

Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken der Gemeinde Schnaitsee vom 09.04.2018

-----Seite 1

Die Gemeinde Schnaitsee beabsichtigt mit den Richtlinien zur Vergabe von vergünstigten Baugrundstücken, jungen Familien und ortsansässigen Personen mit durchschnittlichem Einkommen den Erwerb von Wohnbaugrundstück zur Eigennutzung zu ermöglichen.

1. Antragsberechtigte Personen

Bei der Vergabe der Grundstücke werden nur Anträge auf Erwerb eines Grundstücks von Personen berücksichtigt, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1.1 Vermögensgrenze

Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den 1,5-fachen Grundstückswert (von der Gemeinde festgelegter Kaufpreis) der im Einheimischenmodell veräußerten Fläche nicht übersteigen.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran, Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck und vergleichbare Wertgegenstände.

1.2 Immobilieneigentum

Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren oder bebauten Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde Schnaitsee wird als Vermögen angerechnet.

1.3 Einkommensgrenze

Der Bewerber darf maximal ein zu versteuerndes Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) von 45.000 € pro Jahr erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, darf maximal ein Einkommen von 90.000 € erzielt werden.

Pro berücksichtigungsfähigem Kind im Haushalt wird der nach § 32 Abs. 6 Satz 2 EStG zum Vergabedatum zustehende Kinderfreibetrag addiert (Stand 2018: 7.428 €).

Maßgebend ist das Durchschnittseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 EStG der letzten drei Jahre vor Antragstellung.

Der Nachweis des zu versteuernden Einkommens ist durch Vorlage der letzten drei Einkommensteuerbescheide zu erbringen.

2. Vergabe der Grundstücke

Die Grundstücke werden nach folgenden Bewertungskriterien vergeben:

2.1 Ortsansässigkeit, Erwerbstätigkeit, Ehrenamt:

- Hauptwohnsitz des Antragstellers in Schnaitsee pro Jahr 12,5 Punkte
(maximal 10 Jahre, also max. 125 Punkte).
Bei gemeinsamem Erwerb wird nur der Antragsteller mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.
- Ehrenamt in der Gemeinde Schnaitsee
 - bis 5 Jahre 15 Punkte
 - bis 10 Jahre 20 Punkte
 - über 10 Jahre 25 Punkte
(maximal 25 Punkte)

2.2 Familienstand

- Gemeinsamer Erwerb 20 Punkte
 - Kinder bis 18 Jahre, pro Kind 20 Punkte
- Hier sind maximal 80 Punkte zu erreichen

2.3 Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers 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 15 Punkte
(maximal 15 Punkte)

2.4 Unterbringung von Angehörigen

- Einzug von Eltern oder pflegebedürftigen Angehörigen 15 Punkte
in die zukünftige Wohnung
(maximal 15 Punkte)

2.5 Einkommen

Die Höhe des Durchschnittseinkommens der letzten drei Jahre des Antragstellers wird wie folgt berücksichtigt:

<u>Paare und Familien</u>		<u>Alleinstehende</u>	
bis 60.000 €	40 Punkte	bis 30.000 €	40 Punkte
bis 70.000 €	30 Punkte	bis 35.000 €	30 Punkte
bis 80.000 €	20 Punkte	bis 40.000 €	20 Punkte
bis 90.000 €	10 Punkte	bis 45.000 €	10 Punkte

2.6 Die Grundstücke werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichstand erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- a) die größere Zahl an haushaltsangehörigen Kindern vorweist,
- b) das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- c) der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

2.7 Bei sämtlichen Bewertungspunkten werden nur Personen berücksichtigt, die im geförderten Gebäude künftig wohnen sollen und daher vom Antragsteller im Antrag angegeben wurden.

2.8 Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung werden bis zum Abschluss des Kaufvertrags, für die Bewertung bis zur Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Gemeinde jeweils unverzüglich in Schriftform mitzuteilen hat.

Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken der Gemeinde Schnaitsee vom 09.04.2018

-----Seite 2

- 2.9 Die Gemeinde teilt den Antragstellern in Schriftform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Schriftform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.
- 2.10 Vor der Grundstückszuteilung ist eine Finanzierungszusage durch einen Finanzierungsgläubiger vorzuweisen.

3. Bedingungen des Kaufvertrags

Der Antragsteller akzeptiert im notariellen Kaufvertrag folgende weitere Bedingungen

- 3.1 Der Antragsteller verpflichtet sich, auf dem Vertragsgrundstück mit dem Bau des Wohnhauses erst zu beginnen, wenn die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das gesamte Erschließungsgebiet eingebracht und die erforderlichen Verkehrsflächen im Unterbau erstellt sind. Erst nach Vorliegen dieser Voraussetzungen ist das Vertragsgrundstück bebaubar. Über den Zeitpunkt dieser Voraussetzung erhält der Antragsteller von der Gemeinde eine entsprechende Mitteilung.
- 3.2 Auf dem zu erwerbenden Grundstück ist innerhalb von 5 Jahren nach Erhalt der unter 3.1 genannten Mitteilung ein Wohngebäude nach den Vorgaben des Bebauungsplanes soweit fertig zu stellen, dass eine Wohnung für den Eigentümer bezugsfertig ist.
- 3.3 Der Bewerber oder die Bewerber müssen mindestens eine Wohnung selbst bewohnen. Der Bewerber oder die Bewerber müssen die Wohnung bezogen haben, bevor eine weitere Wohnung vermietet werden darf.
- 3.4 Die Gemeinde kann den Kaufvertrag rückgängig machen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde. Das gleiche gilt, wenn gegenüber der Gemeinde unrichtige Angaben gemacht wurden, Tatsachen verschwiegen wurden, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Grundstück nicht verkauft hätte. Ein etwaiger Schaden ist der Gemeinde zu ersetzen.
- 3.5 Eine Weiterveräußerung (z. B. Tausch, Schenkung, Verkauf, Bestellung von Erbbaurechten) kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen.
- 3.6 Die Gemeinde ist berechtigt in solchen Fällen einen Grundstückspreisnachschatz in Höhe der Differenz zwischen jetzigem Kaufpreis und dem zum Weitergabezeitpunkt sich ergebenden Verkehrswert des Grundstücks (ermittelt durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt) zu erheben. Dabei wird 1/15 des Grundstückspreisnachschatz für jedes verstrichene volle Jahr der vertragskonformen Nutzung als Abschlag berücksichtigt.
- 3.7 Kosten für das Rückgängigmachen des Kaufvertrages (Ziff. 3.4) oder Kosten, die mit der Erhebung eines Grundstückspreisnachschatz (Ziff. 3.5 und 3.6) verbunden sind, trägt der ursprüngliche Grundstückserwerber.
- 3.8 Das Recht der Gemeinde erlischt nach 15 Jahren ab Beurkundungstag.
- 3.9 Der Grundstückskaufpreis einschließlich der Zahlung für die Erschließungsmaßnahmen ist zwei Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages (Beurkundungstag) zur Zahlung fällig.
- 3.10 Die Kosten der notariellen Beurkundung und der Grundbucheintragung trägt der Erwerber.