

Richtlinie
für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken
im Baugebiet G 13, Ortsteil Großschwarzenlohe/Sorg,
im Rahmen eines Sozialmodells
vom 23.05.2019 in der Fassung der 2. Änderung vom 20.05.2021

1. Vorbemerkung

Gemeinden haben als Träger der Bauleitplanung den gesetzlichen Auftrag, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Der Anteil von Einwohnern über 65 Lebensjahre in Wendelstein ist mit fast 25 % schon derzeit sehr hoch (Quelle: Demographie-Spiegel 2017 – 2037 Bayerisches Landesamt für Statistik). Nach dieser Statistik wird bis zum Jahr 2037 eine weitere Steigerung der Quote um 20 % erwartet. Zudem muss im Landkreis Roth bis zum Jahr 2038 mit einer zunehmenden (2,5 % bis 7,5 %), in den kreisfreien Städten Schwabach und Nürnberg mit einer zunehmenden (2,5 % bis 7,5 %) bzw. stabilen (- 2,5 % bis + 2,5) Bevölkerung gerechnet werden (Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038). Der fortschreitenden Überalterung und der mit den Zuzugstendenzen einhergehenden Verknappung und Verteuerung von Wohnraum soll mit dem vorliegenden Sozialmodell in der Weise entgegengewirkt werden, dass im Vergleich zum Marktwert preisgünstige Wohnbaugrundstücke für einkommensschwächere Personen, insbesondere für jüngere Familien, zur Verfügung gestellt werden. Dabei werden unter Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben Personen privilegiert, die zum Stichtag (im Folgenden als „Stichtag“ bezeichnet) bereits ihre Hauptwohnung oder/und ihren Erwerbstätigkeitsschwerpunkt im Gemeindegebiet haben. Als Stichtag wird der Beginn des Ausschreibungsverfahrens festgesetzt.

Die Betroffenen können sich gemäß den nachfolgenden Kriterien mit einem Antrag um die Vergabe eines Wohnbaugrundstücks bewerben.

Genderhinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Unter dem Begriff „Bewerber“ ist sowohl der einzelne Bewerber als bei zwei Bewerbern beide Personen gemeinsam zu verstehen.

2. Zugangskriterien

2.1 Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind volljährige natürliche Personen. Diese können insoweit nicht als Vertreter von Dritten handeln.

Es können maximal zwei Personen den Antrag stellen, die zukünftig das Wohnbaugrundstück gemeinsam (je zur Hälfte) erwerben und das auf dem Grundstück zu errichtende Wohngebäude gemeinsam bewohnen.

Keiner der Bewerber darf zum Stichtag Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines mit Wohn- oder Mischbebauung bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet des Marktes Wendelstein sein. Wohnungsteileigentum ist hiervon ausgenommen.

2.2 Obergrenze Einkünfte

Der Gesamtbetrag der Einkünfte darf 52.800 Euro zzgl. 7.600 Euro für jedes unterhaltspflichtige Kind nicht überschreiten. Bei zwei Bewerbern gilt die Einkünfteobergrenze von 105.600 Euro, Kinderfreibeträge werden nicht doppelt berücksichtigt.

Die Einkünfteobergrenze wird anhand des Einkommensteuerbescheides für das Jahr 2019 ermittelt. Liegt dieser nicht vor oder spiegelt dieser die tatsächlichen Einkommensverhältnisse nicht wider oder ist dieser nicht bestandskräftig, kann ersatzweise auf frühere Bescheide zurückgegriffen werden.

2.3 Obergrenze Vermögen

Das (bei zwei Bewerbern gemeinsame) Vermögen des Bewerbers darf insgesamt den maßgeblichen Verkehrswert des im Sozialmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Als Verkehrswert gilt der vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Roth für die Wohnflächen entlang des Bierweges zum 31.12.2018 ermittelte Bodenrichtwert von 355 Euro/qm. Der maßgebliche Verkehrswert ist aus dem Durchschnitt der Flächen aller verfügbaren Wohnbaugrundstücke im Baugebiet G 13, unabhängig von ihrer individuellen Größe, zu berechnen.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran, Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck und vergleichbare Wertgegenstände. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 Euro liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zum Stichtag zu beurteilen. Jeder Bewerber muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit eidesstattlich versichern. Der Markt Wendelstein behält sich eine Überprüfung der Angaben vor.

Sofern zur Ermittlung des Verkehrswerts z.B. von vorhandenen Immobilien, Schmuck u.ä. Gutachten benötigt werden, sind die Kosten hierfür vom Bewerber zu tragen.

3. Auswahlkriterien

Bewerber, welche die Zulassungsvoraussetzungen den Ziffern 2.1 bis 2.3 erfüllen, erhalten nach den folgenden Kriterien Punkte:

3.1 Ortsbezugs-kriterien

- a) Einwohner (Hauptwohnung) des Marktes Wendelstein für jedes volle Jahr, gerechnet bis zum Stichtag: 9 Punkte (maximal 45 Punkte)
- b) Früherer Einwohner des Marktes Wendelstein (Hauptwohnung) oder bis zum Stichtag ausgeübte Berufstätigkeit im Gemeindegebiet für jedes volle Jahr: 5 Punkte (maximal 25 Punkte)

Als Berufstätigkeit wird anerkannt:

- Eine zeitlich unbefristete Haupttätigkeit (abhängig oder freiberuflich) im Gemeindegebiet
- Eine hauptberufliche gewerbesteuerpflichtige Tätigkeit im Gemeindegebiet

Die Gesamtpunktzahl aus den Kriterien der Ziffern 3.1 a) und 3.1 b) darf 45 nicht überschreiten. Bewerben sich zwei natürliche Personen gemeinsam um einen Bauplatz, können die Punkte nur für die Person mit der höheren Punktzahl berücksichtigt werden. Die Addition von Punkten für mehrere Personen ist unzulässig.

3.2 Sozialkriterien

3.2.1 Kinder

Je im Haushalt lebendes, unterhaltspflichtiges Kind des Bewerbers unter 18 Jahren: 20 Punkte

Hinzu kommt ein Punkt je volles Lebensjahr, das bis zum Erreichen des 18. Lebensjahres des Kindes verstreicht.

3.2.2 Einkünfte

Gesamtbetrag der Einkünfte gem. § 2 Abs. 3 EStG

- a) eines Bewerbers bis 37.500 Euro: 15 Punkte
- b) eines Bewerbers bis 45.000 Euro: 10 Punkte
- c) eines Bewerbers bis 50.000 Euro: 5 Punkte
- d) von zwei Bewerbern bis 75.000 Euro: 15 Punkte
- e) von zwei Bewerbern bis 90.000 Euro: 10 Punkte
- f) von zwei Bewerbern bis 100.000 Euro: 5 Punkte

Pro unterhaltspflichtigem Kind erhöhen sich die Grenzen um 7.600 Euro. Die Einkünfte sind aus dem Durchschnitt der drei Einkommensteuerbescheide zu berechnen, die dem/den Bewerbern vor dem Stichtag bekannt gegeben worden sind.

3.2.3 Menschen mit Behinderung

Berücksichtigungsfähig ist eine Behinderung des Bewerbers, seiner Kinder oder seiner Eltern, soweit diese mit dem Bewerber in Haushaltsgemeinschaft leben

- a) Je betroffene Person bei einem Grad der Behinderung von mindestens 50 v.H.:
5 Punkte
- b) Je betroffene Person bei einem Grad der Behinderung von mindestens 80 v.H.:
10 Punkte

Die Gesamtpunktzahl der unter den Sozialkriterien Nr. 3.2.1 bis 3.2.3 zu erreichenden Punkte darf 60 nicht überschreiten.

4. Vergabereihenfolge

4.1. Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach vorstehendem Punktekatalog Punkte vergeben. Die Anzahl der Punkte bestimmt das Rangverhältnis. Dieses bestimmt auch das Recht zur Auswahl der verfügbaren Bauplätze.

4.2. Die Bauplätze werden nach der Reihenfolge der erreichten Punkte vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet zunächst die höhere Anzahl an Kindern und sodann das Los.

5. Vergabebedingungen

- 1) Die Bewerbungsfrist läuft zwei Monate ab dem Stichtag.
- 2) Es werden nur fristgerecht eingereichte Bewerbungen berücksichtigt.
- 3) Pro Bewerbung kann nur ein Wohnbaugrundstück vergeben werden.
- 4) Für die Bewerbung sind die veröffentlichten Bewerbungsformulare zu verwenden. Zum Nachweis der maßgeblichen Kriterien hat jeder Bewerber die erforderlichen Dokumente und Belege vorzulegen. Der Markt Wendelstein ist berechtigt, fehlende Dokumente und Belege binnen einer von ihm bestimmten Frist nachzufordern, deren fruchtloses Verstreichen die Ungültigkeit einer Bewerbung zur Folge hat. Eine Bewerbung ist auch ungültig, wenn der Bewerber die geltenden Richtlinien nicht anerkennt oder falsche Angaben gemacht wurden.
- 5) Käufer eines Wohnbaugrundstücks können nur die erfolgreichen Bewerber sein.
- 6) Die Vergabe erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Bewerber die Bedingungen des Grunderwerbsvertrags uneingeschränkt akzeptieren.
- 7) Das Vergabeverfahren endet in dem Zeitpunkt, in dem die Kaufverträge für alle verfügbaren Grundstücke geschlossen wurden und die jeweiligen Kaufpreise entrichtet sind.
- 8) Entfällt – aus welchen Gründen auch immer – während oder nach Abschluss des Vergabeverfahrens eine Bewerbung, bzw. verliert ein Kaufvertrag seine Wirksamkeit oder wird dieser rückabgewickelt, rücken die im Rangverhältnis nachfolgenden Bewerbungen nach.

- 9) Die erfolgreichen Bewerber erklären dem Markt Wendelstein innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Grundstückszusage, ob der Grundstückserwerb erfolgt. Die Bewerber haben anschließend binnen einer vom Markt Wendelstein bestimmten Frist mit diesem einen Kaufvertrag über das freigewordene Wohnbaugrundstück zu schließen. In beiden Fällen entfällt bei fruchtlosem Fristablauf die betroffene Bewerbung und die im Rangverhältnis folgende Bewerbung kommt zum Zuge. Bis zur Beurkundung ist ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels eines Finanzierungsplanes vorzulegen.
- 10) Bleiben bei Berücksichtigung aller zulässigen Bewerbungen Wohnbaugrundstücke übrig, vergibt der Markt Wendelstein diese ohne Berücksichtigung der vorliegenden Richtlinie.

Datenschutz; Mitteilung nach Art 13 DSGVO

1. Von den Bewerbern werden personenbezogene Daten erhoben
2. Verantwortlich für die Erhebung ist der Markt Wendelstein, vertreten durch den ersten Bürgermeister Werner Langhans, Schwabacher Straße 8, 90530 Wendelstein (Verantwortlicher).
3. Die Erhebung der Daten geschieht ausschließlich zu dem Zweck der Durchführung des Vergabeverfahrens gemäß dieser Richtlinie.
4. Die Daten werden nur solange gespeichert, wie sie zur Durchführung des Vergabeverfahrens benötigt werden und bis sichergestellt ist, dass sie nicht für Beweis Zwecke in einem gerichtlichen Verfahren, das sich gegen die Vergabeentscheidung richtet, erforderlich sind.
5. Den Bewerbern steht das Recht zu, sich beim Landesbeauftragten für den Datenschutz, Wagnmüllerstraße 18, 80538 München, über die Art und Weise der Datenerhebung und Datenspeicherung durch den Verantwortlichen zu beschweren.

Vorstehende Änderung der Richtlinie vom 23.05.2019, zuletzt geändert am 28.01.2021, wurde vom Marktgemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.05.2021 beschlossen und tritt am 01.06.2021 in Kraft.

Wendelstein, 31.05.2021

Werner Langhans
Erster Bürgermeister