

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutzten Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Wackersberg (Ansiedlungsmodell Wackersberg)

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Wackersberg 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 Wackersberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

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 Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg 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 Gemeinde Wackersberg dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. 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 Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Ansiedlungsmodell der Gemeinde Wackersberg für das Baugebiet Längentalstraße und Leitzingerau

Waxensteinstraße:

Parzelle Nr. I FI-Nr. 1477/43 EH	ca. 673 m ²	Kaufpreis: 369.000 €
Parzelle Nr. II FI-Nr. 1477/35 EH	ca. 545 m ²	Kaufpreis: 270.500 €
Parzelle Nr. III FI-Nr. 1477/47 DHH	351 m ²	Kaufpreis: 191.500 €
Parzelle Nr. IV FI-Nr. 1477/48 DHH	351 m ²	Kaufpreis: 191.500 €

Erschließungskosten gemäß Baugesetzbuch sind hiermit abgegolten, nicht jedoch die Kosten für die Hausanschlüsse und die Herstellungsbeiträge für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung.

Leitzingerau:

Parzelle Nr. V FI-Nr. 730/7 West DHH	500 m ²	Kaufpreis: 175.000 €
Parzelle Nr. VI FI-Nr. 730/7 Ost DHH	500 m ²	Kaufpreis: 175.000 €

(EH = Einzelhaus, DHH = Doppelhaushälfte)

Zusätzlich fallen noch die Kosten für den Trinkwasseranschluss und den Herstellungsbeitrag sowie ggf. Erschließungskosten gemäß Baugesetzbuch an. Darüber hinaus muss erwähnt werden, dass eine Kleinkläranlage benötigt wird, da das Grundstück nicht an das gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen ist.

Die Bewerbung erfolgt nicht für ein bestimmtes Grundstück, sondern für alle Grundstücke.

Die Vergabe der Parzellen erfolgt anhand eines Punktesystems. Die Punkte werden auf Grundlage einer Selbstauskunft, die bei der Gemeinde einzureichen ist, nach sozialen Kriterien vergeben. Die Auswertung der Unterlagen entsprechend des Punktesystems und Vergabe der Parzellen entsprechend der Rankingliste erfolgt durch den Gemeinderat.

I. Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur volljährige Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen zum Stichtag 01.01.2025 kumulativ erfüllen:

1. Einkommensgrenze

a) Bei Paaren darf die Einkommensgrenze von insgesamt 100.000 € (zzgl. der Kinderfreibeträge in Höhe von 8.000 € je minderjährigem Kind) im Durchschnitt der drei Kalenderjahre 2022, 2023, 2024 vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein.

b) Bei *Alleinstehenden* ist die *Hälfte dieses* Betrages, also 50.000 €

maßgeblich.

c) Bei den Einkommen wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) der Bewerber und seines künftig im Gebäude wohnenden Partners abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide oder, sollten solche nicht vorhanden sein, durch Bescheinigungen (Lohnnachweise, Steuerbescheinigungen, Bescheide über Erziehungsgeld, Mietverträge, etc.) nachzuweisen. 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.

2. Wohneigentum

Die Bewerber dürfen kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum im Landkreis besitzen. 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.

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1 Personen Haushalt mind. 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2 Personen Haushalt mind. 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3 Personen Haushalt mind. 80 m² beträgt;

Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die angemessene Wohnfläche um 15 m².

3. Vermögen

Das Vermögen der Bewerber zum Stichtag 1.1.2025 darf insgesamt den Kaufpreis der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche zzgl. 20 % nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers und seines künftig im Gebäude wohnenden Partners 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 Gesamtzeitwert über 40.000 € 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. Sollten Fahrzeuge oder Immobilien beliehen sein, kann die Restschuld vom vorhandenen Vermögen abgezogen werden.

4. Finanzierungsnachweis

Sollte Ihre Bewerbung bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden, ist ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen. Aus dieser Bestätigung müssen die Höhe des eingebrachten Eigenkapitals und die Darlehenssumme ersichtlich sein. Über die Einreichung des Finanzierungsnachweises werden wir Sie jedoch gesondert auffordern.

II. Punktekatalog – 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.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

1. Familienverhältnisse

je minderjähriges Kind (im eigenen und gleichen Haushalt lebend) 40 Punkte
abzgl. 1 Punkt je Lebensjahr

(maximal 120 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

2. Behinderung oder Pflegegrad des Antragsstellers, des Partners oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds 1. und 2. Grades (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)

3. Einkommen

(zu bewerten ist das Einkommen gemäß Abschnitt 1. Antragsberechtigung)

Paare nach Abschnitt I 1 a (Kinderfreibeträge werden nicht berücksichtigt)

bis 70.000 Euro 30 Punkte
bis 80.000 Euro 20 Punkte
bis 90.000 Euro 10 Punkte

Alleinstehend nach Abschnitt I 1 b (Kinderfreibeträge werden nicht berücksichtigt)

bis 35.000 Euro 30 Punkte
bis 40.000 Euro 20 Punkte
bis 45.000 Euro 10 Punkte

4. Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz laut Einwohnermeldedaten in Wackersberg (die letzten 15 Jahre)

(Stichtag ist der 01.01.2025)

- für den Antragssteller bei 5 vollen Jahren 190 Punkte

5. Reihung

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

- die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- das niedrigere Einkommen nach Abschnitt 1 vorweist,
- der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

III. Verkaufsbedingungen

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 hat sich gegenüber der Gemeinde Wackersberg zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Außenbereichssatzung zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppelhäusern zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 20 Jahren (Bindungsfrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages 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 im allgemeinen Wohngebiet, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht und Recht auf Abschöpfung des Zuwendungswertes

Sollte der Fall eintreten, dass innerhalb der Bindefrist von 20 Jahren:

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Partner oder Kinder sowie an einen Antragsberechtigten nach diesem Ansiedlungsmodell veräußert werden soll,
- entgegen Buchstabe b) dieser vom Käufer oder dem Partner 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,

hat die Gemeinde folgende 2 Alternativen.

Alternative A

Die Gemeinde erwirbt das Grundstück selbst. 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.

Alternative B

Die Gemeinde schöpft den Zuwendungswert vom Verkäufer ab.

Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Bodenrichtwert des Baugrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer vergünstigt bezahlten Preis.

d) Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht und das Recht auf Abschöpfung des Zuwendungswertes 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.

e) 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.

IV. Inkrafttreten:

Diese Ansiedlungsmodell der Gemeinde Wackersberg wurde im Gemeinderat am 08.04.2025 beschlossen und tritt am 16.04.2025 in Kraft.

Wackersberg, den 09.04.2025

Jan Göhzold

1. Bürgermeister