

Richtlinien der Gemeinde Stegaurach zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken im Baugebiet „Am Steinig II“ im Ortsteil Mühlendorf

vom 08.12.2020

Präambel

Die Gemeinde Stegaurach möchte die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung und Anknüpfung an eine gewisse Ortsverbundenheit und Teilhabe der Einwohner an der örtlichen Gemeinschaft fördern. Sie möchte möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen aufgrund zahlungskräftiger Käufer von Wohngrundstücken in angemessenem Umfang vorbeugen. Insbesondere soll der Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen aus deren Sicht zu hoher Baulandpreise im Gemeindegebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden.

Die Gemeinde Stegaurach veräußert an ortsansässige und auswärtige Bewerber die zur Verfügung stehenden gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke nach entsprechender Ausschreibung über das Mitteilungsblatt und die gemeindliche Homepage zu ortsüblichen Preisen in Anlehnung an die aktuellen Bodenrichtwerte des Landratsamtes Bamberg zuzüglich aller für das jeweilige Gebiet anfallenden öffentlichen Erschließungskosten. Diese werden beim Verkauf vertraglich festgeschrieben oder sind gesondert an einen von der Gemeinde Stegaurach beauftragten Erschließungsträger zu entrichten. Erschließungskosten privater Träger für z.B. Strom, Telekommunikation, Abwasser oder Wasserversorgung usw. sind zusätzlich an den jeweiligen Erschließungsträger zu begleichen.

I. Grundsätze der Baulandvergabe

1. Die Gemeinde Stegaurach veräußert zur Baulandmobilisierung gemeindeeigene Grundstücke im Ortsteil Mühlendorf der Gemeinde Stegaurach in einem **Punkteverfahren** (vgl. Ziffer V).
2. Die Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser werden vorrangig an bauwillige Familien, Ehepaare und Lebensgemeinschaften sowie Einzelpersonen (natürliche Personen) veräußert und sind mit einem Baugebot verbunden.

II. Antragsvoraussetzungen und Bewerbungsverfahren

1. Als persönliche Voraussetzung gilt: Der Bewerber muss volljährig sein.
2. Eine der unter Ziffer I.2 genannten Personen scheidet als Bewerber aus, wenn sie zum Stichtag 01.01.2020 Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter eines baureifen Grundstückes oder einer Wohnimmobilie – unbeachtlich, ob selbst genutzt oder vermietet - im Gemeindegebiet Stegaurach ist.
Als Bewerber scheidet ferner aus, wer bereits ein Baugrundstück von der Gemeinde Stegaurach erworben hat. Eine Ausnahme besteht, wenn der Bewerber ein geeignetes Tauschgrundstück an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes anbieten kann bzw. das bisherige Wohneigentum veräußert. Mit der Bewerbung wird das Einverständnis zur grundbuchamtlichen Prüfung erteilt.
3. Der Bewerber muss die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens (Bauplatz und Gebäude) nachweisen.
4. Es gilt der Grundsatz, dass ausschließlich der Bewerber auch Vertragspartner der Gemeinde wird. Abweichungen davon sind mit Zustimmung des Gemeinderates möglich.
Bei Ehepaaren oder Lebenspartnerschaften, Verlobten und anderen eheähnlichen Lebensgemeinschaften mit gemeinsamer Wohnung obliegt es der Entscheidung der Partner, wer von ihnen den Antrag stellt. Eine doppelte Antragstellung ist ausgeschlossen.
5. Ein Bewerber kann sich auf jede Parzelle bewerben, eine zahlenmäßige Beschränkung und Priorisierung der Bewerbung wird nicht festgelegt.
6. Der Bewerber hat die Bewerbung schriftlich bis zu einer von der Verwaltung festzulegenden und bekanntzumachenden angemessenen Frist einzureichen. Verspätet eingegangene Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

III. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensgrenzen

Es kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen nach Ziffer III.1 und deren Einkommen nach Ziffer III.2 die dort von der Gemeinde festgelegten Obergrenzen nicht überschreitet. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

1. Vermögensobergrenze

- 1.1 Der Bewerber darf nicht Eigentümer oder Miteigentümer eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks oder einer Immobilie in oder außerhalb der Gemeinde sein.
- 1.2 Zum Vermögen zählen Grundbesitz und Immobilien auch Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen.
- 1.3 Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Für den Bereich des Baugebietes „Am Steinig II“ im Ortsteil Mühlendorf beträgt dieser Wert 145.000,00 EUR.

2. Einkommensobergrenze

- 2.1. Es werden nur Personen zugelassen, deren Jahreseinkommen das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in der Gemeinde Stegaurach nicht übersteigt. Erfolgt der Erwerb durch zwei Personen, richtet sich die Berechnung nach dem addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Es gilt dabei der aktuellste Wert der Lohn- und Einkommensteuerstatistik, welcher durch das Bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht wurde. Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblichen durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen (Gesamtbetrag der Einkünfte) betragen:

Max. Jahreseinkommen (1 Person) = **55.655,06 EUR**

Max. Jahreseinkommen (2 Personen) = **111.310,12 EUR**

(Basis: Lohn- u. Einkommensstatistik f. Gemeinde Stegaurach 2015, Bayer. Landesamt für Statistik, hochgerechnet zum Stand Dezember 2020)

- 2.2. Die Obergrenze erhöht sich je unterhaltspflichtigem Kind um **8.388,00 EUR**. Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland und wird bei entsprechender Änderung angepasst. Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch den jeweils aktuellen Einkommensteuerbescheid des Vorjahres nachzuweisen. Werden die Einkünfte nicht nachgewiesen, kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid für das vergangene Jahr vor, so kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen und 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.

3. Auswahlkriterien und ihre punktbasierte Gewichtung

3.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Ziffer III.1 und III.2 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

Die Höchstpunktzahl ist bei einem Betrag von 50.000,00 EUR erreicht.

3.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Es erfolgt eine zusätzliche Punktevergabe nach den folgenden sozialen Merkmalen und Belastungen:

- Anzahl der unterhaltspflichtigen Kinder im selben Haushalt (eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind gerechnet)

- Anzahl der Personen mit Behinderung über mind. 50% oder Pflegegrad (Antragsteller oder zum Hausstand gehörendes Familienmitglied)

3.3 Verweil- und Aufenthaltsdauer in der Gemeinde Stegaurach

Es erfolgt eine Punktevergabe in Abhängigkeit von der verstrichenen Dauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde
- seit Begründung des Zweitwohnsitzes in der Gemeinde
- seit Ausübung der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde (Nachweis durch den Arbeitgeber)
- seit Begründung eigener Betrieb oder Gewerbe mit Arbeitgeberbereitschaft (Nachweis durch die Gewerbeanmeldung)
- seit Übernahme eines Ehrenamtes in der Gemeinde, wenn diese Tätigkeit in einem Verein / Organisation der Gemeinde Stegaurach ausgeübt wird/wurde (Nachweis durch Institution). Ausgeschlossen davon sind jegliche politischen Aktivitäten.

Die Dauer errechnet sich aus der Summe aller Tage, die eine Person nachweislich jemals in der Gemeinde gewohnt, gearbeitet oder agiert hat.

Die Auswahlkriterien „Verweil- und Aufenthaltsdauer“ einschließlich Ehrenamt dürfen höchstens zu 50% in die Gesamtbewertung einfließen (Wenn z.B. insgesamt 100 Punkte zu vergeben wären, so dürfen diese Kriterien maximal 50 Punkte umfassen).

Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern, wenn sie sich überschneiden.

Die Höchstpunktzahl ist bei einer Dauer von 5 Jahren erreicht.

IV. Verkaufskonditionen, Baugebot, Wiederkaufsrecht

1. Die zu vergebenden Grundstücke werden zu einem einheitlichen Quadratmeterpreis verkauft. Dieser wird vor der Ausschreibung für die betreffenden Grundstücke durch den Gemeinderat Stegaurach festgelegt.
2. Im Kaufpreis nach Ziffer IV.1 sind folgende „Erschließungskosten“ bereits enthalten:
 - Herstellungskosten für die Straßen, Wege und Parkplätze mit ihren Bestandteilen, die Straßenentwässerung und die Straßenbeleuchtung.
 - Herstellungskosten für die Lärmschutzwand und die Eingrünung des Baugebietes, sowie die Errichtung des Grabens entlang dem Baugebiet.
 - Kosten für Ausgleichspflanzungen.
 - Herstellungskosten für die Wasserversorgungseinrichtung (Wasserherstellungsbeitrag –WHB– mit Grundstücksfläche und zulässiger Geschossfläche bis zur Geschossflächenzahl 0,8, sowie eine Kostenpauschale in Höhe von 2.500,00 EUR zzgl. 7 % MwSt. für die Wasserhausanschlussleitung je Grundstück bis ins Haus).
3. Im Kaufpreis nach Ziffer IV.1 nach Ziffer IV.1 sind folgende Kosten nicht enthalten:
 - Kanalherstellungsbeitrag (KHB) für die Abwasserbeseitigung (dieser wird gemäß der Satzung mittels Vorausleistungsbescheid durch die Gemeinde Stegaurach erhoben).
 - Notargebühren
 - Grunderwerbsteuer
 - Kosten des grundbuchamtlichen Vollzugs
 - Kosten für Strom-, Telekommunikations- und sonstige Anschlüsse (Diese sind unmittelbar mit den jeweiligen Trägern abzurechnen).
4. Der Kaufvertrag enthält sowohl ein Baugebot als auch ein Selbstnutzungsgebot.
 - 4.1 Das Baugebot verpflichtet den Käufer, innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Beurkundung auf dem Kaufgegenstand ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten und durch Fertigstellungs- / Nutzungsanzeige nachzuweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat eine Verlängerung von max. 2 Jahren gestatten.
 - 4.2 Das Selbstnutzungsgebot verpflichtet den Käufer, innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab Eingang der Fertigstellungs-/Nutzungsanzeige gem. Art. 78 Abs. 2 BayBO den Vertrags-

grundbesitz selbst zu bewohnen und nicht an Dritte zu veräußern oder zu vermieten oder sich zu einer solchen Veräußerung oder Vermietung zu verpflichten.
Die Überlassung oder die Vermietung des Vertragsgrundbesitzes an Abkömmlinge des Käufers oder die Vereinbarung von Gütergemeinschaft gelten nicht als Veräußerung oder Vermietung im vorstehenden Sinne.

5. Der Verkäufer (= Gemeinde Stegaurach) ist zum Wiederkauf des Vertragsgrundbesitzes berechtigt, wenn der Käufer gegen die Bauverpflichtung verstößt. Die Sicherung dieses Anspruchs erfolgt durch Eintrag einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch.

Für den Wiederkauf gilt folgendes:

- Er erfolgt zu den im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen.
- Wiederkaufspreis ist der vereinbarte Kaufpreis zuzüglich vom Käufer zwischenzeitlich geleisteter Erschließungskosten.
- Der Verkäufer hat im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes vorhandene Gebäulichkeiten zum Verkehrswert zu vergüten. Soweit eine Einigung hierüber nicht zustande kommt, wird der Verkehrswert für beide Teile verbindlich von dem nach dem Baugesetzbuch zuständigen Gutachterausschuss festgesetzt. Die Kosten des Schätzgutachtens trägt der Käufer. Rechte Dritter, mit denen der Käufer den Vertragsgrundbesitz belastet hat, hat dieser auf seine Kosten zu beseitigen.
- Durch den Wiederkauf veranlasste Kosten, Lasten, Steuern und Abgaben aller Art fallen dem Käufer zur Last.

V. Punktwertung:

Bezeichnung:	Punkte / Jahr, Einheit etc.	Max. Punkte pro Antrag
Unterschreitung der Vermögens- und Einkommensobergrenze (vgl. Ziffer III.1 u. III.2)	1 Punkt je 1.000 EUR ¹	50
Ehen und Lebensgemeinschaften (vgl. Ziffer II.4)	5 Punkte je Jahr ²	25
Hauptwohnsitz in Stegaurach (vgl. Ziffer III.3.3)	20 Punkte je Jahr ²	100
Nebenwohnsitz in Stegaurach (vgl. Ziffer III.3.3)	5 Punkte je Jahr ²	25
Arbeitsplatz in Stegaurach (Nachweis durch den AG), nur max. 2 Personen (vgl. Ziffer III.3.3)	10 Punkt je Jahr ²	50
Eigener Betrieb und/oder Gewerbetreibender (vgl. Ziffer III.3.3)	5 Punkte je Jahr ²	25
Je unterhaltspflichtiges Kind im selben Haushalt (vgl. Ziffer III.3.2)	20 Punkte je Kind	
Behinderungsgrad über 50% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 des ASt. oder Familienmitglieds (vgl. Ziffer III.3.2)	10 Punkte je Person	

Behinderungsgrad über 80% oder Pflegegrad 4 oder 5 des ASt. oder Familienmitglieds (vgl. Ziffer III.3.2)	20 Punkte je Person	
Ehrenamtliches Engagement des Bewerbers oder eines in dessen Haushalt lebenden Familienmitglieds (vgl. Ziffer III.3.2)	2 Punkt je Jahr ²	10

¹ je 1.000 EUR: Der sich errechnende Betrag wird bis 500,99 EUR abgerundet, ab 501,00 EUR auf volle Tausend aufgerundet.

² je Jahr: Das Jahr wird auf eine volle Zahl unter 6 Monaten abgerundet, über 6 Monaten aufgerundet.

Bei Punktegleichheit wird der Zuschlag in folgender Reihung erteilt:

- wer aktuell in der Gemeinde wohnt
- Anzahl der Kinder im Haushalt
- das niedrigste Jahreseinkommen.

Sollte dann immer noch Gleichheit vorliegen, wird durch Los entschieden.

VI. Schlussbestimmungen

1. Der Gemeinderat behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.
2. Ein Rechtsanspruch kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

VII. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.01.2021 in Kraft.

Stegaurach, den 08.12.2020

gez. Wagner, 1. Bürgermeister