



Richtlinie zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Nassenfels im "Sozialen Modell" (Vergaberichtlinie "Sozial" für Baugrundstücke)

Der Marktrat Nassenfels als zuständiges Gremium des Marktes Nassenfels erlässt die nachfolgenden Vergaberichtlinien für die Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke im **Baugebiet "Hallfeld" Nassenfels** im Rahmen des **"Sozialen Modells"**.

Ziele:

1. Bedürftige Einheimische mit geringen oder mittleren Einkommen sollen Bauland zu einem vergünstigten Preis ("Sozialmodell") erwerben können.
2. Nicht bedürftige Einheimische können ggf. in einem freien Verfahren einen Bauplatz zum vom Marktrat Nassenfels festgesetzten Verkehrspreis erwerben können ("Freies Modell"). Hierzu erlässt der Markt Nassenfels bei Bedarf eine eigene Richtlinie (freies Modell).
3. Auswärtigen Bewerbern soll analog die Möglichkeit zum Erwerb eines Bauplatzes in beiden Modellen (sozial/frei) eröffnet werden.
4. Mit den nachstehenden Richtlinien sollen Zusammenhalt, Bindung sowie Verwurzelung der einheimischen Bevölkerung zum Markt Nassenfels gestärkt und durch den Zuzug auswärtiger Bürger eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine Entwicklung des Marktes Nassenfels erreicht werden.

Die starke Nachfrage nach gemeindlichen Bauplätzen und das begrenzte Angebot macht eine transparente, diskriminierungsfreie und allgemein gültige Vergabe, die sich auf den Leitlinien für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten "Einheimischenmodells" vom 22.02.2017 gründet, notwendig.

Ohne das "Soziale Modell" wären viele Bürgerinnen und Bürger des Marktes Nassenfels, die hier bereits über viele Jahre ihren Lebensmittelpunkt haben und auch Auswärtige, nicht in der Lage ein Grundstück zu Wohnzwecken zu erwerben und innerhalb einer relativ kurzen Frist das Bauvorhaben zu verwirklichen. Besonders gilt dies für junge Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie für Familien mit noch niedrigen oder mittleren Einkommen. Sie sind auf die Möglichkeit des Erwerbes eines verbilligten Bauplatzes angewiesen.

Der Markt Nassenfels möchte mit dem Verkauf von Bauplätzen im "Sozialen Modell" die Bindung stärken und die vorhandene Infrastruktur in der Gemeinde aufrechterhalten und einem gesunden Wachstum unterwerfen.

Die angeführten Formulierungen/Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter (w/m/d).

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abgestellt, sofern die Richtlinien nichts anderes vorsehen. Ein Partner ist berechtigt einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die nachstehende Richtlinie hat den Charakter einer ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift. Sie führt zur Selbstbindung des Marktes Nassenfels und dessen Verwaltung. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt in pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Regelungen des Art. 3 Grundgesetz und Art. 118 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung.



Abschnitt A - Preisfestsetzung und Kontingente

1. Der Markt Nassenfels legt für die Veräußerung eines Baugrundstückes im Baugebiet "Hallfeld" Nassenfels im "Sozialen Modell" einen ermäßigten Kaufpreis fest.
2. Der Preis im "Sozialen Modell" beinhaltet keine Erschließungs-, Herstellungs-, sonstige Beiträge sowie keine Kostenerstattungen für Hausanschlüsse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG). Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Erschließung durch andere Versorgungsträger wie z.B. Telekom oder Stromversorgung.
3. Der Markt Nassenfels ist nicht verpflichtet, alle zur Verfügung stehenden Baugrundstücke auf einmal oder innerhalb eines begrenzten Zeitraumes zu veräußern.

Abschnitt B - Antragsberechtigung, Vergabebeschränkung, Ausschluss

1. Antragsberechtigt ist jede volljährige und voll geschäftsfähige Person.
2. Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften und sonstige Paare gelten als ein Antragssteller, auch wenn nur eine Person als Erwerber auftritt.
3. Antragssteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig im Haushalt lebenden Personen **dürfen keinen bebauten oder zur Bebauung geeigneten Grundbesitz**, keine Eigentumswohnung (Ausnahme s. B 13), kein Miteigentumsrecht oder ein vergleichbares anderes Recht (z.B. Erbbaurechte) im Markt Nassenfels besitzen.
4. Überschreitet ein Antragssteller die Einkommens- oder Vermögensgrenzen, kann **kein** Baugrundstück im "**Sozialmodell**" erworben werden.
5. Einkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne des Einkommenssteuerrechts (§ 2 Abs. 3 EStG) der Antragssteller in den letzten drei Jahren vor dem Bewerbungstichtag. Der Nachweis erfolgt durch die Vorlage der Einkommenssteuerbescheide.
6. Die Unterlagen müssen zum Bewerbungstichtag Gültigkeit haben. Bewerber, die verlangte Unterlagen nicht binnen der festgesetzten Frist einreichen, scheiden aus dem Vergabeverfahren aus.
7. Der Markt Nassenfels setzt folgende Einkommensobergrenzen fest:
 - a) Alleinstehende: 51.000,00 €
 - b) Paare: 102.000,00 €

Es zählt das zu versteuernde Einkommen lt. Steuerbescheid. Getrennt veranlagte Paare werden zusammengerechnet.

Für jedes unterhaltspflichtige Kind werden 7.000,00 € hinzugerechnet.



Markt Nassenfels

8. Der Markt Nassenfels kann die Einkommensgrenzen mit Wirkung für die Zukunft anpassen.
9. Das Vermögen des antragstellenden Haushaltes darf den Grundstückswert der vom Markt Nassenfels veräußerten Fläche nicht überschreiten. Maßgebend ist der Verkehrswert (Abschnitt C Nr. 1).
10. Übersteigt das Vermögen den Wert, fällt die Bewerbung aus der Wertung für das "Soziale Modell".

Der Antragssteller wird benachrichtigt und kann binnen 7 Tagen entscheiden, ob der Antrag an der Vergabe im "Freien Modell" teilnehmen soll, sofern hierfür ein entsprechendes Kontingent zur Verfügung steht.

11. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Wertpapiere, Immobilien, sonstige Geldwerte und geldgleichen Werte.
12. Für den Nachweis des vorhandenen Vermögens müssen die Antragssteller eine Erklärung abgeben und deren Richtigkeit versichern. Sollte es zur Beurkundung kommen, wird die Erklärung Bestandteil des Vertrages. In Zweifelsfällen kann der Markt Nassenfels Unterlagen zur Bewertung der Vermögensgegenstände anfordern.
13. Eigentumswohnungen im Markt Nassenfels mit nicht ausreichender Fläche werden nicht berücksichtigt, allerdings als Vermögen bewertet.

Als Faustregel für eine nicht ausreichende Fläche gelten pro Person 20 m².

Pro Quadratmeter Wohnfläche werden 3.000,00 € als Vermögen gerechnet.

14. Immobilieneigentum der Antragssteller außerhalb des Marktes Nassenfels wird als Vermögen gerechnet.
Zur Wertfeststellung werden vergleichbare Angebote in einschlägigen Immobilienportalen herangezogen.
15. Jeder Antragssteller kann nur einen Bauplatz erwerben. Antragssteller oder deren Familien-/Haushaltsangehörige, welche in der Vergangenheit bereits ein Baugrundstück vom Markt Nassenfels erworben haben und dieses in der Zwischenzeit veräußert oder übergeben haben, können kein Baugrundstück im "Sozialmodell" erwerben.
16. Unberücksichtigt bleibt Immobilieneigentum, das mit einem Nießbrauchrecht zu Gunsten Dritter zu deren Lebenszeit belastet ist.

Abschnitt C - Verkaufspreis "Soziales Modell"

1. Der Marktrat Nassenfels legte per Beschluss den Verkehrswert für den Ortsteil Nassenfels mit 315,00 €/m² fest.
2. Der Markt Nassenfels gewährt im "Sozialmodell" einen Nachlass von 25 % des Kaufpreises. Der sich ergebende Betrag wird auf volle 5,00 € nach unten gerundet. Der Kaufpreis nach dem "sozialen Modell" beträgt somit 235,00 €/m² ohne Erschließungskosten.
3. Der Markt Nassenfels behält sich vor, den Verkehrswert zu jeder Zeit den aktuellen Verhältnissen (Art. 75 GO) anzupassen.



Abschnitt D - Vergabegrundsätze

1. Der Markt Nassenfels macht die Vergaberichtlinien rechtzeitig ortsüblich bekannt. Die Veröffentlichung auf den Web-Seiten des Marktes Nassenfels ist vorzunehmen.
2. Der Markt Nassenfels setzt eine Bewerbungsfrist. Alle Bewerber haben die Möglichkeit, den Bewerbungsbogen innerhalb der Bewerbungsfrist abzugeben. Der Bewerbungsbogen kann online oder im Rathaus bezogen werden. Ein postalischer Versand an Bewerber ist nicht vorgesehen.
3. Anträge, die nach Ende der Bewerbungsfrist eingehen, finden keine Berücksichtigung. Es zählt das Datum des Eingangs bei der VG Nassenfels.
4. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge des in Abschnitt E dargestellten Punktesystems.
5. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Bauplatzes kann nicht abgeleitet werden.
6. Bewerber mit der höheren Punktzahl können ein Baugrundstück vor einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl auswählen.
7. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.
8. Sind die im Bewerbungsbogen angegebenen Bauplätze bereits vergeben, hat der Antragssteller 10 Tage Zeit sich für einen alternativen Bauplatz zu entscheiden. Verstreicht diese Frist ohne Nennung einer Alternative, fällt der Antrag aus der Wertung.
9. Treten nach Abgabe der Bewerbung Änderungen ein, die Auswirkungen auf die Vergabe haben, sind diese unverzüglich anzuzeigen.
10. Änderungen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages sind vergabeunschädlich.



Abschnitt E - Punktevergabe

Insgesamt können **110 Punkte** erreicht werden.

1. Ortsbezogenheit - maximal 50 Punkte

Antragssteller, die bis zum Bewertungsstichtag mit dem Hauptwohnsitz i.S. des Meldegesetzes in Nassenfels gemeldet sind, erhalten die nachfolgenden Punktwerte

Mindestzeiten	Punktzahl
5 Jahre	50
4 Jahre	40
3 Jahre	30
2 Jahre	20
1 Jahr	10

Es zählen nur volle Jahre.

Bei Paaren die das Grundstück gemeinsam erwerben wollen, ist es ausreichend, wenn ein Teil die Voraussetzungen erfüllt.

Für Antragssteller, die früher ihren Wohnsitz in Nassenfels hatten, gelten die obenstehenden Vorgaben analog.

2. Soziale Kriterien - maximal 60 Punkte

Antragssteller, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen, erhalten die zugeordnete Punktzahl:

Kriterium	Punktzahl
Alleinstehend	5
Paar	5
Haushalt mit minderjährigen Kindern	10
je Kind das zum Bewertungsstichtag in der Familie der Antragsstellers lebt:	
- Kinder unter 10 Jahren	15
- Kinder von 10 bis 14 Jahren	10
- Kinder von 15 bis 18 Jahren	5
- Kindergeldberechtigte Kinder	2

Es können max. 30 Punkte für Kinder erreicht werden.

Pflegebedürftige Person ab Pflegegrad 3 im Haushalt	5
---	---

Schwerbehinderte Person im Haushalt (= Behinderungsgrad mindestens 50 %)	5
---	---



Versteuerndes Einkommen

Antragssteller mit dem nachfolgenden dargestellten zu versteuernden Einkommen erhalten

Antragssteller	Einkommen	Punkte
Alleinstehend	51.000,00 € bis 49.001,00 €	0
	49.000,00 € bis 47.001,00 €	3
	47.000,00 € bis 45.001,00 €	7
	unter 45.000,00 €	10
Paar	102.000,00 bis 98.001,00 €	0
	98.000,00 € bis 94.001,00 €	3
	94.000,00 € bis 90.001,00 €	7
	unter 90.000,00 €	10

Für jedes unterhaltspflichtige Kind unter 18 Jahren werden 7.000,00 € abgezogen.

Abschnitt F - Vertragsbedingungen

1. **Bebauungsplan**

Die Antragssteller haben Kenntnis von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Markt Nassenfels ist nicht verpflichtet, abweichenden Bauplänen durch die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Genehmigung durch das Landratsamt Eichstätt zu verhelfen.

2. **Bauzwang**

Auf dem Grundstück ist binnen 7 Jahren ein zu Wohnzwecken nutzbares Gebäude zu errichten und zu beziehen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung der Kaufurkunde.

3. **Eigennutzung**

Das Wohngebäude ist 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit überwiegend selbst (zeitlich und räumlich) mit Erstwohnsitz zu nutzen. Es gelten die melderechtlichen Vorschriften. Während der Zeit der Eigennutzung darf das Grundstück und das Gebäude nicht verkauft werden. Dem Erwerber sind die Folgen eines Verstoßes bekannt (vgl. Nr. F 7 bis F 9).

In Einzelfällen kann der Markt Nassenfels per Beschluss von dieser Handhabung abweichen.

4. **Einliegerwohnung**

Der Errichtung einer Einliegerwohnung stimmt der Markt Nassenfels zu. Die Größe der Einliegerwohnung darf 30 % der gesamten Wohnfläche nicht übersteigen.

5. **Doppelhaus**

Für die Errichtung eines Doppelhauses sind die Teilung des Baugrundstückes und zwei eigenständige Antragssteller erforderlich.

Es gelten die gleichen Regelungen für die Eigennutzung.



6. **Übertragung auf andere Personen**

Der Übertrag des Grundstückes auf andere Personen während der Bindungsfrist ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Übertragung auf Personen, die bereits im Kaufvertrag als Erwerber eines Teileigentums aufgeführt sind.

Im Falle der Zustimmung zur Übertragung sind die Verpflichtungen, Bestimmungen und Fristen des Kaufvertrages unverändert zu übernehmen. Die festgelegten Fristen laufen weiter.

7. **Wiederkaufsrecht des Marktes Nassenfels**

Bei einem Verstoß des Erwerbers mit oder ohne Verschulden gegen die Vorgaben zu Bauzwang, Eigennutzung, Vermietung und Übergabe kann der Markt Nassenfels ein Wiederkaufsrecht geltend machen.

Das Wiederkaufsrecht des Marktes Nassenfels wird durch eine Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch dinglich gesichert. Beim Wiederkauf wird ein etwaiger Geldwertverfall nicht ausgeglichen.

8. **Ausübung Wiederkaufsrecht**

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, werden vom Markt Nassenfels der gezahlte Grundstückspreis sowie die bisher gezahlten Beiträge nach dem BauGB und KAG erstattet.

Der Verkehrswert bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Wiederkaufsrechts wird erstattet. Besteht Uneinigkeit über den Wert, wird der Gutachterausschuss des Landkreises Eichstätt mit der Wertermittlung beauftragt.

Alle Kosten die anlässlich der Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallen, gehen zu Lasten der jetzigen Erwerber.

Der Markt Nassenfels kann das Wiederkaufsrecht nur 2 Jahre nach dessen Kenntnisnahme ausüben. Die Frist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem Kenntnis erlangt wurde.

Ausgenommen von dieser Frist ist eine Aufzahlung nach der Nummer F 9.

9. **Aufzahlungsverpflichtung**

Statt das Wiederkaufsrecht auszuüben, steht es dem Markt Nassenfels frei, eine Aufzahlung zu verlangen.

Die Aufzahlung bemisst sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert von 315,00 €/m² und dem vergünstigten Kaufpreis von 235,00 €/m². Für jedes volle Jahr der ordnungsgemäßen Nutzung wird der Differenzbetrag um ein Zehntel gekürzt.



10. Weitere Vereinbarungen

Die Antragssteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Baugrundstücke im Markt Nassenfels durch Ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen ausdrücklich an. Rechtsansprüche gegen den Markt Nassenfels, insbesondere auf Zuteilung eines Baugrundstückes, sind ausgeschlossen.

Die Vergabe der Bauplätze obliegt ausschließlich dem Marktrat Nassenfels. Ein Rechtsanspruch gegenüber dem Markt Nassenfels auf Erwerb eines Bauplatzes kann nicht abgeleitet werden.

Die Frist für die Annahme des Angebotes des Marktes Nassenfels beträgt 2 Wochen nach Datum der Mitteilung durch den Markt Nassenfels. Zieht ein Antragsteller seine Bewerbung zurück, scheidet er aus und kann keine Wiedereinsetzung verlangen. An seine Stelle rückt der punktbeste nicht erfolgreiche Bewerber nach.

Die Antragssteller erklären, dass die Angaben aller Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche und unvollständige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren oder nach der Vergabebestimmung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.

11. Rangrücktritt

Für Grundpfandrechte zur Sicherung der Finanzierung des Grundstückskauf, des Gebäudebaus einschl. der Nebengebäude sowie der Beiträge für die Erschließung nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalen Abgabengesetz Bayern, tritt der Markt Nassenfels auf Verlangen im Rang zurück.

Die Höchstgrenze beträgt für:

Einfamilienhäuser:	750.000,00 €
Doppelhaushälften:	750.000,00 €

Weitere Rangrücktritte bedürfen der Genehmigung des Marktes Nassenfels.

12. Weitere Kosten

Alle Kosten des Grundstücksverkehrs trägt der Erwerber.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die Kosten für die Erschließung mit Strom, Telefon etc. nicht im Kaufpreis enthalten sind und von den jeweiligen Unternehmen direkt erhoben werden. Ebenso nicht enthalten sind die Kosten für die Einmessung des errichteten Gebäudes.