

**Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst
genutzten Wohneigentum im Gebiet der Stadt Traunstein
(Ansiedlungsmodell Traunstein)**

Vorbemerkungen

Die Große Kreisstadt Traunstein verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der 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 Traunstein 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 Traunstein 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 Traunstein dar und 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 110.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 8.000 € 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 Antragstellers, 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 55.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf Nachweise mittels Lohnsteuerbescheinigungen o. ä. 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 Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.
- c) Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche, höchstens 250.000 € zum Stichtag (1.1. des Antragsjahres) 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 Punktezahl dient als Richtschnur. 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 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 mit 20 Punkten angerechnet.

1.2 Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad mindestens 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
Behinderungsgrad mindestens 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte
	(maximal 40 Punkte)

1.3 Einkommen

Paare und Familien

bis 70.000 €	50 Punkte
bis 80.000 €	40 Punkte
bis 90.000 €	30 Punkte
bis 100.000 €	20 Punkte
bis 110.000 €	10 Punkte

Alleinstehend

bis 40.000 €	40 Punkte
bis 45.000 €	30 Punkte
bis 50.000 €	20 Punkte
bis 55.000 €	10 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Traunstein (auch frühere Zeiträume)	
- für den Antragssteller	je volles Jahr 20 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr 20 Punkte
	(maximal zusammen 100 Punkte)

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

1.5 Ehrenamt

Aktuelle ehrenamtliche, aktive Tätigkeit bei einer sog. Blaulichtorganisation (z. B. Feuerwehr oder BRK)

- für den Antragssteller je volles Jahr 2 Punkte
 - seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 2 Punkte
- (maximal zusammen 10 Punkte)

2. 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 Traunstein zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags (bzw. ab eines einheitlich für alle Käufer festzulegenden Datums) 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. Reihenhäuseranlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Stadt zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht

Die Stadt ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags (bzw. ab eines einheitlich für alle Käufer festzulegenden Datums), zurück zu erwerben (Alternative A) oder eine Aufzahlung vom Käufer zu verlangen (Alternative B), wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- entgegen Buchstabe b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre,
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt,
- bei einem Erbfall innerhalb der Bindungsfrist, wenn der Grundbesitz nicht auf den Ehegatten oder Kinder übergeht, die die Verpflichtungen aus dem Ansiedlungsmodell übernehmen,
- im Falle der Insolvenz des Käufers oder bei Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz während der Bindungsfrist.

d) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen

Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Stadt und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis.

Wird das Grundstück ohne Zustimmung der Stadt veräußert und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte kann die Stadt vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen.

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Stadt (Alternative A)

Der Wiederkauf 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. Wird das Wiederkaufsrecht nach Beginn der Eigennutzung ausgeübt, so zahlt die Stadt für jedes vergangene Jahr der Eigennutzung (bzw. für volle Monate zeitanteilig) einschließlich der Jahre ab Beurkundung (bzw. eines einheitlich für alle Käufer festzulegenden Datums) bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses, soweit dieses innerhalb der vereinbarten Bauverpflichtung errichtet wird, 1/15 des Zuwendungswertes. Dieser Aufschlag erfolgt nicht, wenn das Wiederkaufsrecht wegen des vorstehend in Abschnitt c) dritter und vierter Spiegelstrich genannten Grundes verlangt werden kann.

f) Aufzahlung (Alternative B)

Wahlweise kann die Stadt statt des Wiederkaufs auch die Zahlung der Differenz zwischen dem vom Gutachterausschuss für den Zeitpunkt des Zugangs des Aufzahlungsverlangens ermittelten Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke und dem beurkundeten Kaufpreis (einschließlich der gezahlten bzw. noch zu zahlenden Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG bzw. des Ablösebetrages für die Erschließung) ohne Inflationsbereinigung und ohne Zinsen verlangen.

Über den Verkehrswert entscheidet im Streitfall als Schiedsgutachter (§ 317 BGB) der Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein.

Hat der Erwerber das Grundstück zunächst vertragsgemäß bebaut und selbst genutzt, mindert sich der zu zahlende Aufzahlungsbetrag, wie folgt:

Für jedes vergangene Jahr der Eigennutzung (bzw. für volle Monate zeitanteilig), zuzüglich der Jahre ab Beurkundung (bzw. eines einheitlich für alle Käufer festzulegenden Datums) bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses, soweit dieses innerhalb der vereinbarten Bauverpflichtung errichtet wird, um 1/15 des Zuwendungswertes. Dieser Abzug erfolgt nicht, wenn die Aufzahlung wegen des vorstehend in Abschnitt c) dritter und vierter Spiegelstrich genannten Grundes verlangt werden kann.

Kann die Stadt Traunstein die Aufzahlung nur wegen eines Verstoßes gegen die Pflicht zur Eigennutzung verlangen und ist die vertragswidrige Nutzung vor dem Aufzahlungsverlangen der Stadt Traunstein beendet, so kann die Stadt Traunstein einen anteiligen Aufzahlungsbetrag nach dem Verhältnis der Zeit der vertragswidrigen Nutzung verlangen, also bei einjähriger vertragswidriger Nutzung 1/15 des Aufzahlungsbetrages. Der Zeitraum ist dabei nach vollen Monaten vertragswidriger Nutzung zu berechnen.

g) Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht (Vormerkung) ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Aufzahlungsverpflichtung ist durch Sicherungshypothek im Grundbuch zu sichern. 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.

h) 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 Traunstein“ in allen Teilen verbindlich an.

IV.

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis (= Grundstück, Straßenerschließungsbeitrag nach BauGB sowie Beitrag nach KAG für Kanal) wird auf Grundlage des vom Stadtrat festgelegten Bodenwertes 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

70.000 € (Paare und Familien) bzw. 35.000 € (Alleinstehende)	50 %
90.000 € (Paare und Familien) bzw. 45.000 € (Alleinstehende)	42,5 %
110.000 € (Paare und Familien) bzw. 55.000 € (Alleinstehende)	35 %

V.

Schlussbestimmungen

a) Verfahren

Die Stadtkämmerei wird 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 25.05.2023 (Beschluss-Nr.

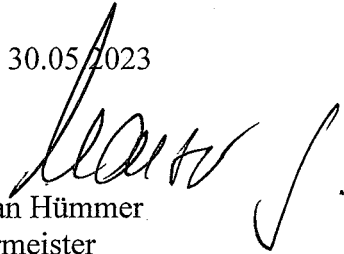
Stand: 30.05.2023

48/2023) beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Traunstein, 30.05.2023

i.V.

Dr. Christian Hümmer
Oberbürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Hümmer', written over the printed name and title.