

# **Richtlinien**

für die

## **Vergabe von Grundstücken**

für den

**Neubau von selbst genutztem Wohneigentum**

im

**Gebiet der Stadt Laufen**

### **(Ansiedlungsmodell Laufen)**

#### **Vorbemerkungen**

Die Stadt Laufen verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt aller Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Stadt 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 Stadt 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 Stadt Laufen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

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 Stadtrat der Stadt Laufen 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 Stadt Laufen dar, sie orientieren sich streng am Leitlinienkompromiss, der im Frühling 2017 zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland ausgehandelt wurde und sie werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Stadt 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.

## I. Antragsberechtigung

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

- a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 102.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in der jeweils aktuell gültigen steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages (derzeit: 8.388 €) je unterhaltspflichtiges Kind im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragsstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 51.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen wie vorstehend) maßgeblich.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. 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.

- b) Der Antragssteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. 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.
- c) Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert (Verkehrswert) der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche, nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Stadt), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände, usw. – Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert 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.
- d) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

## II.

## Punktecatalog – 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 Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

### 1. Punktecatalog:

- 1.1 Familienverhältnisse  
je haushaltsangehöriges Kind 20 Punkte  
plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18  
(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)  
(maximal 100 Punkte)
- Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.
- 1.2 Behinderung oder Pflegegrad  
eines Antragsstellers 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 20 Punkte  
(maximal 40 Punkte)
- 1.3 Einkommen
- Paare und Familien
- |                  |           |
|------------------|-----------|
| bis 60.000 Euro  | 50 Punkte |
| bis 70.000 Euro  | 40 Punkte |
| bis 80.000 Euro  | 30 Punkte |
| bis 90.000 Euro  | 20 Punkte |
| bis 102.000 Euro | 10 Punkte |
- Alleinstehend
- |                 |           |
|-----------------|-----------|
| Bis 30.000 Euro | 50 Punkte |
| bis 35.000 Euro | 40 Punkte |
| bis 40.000 Euro | 30 Punkte |
| bis 45.000 Euro | 20 Punkte |
| bis 51.000 Euro | 10 Punkte |
- 1.4 Ortsansässigkeit
- Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Laufen (auch frühere Zeiträume)
- |   |           |
|---|-----------|
| - für den Antragssteller je volles Jahr                         | 20 Punkte |
| - seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner<br>je volles Jahr | 20 Punkte |
- (maximal zusammen 100 Punkte)

- Hauptberuf in Laufen
- für den Antragssteller je volles Jahr 5 Punkte
  - seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 5 Punkte
- (maximal zusammen 25 Punkte)

Die Kriterien der Ortsansässigkeit dürfen maximal 50 % der Gesamtpunktezahl des Punktekataloges betragen.

## 2. Gleiche Punktzahlen:

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

- 2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 2.2 das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- 2.3 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

### **III.**

#### **Verkaufsbedingungen**

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt 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 Stadt Laufen zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) überwiegend selbst zu bewohnen (gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags). Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Konventionalstrafe

Die Stadt kann eine Konventionalstrafe in Höhe der auf den Kaufpreis gewährten Vergünstigung zuzüglich einer jährlichen Verzinsung in Höhe des laut Abgabenordnung zulässigen Zinssatzes verlangen, wenn

- das errichtete Gebäude entgegen Buchstabe b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird oder
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder

- der Käufer Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

Die Konventionalstrafe vermindert sich um je 1/15 für jedes volle Jahr, in dem die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des der Vergünstigung des Vergabemodells vorgelegen haben.

d) Vorkaufsrecht/Wiederkaufsrecht

Ein Vorkaufsrecht der Stadt Laufen während der in b) genannten Nutzungsfrist ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Stadt wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts/Wiederkaufsrechts 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.

Eine Veräußerung des Grundstücks an Dritte während der Bindefrist (Buchstabe b) ist nur mit Zustimmung der Stadt möglich.

Das Vorkaufsrecht/Wiederkaufsrecht kann von der Stadt nur an Stelle der Konventionalstrafe (Buchstabe c) ausgeübt werden.

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.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Stadt Laufen“ in allen Teilen verbindlich an.

#### **IV.** **Verkaufspreis**

Der Grundstücksverkaufspreis wird auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Berchtesgadener Landes festgelegten und zutreffenden Preises, der jeweils aktuell gültigen Bodenrichtwertliste, abzüglich eines Abschlages einkommensabhängig bestimmt.

Der Abschlag beträgt bei einem Einkommen (i. S. von § 2 Abs. 3 EStG) im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre bis zu

60.000 € (Paare und Familien) bzw. 30.000 € (Alleinstehende)	30 %
70.000 € (Paare und Familien) bzw. 35.000 € (Alleinstehende)	25 %
80.000 € (Paare und Familien) bzw. 40.000 € (Alleinstehende)	20 %
90.000 € (Paare und Familien) bzw. 45.000 € (Alleinstehende)	15 %
102.000 € (Paare und Familien) bzw. 51.000 € (Alleinstehende)	10 %

## **V. Schlussbestimmungen**

- a) Verfahren  
Bürgermeister und Geschäftsleitung werden mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt.
- b) Rechtsausschluss  
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.
- c) Inkrafttreten  
Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 02.08.2022 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken treten gleichzeitig außer Kraft.

Laufen, 02.08.2022

Hans Feil  
1. Bürgermeister