



MARKT

**Zapfendorf**

# **Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken des Marktes Zapfendorf**

vom 12.01.2023

## **Präambel**

Der Markt Zapfendorf möchte mit den Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken die Wohnmarktlage verbessern und die Schaffung von Wohnungseigentum fördern. Insbesondere möchte der Markt Zapfendorf bei der Vergabe der gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke, auf die Wohnbedürfnisse der Familien und der jungen Menschen eingehen und diesen das Bauen im Gemeindegebiet ermöglichen.

Diese Richtlinie soll dem Marktgemeinderat und der Verwaltung für die Vergabe der gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke als Orientierungs- und Entscheidungshilfe dienen und den Bewerbern die Entscheidungskriterien transparent und nachvollziehbar machen.

Der Markt Zapfendorf veräußert an ortsansässige und auswärtige Bewerber die zur Verfügung stehenden gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke nach entsprechender Bekanntmachung im Mitteilungsblatt und auf der gemeindlichen Homepage zu ortsüblichen Preisen in Anlehnung an die Bodenrichtwerte des Landratsamtes Bamberg zuzüglich aller für das jeweilige Gebiet anfallenden öffentlichen Erschließungskosten. Diese werden beim Verkauf vertraglich festgeschrieben oder sind gesondert an einen vom Markt Zapfendorf beauftragten Erschließungsträger zu entrichten. Erschließungskosten privater Träger für z.B. Strom, Telekommunikation usw. sind zusätzlich an den jeweiligen Erschließungsträger zu begleichen.

## **I. Grundsätze der Baulandvergabe**

Der Markt Zapfendorf veräußert zur Baulandmobilisierung gemeindeeigene Grundstücke im Punkteverfahren im Gemeindegebiet des Marktes Zapfendorf. Die Wohnbaugrundstücke werden vorrangig an bauwillige Einzelpersonen und Familien (natürliche Personen) veräußert und mit einem Baugebot verbunden.

## **II. Antragsvoraussetzungen und Bewerbungsverfahren**

Persönliche Voraussetzungen:

- Ausschließlich Privatpersonen sind antragsberechtigt
- Bewerber müssen volljährig sein

Als Bewerber scheidet aus, wer zum jeweiligen Stichtag (für die Bewerbung im Jahr 2021 zum 01.02.2021, zukünftig immer zum 01.01. des laufenden Jahres der Bewerbung) Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter eines bebaubaren Grundstückes zu Wohnzwecken oder einer Wohnimmobilie - unbeachtlich ob selbst genutzt oder vermietet - im Gemeindegebiet Zapfendorf ist.

Als Bewerber scheidet ferner aus, wer bereits ein Wohnbaugrundstück vom Markt Zapfendorf erworben hat.

Ausnahme besteht, wenn der Bewerber ein geeignetes Tauschgrundstück an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes anbieten kann bzw. das bisherige Wohneigentum innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages veräußert oder an Verwandte ersten Grades in gerader Linie überträgt. Die Verpflichtung zur Veräußerung bzw. Eigentumsübertrag wird im Rahmen des notariellen Kaufvertrages mit einem Wiederkaufsrecht abgesichert. Mit der Bewerbung wird das Einverständnis zur grundbuchamtlichen Prüfung erteilt.

Ausnahmen können ferner zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung der Familie in der bisherigen eigenen Wohnimmobilie nicht gewährleistet ist.

Bei Ehepaaren, eheähnlichen Lebensgemeinschaften oder Lebenspartnerschaften obliegt es der Entscheidung der Partner, wer von ihnen den Antrag stellt. Eine doppelte Antragstellung ist ausgeschlossen.

Es gilt der Grundsatz, dass ausschließlich der Bewerber auch Vertragspartner des Marktes wird. Abweichungen davon sind nur mit Zustimmung des Marktes möglich.

Ein Bewerber kann sich auf jede Parzelle bewerben, eine zahlenmäßige Beschränkung und Priorisierung der Bewerbung wird nicht festgelegt.

Der Bewerber hat die Bewerbung schriftlich und unter Verwendung des vom Markt zur Verfügung gestellten Antragsformulars beim Markt Zapfendorf bis zum festgesetzten Zeitpunkt einzureichen. Verspätet eingegangene Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

## **III. Einkommensgrenzen**

Es werden nur natürliche Personen zugelassen, deren durchschnittliches Jahreseinkommen der letzten 3 Jahre die unten genannten Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Erfolgt der Erwerb durch zwei Personen, richtet sich die Berechnung nach dem addierten Einkommen und in Relation zum doppelten

Durchschnittseinkommen. Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblichen durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen (Gesamtbetrag der Einkünfte) betragen:

Max. Jahreseinkommen (1 Person)	=	80.000 €
Max. Jahreseinkommen (2 Personen)	=	160.000 €

Die Obergrenze erhöht sich je unterhaltspflichtigem Kind um 8.952 € (im Steuer-jahr 2023). Der Kinderfreibetrag dieser Richtlinie orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland und wird bei entsprechender Änderung angepasst. Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch den jeweils aktuellen Einkommensteuerbescheid und der jeweiligen zwei Vorjahre nachzuweisen. Werden die Einkünfte nicht nachgewiesen, kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid für das vergangene Jahr vor, so kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide zurückgegriffen werden. In diesem Fall ist das aktuelle Einkommen zum Monat der Antragstellung durch geeignete Einkommensnachweise (z.B. Gehaltsabrechnung) nachzuweisen. Bei Selbständigen und 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.

#### **IV. Verkaufskonditionen, Baugebot, Wiederkaufsrecht**

Die zu vergebenden Grundstücke werden innerhalb eines Baugebietes zu einem einheitlichen Preis verkauft. Dieser wird vor der Ausschreibung für die betreffenden Grundstücke durch den Markt Zapfendorf festgelegt.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Kosten des grundbuchamtlichen Vollzugs, sowie die Kosten für Strom-, Tele-kommunikations- und sonstige Anschlüsse. Diese sind unmittelbar mit den Behörden, dem Notar und den jeweiligen Anbietern abzurechnen.

Der Kaufvertrag enthält sowohl ein Baugebot und ein Selbstnutzungsgebot.

Das Baugebot verpflichtet die Käufer, innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Beurkundung auf dem Kaufgegenstand ein Wohnhaus mit einer Wohnfläche von mindestens 75 qm bezugsfertig zu errichten und durch Fertigstellungs-/Nutzungsanzeige nachzuweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann der Markt eine Verlängerung gestatten.

Das Selbstnutzungsgebot verpflichtet die Käufer, innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab Eingang der Fertigstellungs-/Nutzungsanzeige gem. Art. 78 Abs. 2 BayBO den Vertragsgrundbesitz selbst zu bewohnen und nicht an Dritte zu veräußern oder zu vermieten oder sich zu einer solchen Veräußerung oder Vermietung zu verpflichten.

Die Überlassung oder die Vermietung des Vertragsgrundbesitzes an Verwandte ersten Grades in gerader Linie oder die Vereinbarung von Gütergemeinschaft gelten nicht als Veräußerung oder Vermietung im vorstehenden Sinne. Eine Vermietung im

vorstehenden Sinne liegt zudem nicht vor, wenn eine Einliegerwohnung errichtet wurde, aber dennoch das Wohngebäude hauptsächlich selbst genutzt wird.

Der Verkäufer (Markt Zapfendorf) ist zum Wiederkauf des Vertragsgrundbesitzes berechtigt, wenn der Käufer gegen die Bauverpflichtung verstößt. Die Sicherung dieses Anspruchs erfolgt durch Eintrag einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch.

Für den Wiederkauf gilt folgendes:

Er erfolgt zu den im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen. Wiederkaufspreis ist der vereinbarte Kaufpreis zuzüglich vom Bewerber (= Käufer) zwischenzeitlich geleisteter Erschließungskosten.

Folgen, wenn das Selbstnutzungsgebot nicht eingehalten wird:

#### Konventionalstrafe

Sollte der Bauplatzkäufer das Selbstnutzungsgebot nicht einhalten, so hat er je angefangenes Jahr der Nichteinhaltung einen Betrag i. H. v. 5 % des Bauplatzkaufpreises an den Markt Zapfendorf zu bezahlen.

#### Erwerb der Immobilie

Sollte der Bauplatzkäufer das Selbstnutzungsgebot nicht einhalten, so kann der Verkäufer (Markt Zapfendorf) die Immobilie zum Verkehrswert erwerben. Soweit eine Einigung über den Verkehrswert nicht zustande kommt, wird der Verkehrswert für beide Teile verbindlich von dem nach dem Baugesetzbuch zuständigen Gutachterausschuss festgesetzt. Die Kosten der/des Schätzgutachten/s trägt der Bauplatzkäufer.

Rechte Dritter, mit denen der Käufer den Vertragsgrundbesitz belastet hat, hat dieser auf seine Kosten zu beseitigen.

Durch den Wiederkauf veranlasste Kosten, Lasten, Steuern und Abgaben aller Art fallen dem Bewerber zur Last.

**Punktewertung:**

<b>Bezeichnung:</b>	<b>Punkte / Jahr, Einheit etc.</b>	<b>Max. Punktwertung pro Antrag</b>
a) Hauptwohnsitz <u>oder</u> Arbeitsplatz bzw. Gewerbetreibender mit Arbeitgeberbereigenschaft im Markt Zapfendorf	10 Punkte / Jahr	70
b) Ehrenamtliches Engagement (= Mitgliedschaft in der Vorstandschaft oder Vereinsmitgliedschaft mit „Sonderaufgabe“) des Bewerbers oder eines in dessen selben Haushalt lebenden Familienmitglieds (welches auch mit in das neue Wohngebäude einzieht), wenn diese Tätigkeit in einem Verein / Organisation im Markt Zapfendorf ausgeübt wird oder wurde. Ausgeschlossen davon sind jegliche politisch Aktiven.	5 Punkte / Jahr	30
c) Alter des Bewerbers	unter 30 Jahren: 20 Punkte  zwischen 30 und unter 40 Jahren: 15 Punkte  weitere Bewerber über 40 Jahren: 10 Punkte	20
d) Je unterhaltspflichtiges Kind im selben Haushalt (welches auch mit in das neue Wohngebäude einzieht)  (eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind gerechnet)	Für jedes im selben Haushalt lebende Kind bis 10 Jahre werden 20 Punkte gewährt.  Kinder ab dem 11. bis zum 18. Lebensjahr erhalten 10 Punkte	60

<p>e) Behinderungsgrad über ... oder Pflegegrad ... des Bewerbers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (welches auch mit in das neue Wohngebäude einzieht)</p>	<p>Behinderungsgrad mit mindestens 50 oder Pflegegrad 1,2 oder 3: 15 Punkte</p> <p>Behinderungsgrad mit mindestens 80 oder Pflegegrad 4 oder 5: 20 Punkte</p>	<p>20</p>
<p><b>Zusatzpunkte für gemeinsame Wohnbauprojekte</b></p>		
<p>Der Markt Zapfendorf begrüßt das flächensparende Bauen. Aus diesem Grund werden Zusatzpunkte vergeben, wenn sich Bewerber zusammenschließen, um gemeinsam auf einem Grundstück ein Wohnhaus mit mindestens zwei abgeschlossenen Wohneinheiten bzw. ein Doppelhaus zu errichten (=Bewerbergemeinschaft).</p> <p>Eine Bewerbergemeinschaft muss mindestens aus 2 Haushalten bestehen. Jeder Haushalt darf sich nur in einer Bewerbergemeinschaft bewerben. Es obliegt der Entscheidung der Bewerbergemeinschaft, welcher Haushalt und welche Person aus diesem den Antrag stellt. Eine doppelte Antragstellung ist ausgeschlossen. Die Punktbewertung nach obiger Tabelle (Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz, ehrenamtliches Engagement, Alter, Kinder, Behinderungsgrad/Pflegegrad) erfolgt in Bezug auf die antragstellende Person.</p> <p>Die Punktezahl wird multipliziert</p>		
<p>mit dem <u>Faktor 1,5</u> bei Errichtung eines Gebäudes mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten bzw. eines Doppelhauses</p>	<p>Mit dem <u>Faktor 2,0</u> bei Errichtung eines Gebäudes ab drei abgeschlossenen Wohneinheiten</p>	

Ein Bewerber kann ohne Zusatzpunkte für gemeinsame Wohnbauprojekte insgesamt maximal 200 Punkte (Kriterien a bis e) erreichen.

Frühere im Markt Zapfendorf verbrachte Wohn- bzw. Arbeitszeiten werden angerechnet.

Bei Wohn-/Arbeits- und Ehrenamtszeiten kann jedes angebrochene Jahr zum jeweiligen Stichtag nach Abschnitt II berücksichtigt werden.

Das Alter des Bewerbers, Alter der Kinder und der Behinderungsgrad wird zum jeweiligen Stichtag nach Abschnitt II berücksichtigt.

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt nach der ermittelten Gesamtpunktzahl der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaft.

Bei Punktegleichheit erhält der Bewerber den Zuschlag, der aus dem jeweiligen Gemeindeteil stammt oder dort wohnt, indem das Wohnbaugrundstück liegt, ansonsten entscheidet die höhere Anzahl an im selben Haushalt unterhaltspflichtigen minderjährigen Kindern. Sollte auch dies zu keiner Entscheidung führen, entscheidet letztlich das Los.

## **V. Schlussbestimmungen**

Der Markt Zapfendorf behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke in verschiedenen Gebieten unterschiedlich festzusetzen und/oder bestimmte Grundstücksflächen aus der Verteilung von vornherein auszunehmen.

Der Markt Zapfendorf behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

Der Markt Zapfendorf erhält ein Rückkaufsrecht für den Fall, dass in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Grundstückserwerber dient, unrichtige Angaben gemacht wurden.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

## **VI. Inkrafttreten**

Änderungen dieser Richtlinien bleiben dem Marktgemeinderat des Marktes Zapfendorf vorbehalten.

Diese Richtlinien treten mit Wirkung zum 01.02.2023 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken des Marktes Zapfendorf vom 11.03.2021 außer Kraft.

Zapfendorf, den 12.01.2023

Michael Senger  
**Erster Bürgermeister**

