

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/870/2019**

Referat:	Baureferat	Datum: 16.05.2019
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:	Geschäftsleitung	

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	23.05.2019	öffentlich

### **Erlass einer Richtlinie für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Nr. 13 Großschwarzenlohe im Rahmen eines Sozialmodells**

#### **Sachverhalt:**

1. Im Baugebiet G 13 werden nach heutigem Planungsstand künftig 17 Grundstücke für Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Fünf der Grundstücke können mit freistehenden Einfamilienhäusern, die übrigen Flächen mit Doppelhäusern bebaut werden.
  
2. Auf der Grundlage einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (Urteil vom 08.05.2013 – Az.: C-197/11 und C-203/11) haben sich EU-Kommission und Bundesregierung auf Rahmenvorgaben für Einheimischen- und/oder Sozialmodelle geeinigt.

Danach sind folgende Maßgaben einzuhalten:

#### 2.1 Vermögensobergrenze

- Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen
- Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet

#### 2.2 Einkommensobergrenze

- Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Erwirbt ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 Euro je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen

#### 2.3 Je mehr die Einkommensobergrenzen nach Nummer 2.2 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es

2.4 Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie zum Beispiel Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung

2.5 Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung der Hauptwohnung und/oder
- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit

in der Gemeinde. Im Rahmen der Zeitdauer kann die Ausübung eines Ehrenamts berücksichtigt werden

2.6 Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren

2.7 Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.5

2.8 Für das Auswahlkriterium nach Nummer 2.5 gelten ergänzend folgende Maßgaben:

- Das Auswahlkriterium nach Nummer 2.5 darf zu höchstens 50 % in die Gesamtbewertung einfließen (Beispiel: wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind, darf es für das Kriterium der Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt höchstens 50 Punkte geben). Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, die Kriterien nach 2.3 und 2.4 höher zu gewichten als den Aspekt der Zeitdauer, z. B. im Verhältnis 60:40
- Die höchste zu erreichende Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht
- Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen. Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung der Hauptwohnung und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern

2.9 Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seine Hauptwohnung für weniger als zwölf Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).

3. Zusammenfassend ist festzustellen, dass reine Einheimischenmodelle nicht mehr zulässig sind. Die Gewichtung der dargestellten Vergabekriterien muss so erfolgen, dass auch Nichtortsansässige die Chance haben, Baugrundstücke zu Konditionen unterhalb des Marktpreises zu erwerben.

4. Die anliegende Richtlinie (Vergabemodell) wurde unter Beachtung der dargestellten europarechtlichen Vorgaben entworfen. Demnach ist die Ortsansässigkeit ein bedeutendes, wenn auch kein exklusives Kriterium.

Auf die Einstellung des Kriteriums Ehrenamt wurde verzichtet, weil die Gemeinde in diesem Bereich unweigerlich Vorwürfen der Ungleichbehandlung von Betroffenen ausgesetzt wäre.

Die Richtlinie regelt nicht abschließend die Vergabebedingungen. Weitere Konditionen sind im notariellen Kaufvertrag zwischen Gemeinde und Bewerber zu regeln, weil sie nur dort bindenden Charakter erzeugen können.

Insbesondere sind unter anderen folgende weitere Bedingungen zu vereinbaren:

- 4.1 Für die Bebauung (Fertigstellung) ist ein Zeitraum von drei Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrags vorgesehen. Die Baupflicht sollte unbedingt dinglich abgesichert werden, um Brachen zu verhindern.
- 4.2 Dinglich gesichertes Rückkaufsrecht im Falle von falschen Angaben bezüglich der Vergabekriterien im Falle noch nicht erfolgter Bebauung. Alternativ (insbesondere nach erfolgter Bebauung) könnte ein Anspruch einer Aufzahlung in Höhe der Differenz zwischen Marktwert und Kaufpreis des Grundstücks begründet werden.
- 4.3 Dinglich sollte die Eigennutzung und das Verkaufsverbot über einen Zeitraum von mindestens zwölf Jahren abgesichert und eventuell mit einem Aufzahlungsanspruch bewehrt werden.
- 4.4 Dingliche Sicherung der Grundzüge des energetischen Versorgungskonzeptes.

Die beiliegende Richtlinie wurde den Mitgliedern des Marktgemeinderates bereits im letzten Jahr vorgestellt. Seitens der Fraktionen gingen keine Rückmeldungen mit Änderungswünschen ein.

Abschließend wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, dass die Vergabe der Grundstücke durch ein Vergabegremium erfolgt, dem jeweils ein Vertreter jeder Fraktion angehört.

**Beschlussvorschlag:**

Der Marktgemeinderat beschließt die beiliegende Richtlinie. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch ein Vergabegremium, dem jeweils ein Vertreter jeder Fraktion angehört.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Entwurf der Richtlinie für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet G 13 im Rahmen eines Sozialmodells vom 23.05.2019

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister