partners (Partnerin) berücksichtigt, der (die) die höhere Punktzahl (§ 10) erreicht. Dies gilt nicht bei der Vergabe von Punkten für das Einkommen (Nr. 2.2 der Anlage). Punkte für die Höhe des Einkommens werden bei gemeinsamer Bewerbung nach der Spalte „Ehepaare/Lebenspartner/Paare“ vergeben. Beide Partner müssen unabhängig von der genauen rechtlichen Stellung Miterwerber des Kaufobjektes sein und daran je hälftiges Eigentum erwerben.

§ 3 Einkommen und Grundeigentum

(1) Die Einkommensgrenze beträgt bei einer gemeinsamen Bewerbung (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Buchstaben b) – d)) 100.000 €. Sie darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor

Antragstellung nicht überschritten worden sein. Bei Alleinstehenden (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe a)) reduziert sich der Betrag nach Satz 1 um 50 %. Maßgeblich ist das zu versteuernde Einkommen vor Abzug der steuerlichen Kinderfreibeträge des Antragstellers bzw. der Antragstellerin. Die genannten Beträge erhöhen sich jeweils um den steuerlichen Kinderfreibetrag für jedes zum Vergabestichtag im Haushalt lebende Kind unter 18 Jahren, für welches Anspruch auf Kindergeld nach § 32 Abs. 1 bis 3 EStG besteht und welches mit Erstwohnsitz im selben Haushalt wie der Bewerber gemeldet ist.

(2) Das zu versteuernde Einkommen ist durch die Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen und Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmenüberschussrechnung inklusive der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

(3) Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines zu Wohnzwecken bebaubaren oder bebauten Grundstücks sein.

(4) Der Besitz einer Eigentumswohnung ist für die Bewerbung unschädlich, wenn sie veräußert werden soll und der Erlös für den Erwerb des Baugrundstücks eingesetzt werden soll.

(5) Der Bewerber muss über die vorgenannten Einkünfte und Immobilien wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern. Als Stichtag gilt der 01.01. des Antragsjahres. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass es sich um unzutreffende Angaben handelte, so behält sich der Markt Regenstauf vor, eine Rückabwicklung des Kaufvertrages durchzuführen oder eine Kaufpreisnachzahlung zu verlangen.

§ 4 Ausschlusskriterien

Vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen werden Bewerber die:

- die Einkommensgrenze nach § 3 überschreiten oder
- Eigentümer eines zu Wohnzwecken bebaubaren oder bebauten Grundstücks sind.

§ 5 Kinder

Bei der Vergabe werden Kinder bis zum 18. Lebensjahr berücksichtigt, sofern diese zum Vergabestichtag (§ 12) im selben Haushalt leben, mit Erstwohnsitz dort gemeldet sind und für

die Anspruch auf Kindergeld nach § 32 Abs. 1 bis 3 EStG besteht. Kinder werden im Punktesystem gestaffelt nach Nr. 2.3 der Anlage bewertet. Auf die Punkte nach Nr. 2.2 der Anlage haben die Kinder keinen Einfluss.

§ 6 Grad der Behinderung

(1) Leben zum Vergabestichtag Personen mit einer Behinderung im gemeinsamen Haushalt, werden diese zusätzlich berücksichtigt.

(2) Der Grad der Behinderung ist nachzuweisen. Berücksichtigt werden jeweils zwei Haushaltsangehörige, sofern diese auch künftig im selben Haushalt leben.

§ 7 Einwohner

Als Einwohner wird berücksichtigt, wer seine Hauptwohnung ununterbrochen im Markt Regenstauf hat. Dies gilt auch für ehemalige Einwohner sofern diese ihre Hauptwohnung innerhalb der letzten 15 Jahre im Markt Regenstauf hatten. Als Nachweis gilt das Melderegister des Marktes Regenstauf.

§ 8 Einpendler

Einpendler müssen seit fünf Jahren ununterbrochen in einer innerhalb des Gebietes des Marktes Regenstauf ansässigen Betriebsstätte tätig sein. Bei nicht selbständig beschäftigten Personen muss die regelmäßige Arbeitszeit mindestens 20 Wochenstunden umfassen. Bei selbständig Beschäftigten muss sich die Hauptniederlassung innerhalb des Gebietes des Marktes Regenstauf befinden.

§ 9 Ehrenamt, Soziales Engagement

Berücksichtigt werden die aktive Mitgliedschaft in einem ortsansässigen und gemeinnützigen Verein sowie die ehrenamtliche Tätigkeit in einer sozialen Einrichtung. Als Nachweis gilt die Bestätigung des Vereines bzw. der Einrichtung.

§ 10 Reihenfolge der Bewerber

(1) Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl des Grundstücks erfolgt über das in der Anlage befindliche Punktesystem. Die Reihung der Bewerber erfolgt anhand der Punktzahl.

Dabei erhält derjenige Bewerber mit der höchsten Punktebewertung die niedrigste Rangzahl. Die weiteren Rangzahlen werden mit der jeweils nächstniedrigeren Punktezahl vergeben.

- (2) Bei Punktegleichstand erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der
1. die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
 2. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist oder
 3. der im Losverfahren zum Zuge kommt.

§ 11 Verteilung und Annahme der Baugrundstücke

(1) Die Grundstücke werden entsprechend der Reihenfolge der Bewerber (Rangzahl, § 10) vergeben (§ 1 Abs. 2). Sind die im Bewerbungsbogen genannten Grundstücke bereits vergeben, kann der Bewerber ein weiteres noch verfügbares Grundstück auswählen. Das zugewiesene Grundstück bleibt nach Vergabe einen Monat reserviert. Ein Tausch der Grundstücke innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot keinen Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Der Vergabe erfolgt innerhalb eines Termins zu dem jeweils zehn Bewerber geladen werden.

(2) Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

(3) Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstücks gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet des Marktes Regenstauf“ in allen Teilen verbindlich an.

§ 12 Stichtage

(1) Der Markt Regenstauf legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

(2) Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages. Der exakte Stichtag wird in dem beigefügten Formular „Bewerbung um ein zu Wohnzwecken genutztes Baugrundstück“ präzisiert.

(3) Für Einkommen und Grundvermögen ist jeweils der 01.01. des Antragsjahres maßgeblich.

§ 13 Bebauungsverpflichtung/Wiederkaufsrecht

(1) Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren vom Tag der Beurkundung an gerechnet, auf dem Vertragsbesitz ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten.

(2) Der Markt Regenstauf behält sich am Kaufgrundstück ein Wiederkaufsrecht vor, wenn eine der nachgenannten Voraussetzungen erfüllt ist:

- a. der Käufer auf dem Kaufgrundstück nicht innerhalb von fünf Jahren ab Beurkundung ein Wohnhaus bezugsfertig erstellt hat;
- b. der Käufer das Kaufgrundstück ganz oder teilweise vor Fertigstellung des Wohnhauses weiterveräußert oder die Verpflichtung zur Übereignung an Dritte in sonstiger Weise begründet. Einer Veräußerung steht gleich die Bestellung eines Erbbaurechts oder die Einräumung einer Stellung an einen Dritten, die es diesem ermöglicht, wie ein Eigentümer über den Grundbesitz zu verfügen;
- c. der Käufer die Zahlungen einstellt oder gegen ihn das Insolvenzverfahren beantragt wird oder in das Kaufgrundstück die Zwangsversteigerung bzw. Zwangsverwaltung eingeleitet wird.

Das Wiederkaufsrecht erlischt, sobald der Käufer das Wohnhaus bezugsfertig erstellt hat.

Der Wiederkaufspreis besteht aus der Summe folgender Beträge:

- a. dem vereinbarten Kaufpreis für das Kaufgrundstück und den bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts bezahlten Erschließungskosten;
- b. dem Ersatz der vom Käufer auf das Kaufgrundstück gemachten Aufwendungen mit dem zum Zeitpunkt des Wiederkaufs festgestellten Verkehrswert für genehmigte bzw. zulässige Anlagen, soweit die Aufwendungen den Wert der Grundfläche zu diesem Zeitpunkt noch objektiv und nachhaltig erhöhen.

Falls sich die Beteiligten über den Verkehrswert nicht einigen können, ist der durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Regensburg als Schiedsgutachter festzustellende Verkehrswert maßgebend.

Sämtliche Aufwendungen werden nicht verzinst.

Alle erforderlichen Gutachterkosten und die Kosten des Wiederkaufs hat der Käufer zu tragen.

Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts wird für den Markt Regenstauf eine Vormerkung am Kaufgrundstück im Grundbuch eingetragen.

Zur Sicherung der Baufinanzierung besteht für den Käufer die Möglichkeit, beim Markt Regenstauf den Antrag auf Rangrücktritt der Vormerkung zur Sicherung des

Wiederkaufsrechts im Rang hinter Grundpfandrechte für Kreditinstitute zu stellen. Die Zustimmung zum Rangrücktritt bleibt der Entscheidung des Marktes Regenstauf vorbehalten.

§ 14 Verpflichtung zur Eigennutzung/Aufzahlung auf den Kaufpreis

(1) Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück für fünf Jahre nach Bezugsfertigkeit als Hauptwohnung zu nutzen und im Eigentum zu behalten. Eine gewerbliche Nutzung und eine Vermietung auch von Teilen des Grundstücks sind ausgeschlossen. Eine Übertragung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, welche diese Verpflichtung für die Restlaufzeit übernehmen, ist zulässig. Die Übertragung eines Grundstücksanteils bei einem gemeinsamen Kauf (vgl. oben § 2 Abs. 2 Satz 5) auf den verbleibenden Partner (die verbleibende Partnerin) ist unschädlich.

(2) Für den Fall, dass der Käufer gegen die Verpflichtung das Grundstück für fünf Jahre nach Bezugsfertigkeit als Hauptwohnung zu nutzen und im Eigentum zu behalten verstößt, das Grundstück gewerblich nutzt, das Grundstück bzw. Teile davon vermietet oder zur Erlangung des Grundstücks gegenüber dem Markt Regenstauf unrichtige Angaben gemacht wurden oder werden, hat der Käufer einen Monat nach Aufforderung eine Kaufpreinsnachzahlung in Höhe von 25 % des Grundstückskaufpreises zu leisten. Der Zahlbetrag ermäßigt sich um 1/5 für jedes Jahr in dem der Käufer die genannten Pflichten vollständig erfüllt. Zur Sicherung bestellt der Käufer am Vertragsbesitz eine Sicherungshypothek in Höhe des Aufzahlungsbetrages.

§ 15 Schlussbestimmungen

Diese Richtlinien treten am Tage nach dem Beschluss des Marktgemeinderates in Kraft. Ein Anspruch gegen den Markt Regenstauf, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht nicht.

Regenstauf, 16.04.2020


Böhrringer
1. Bürgermeister

**Anlage zu den Richtlinien über die Vergabe von Grundstücken für den
Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet des Marktes Regenstauf**

Die Grundstücke werden nach folgenden Bewertungskriterien vergeben:

1. Ortsbezugskriterien	Anzahl Punkte	
1.1 Hauptwohnung in Regenstauf (auch bei Wegzug innerhalb der letzten 15 Jahre)	ab 10 Jahre	15
	bis 10 Jahre	10
1.2 Soziales Engagement (Ehrenamt)	ab 10 Jahre	10
	bis 10 Jahre	5
1.3 Einpendler (alt. zu 1.1. - Arbeitsstelle in Rgst.)	ab 5 Jahre	5

2. Sozialkriterien

2.1 Vermögen		
Wohnhauseigentum		Ausschlussgrund
Bebaubares Grundstück		Ausschlussgrund
Eigentumswohnung		-5
2.2 Zu versteuerndes Einkommen (vor Abzug Kinderfreibetrag)		
Alleinstehende	bis 25.000 €	25
	bis 30.000 €	20
	bis 35.000 €	15
	bis 40.000 €	10
	bis 45.000 €	5
	bis 50.000 €	0
	ab 50.000 € (zzgl. 7.812 € je Kind)	Ausschlussgrund
Ehepaare/Lebenspartner/Paare	bis 50.000 €	25
	bis 60.000 €	20
	bis 70.000 €	15
	bis 80.000 €	10
	bis 90.000 €	5
	bis 100.000 €	0
	ab 100.000 € (zzgl. 7.812 € je Kind)	Ausschlussgrund
2.3 Familienstand		
Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaft		20
je Kind	bis einschl. 11 Jahre	15
	12 bis 18 Jahre	10
Personen mit Schwerbehinderung	50 % bis 70 %	10
	ab 70 %	15