

**Richtlinien des Marktes Lappersdorf**  
**für die vergünstigte Überlassung gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke an Bewerber**  
**mit besonderem Bedarf (Stand: 25.10.2021)**

**Vorbemerkung**

Vor dem Hintergrund weiter steigender Grundstückspreise ist der Markt Lappersdorf (nachfolgend als „Markt“ bezeichnet) bestrebt, dem vermehrten Wohnbedarf auch durch vergünstigte Erwerbsmöglichkeiten gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke unter Berücksichtigung sozialer Kriterien sowie ortsbezogener Aspekte gerecht zu werden.

Dadurch soll auch einkommensschwächeren sowie weniger begüterten Personen der Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglicht und eine ausgewogene Einwohnerstruktur geschaffen werden. Zudem soll damit auch dem Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung entgegengewirkt werden.

Am Maßstab der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinienmodells hat der Marktgemeinderat beschlossen, bei Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke zu vergünstigten Konditionen die nachfolgenden Richtlinien zugrunde zu legen.

**I. Antragstellung**

Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Marktgemeinderats zur Vergabe von vergünstigten Grundstücken in Bezug auf ein bestimmtes Baugebiet oder bestimmte Bereiche können entsprechende Bewerbungen beim Markt eingereicht werden.

Die Antragstellung muss schriftlich erfolgen unter Verwendung des auf der Homepage <https://www.lappersdorf.de/bauen-und-gewerbe/bauen-und-wohnen/baugrundstuecke/> verfügbaren Antragsformulars, inkl. geforderter Nachweise (Formular Anlage) und qualifizierter Finanzierungsbestätigung. Diese Formulare sind vollständig auszufüllen und innerhalb der für die jeweilige Vergabe bekannt gegebenen Frist einzureichen.

Mit der Unterschrift auf dem Antragsformular bestätigt der Antragsteller, dass er die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß getätigt hat. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu deren Aufhebung führen.

Änderungen der für die Beurteilung des Antrags relevanten Umstände nach Antragstellung sind dem Markt unverzüglich in Textform mitzuteilen.

Der Antragsteller kann den Antrag jederzeit zurückziehen.

Mit der Antragstellung anerkennt der Bewerber die jeweils für die Vergabe gültigen Richtlinien. Ein Anspruch gegen den Markt, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereit zu stellen oder zu vergeben, besteht nicht.

Der Markt ist berechtigt, bei Bedarf weitere Unterlagen und Erklärungen vom Antragsteller anzufordern, sofern diese für die Vergabeentscheidung von Bedeutung sein können. Diesbezügliche wie auch sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Antragstellung begründen keine Erstattungspflichten gegenüber dem Markt.

## **II. Antragsberechtigung**

1.

Antragsberechtigt sind nur volljährige und geschäftsfähige natürliche Personen.

2.

Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften gelten als ein Antragsteller. Deren jeweilige Mitglieder werden nachfolgend auch als „Partner“ oder „Paar“ bezeichnet.

Mindestens einer der Partner muss antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziff. 1. sein.

3.

Antragsteller sowie zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende Kinder (leibliche oder adoptierte Abkömmlinge oder Pflegekinder) dürfen nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren, zu Wohnzwecken geeigneten Grundeigentums auf dem Gemeindegebiet des Marktes sein.

4.

Die Antragsberechtigung ist ausgeschlossen, sofern der Antragsteller bereits im Rahmen vormaliger Einheimischenmodelle des Marktes Grundeigentum von diesem erworben hat.

5.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte eines Antragstellers als Einzelperson darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung einen Betrag in Höhe von 54.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Erwerb durch ein Ehepaar, eine eingetragene Lebenspartnerschaft oder eine nichteheliche Lebensgemeinschaft erfolgen, beträgt die Einkommensobergrenze bezogen auf beide Partner 108.000,00 €.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigzte Kind um den jeweils geltenden Kinderfreibetrag.

Für den Gesamtbetrag der Einkünfte in vorstehendem Sinne ist die Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen maßgeblich, wobei nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart zugrunde gelegt werden dürfen, ausgleichsfähige negative Einkünfte damit unberücksichtigt bleiben.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Steuerbescheid vor, kann ersatzweise auf den letzten Einkommensteuerbescheid vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden sind die Einkünfte in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmen-/Überschussrechnung einschließlich der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachzuweisen.

6.

Es dürfen folgende Vermögensobergrenzen nicht überschritten werden:

- bei alleinlebenden Einzelpersonen 150.000,00 €

- bei sonstigen Antragstellern 200.000,00 €, wobei hier das Gesamtvermögen des Antragstellers sowie der im Zeitpunkt der Antragstellung in dessen Haushalt lebenden Kinder (leibliche oder adoptierte Abkömmlinge sowie Pflegekinder) zählt.

Bestandteile des Gesamtvermögens in vorstehendem Sinne sind sämtliches Immobilienvermögen, Erbpacht, dingliche Wohnrechte, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen einschließlich jeweiliger Miteigentumsanteile.

Auch die Vermögensverhältnisse sind vollständig und wahrheitsgemäß anzugeben, zu versichern und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

### **III. Auswahlkriterien**

Die Auswahl unter mehreren nach diesen Richtlinien berechtigten Antragstellern erfolgt nach Maßgabe der folgenden Auswahlkriterien. Es sind jeweils die Umstände maßgeblich, die zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen.

#### **1. Einkommenssituation**

Bei einem Gesamtbetrag der Einkünfte gemäß vorstehender Ziff. II. 5. von bis zu 44.000,00 € (Einzelperson) bzw. 88.000,00 € (Paar) werden 50 Punkte vergeben. Bei Überschreitung dieser Beträge um jeweils bis zu 1.000,00 € (Einzelperson) bzw. 2.000,00 € (Paar) wird jeweils 1 Punkt abgezogen.

#### **2. Vermögenssituation**

Bei einem Gesamtvermögen gemäß vorstehender Ziff. II. 6. von bis zu 130.000,00 € (alleinlebende Einzelperson) bzw. 160.000,00 € (sonstige Antragsteller) werden 50 Punkte vergeben. Bei Überschreitung dieser Beträge um jeweils bis zu 1.000,00 € (alleinlebende Einzelperson) bzw. 2.000,00 € (sonstige Antragsteller) wird jeweils 1 Punkt abgezogen.

#### **3. Kinder**

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers lebt und dort mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist, werden 10 Punkte berücksichtigt.

Die maximale diesbezügliche Punktzahl ist auf 30 begrenzt.

#### 4. Pflegebedürftigkeit, Behinderung

Die nachstehende Punktevergabe erfolgt entweder für die Pflegebedürftigkeit oder die Behinderung; eine kumulative Berücksichtigung ist nicht möglich.

Nachgewiesene Behinderung oder Pflegebedürftigkeit je behinderter oder pflegebedürftiger Person, die im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers lebt und dort mit dem Hauptwohnsitz gemeldet ist, werden wie folgt bewertet:

Grad der Behinderung mindestens 50% oder Pflegegrad 2 oder 3	10 Punkte
Grad der Behinderung mindestens 80% oder Pflegegrad 4 oder 5	15 Punkte

Die maximale diesbezügliche Punktzahl ist auf 30 begrenzt.

#### 5. Ortsansässigkeit / Erwerbstätigkeit

Bei Antragstellern mit einem entsprechend gemeldeten und auch tatsächlichen Hauptwohnsitz im Gemeindebereich des Marktes wird dies wie folgt berücksichtigt:

bis zu 1 Jahr	80 Punkte
bis zu 2 Jahre	90 Punkte
bis zu 3 Jahre	100 Punkte
bis zu 4 Jahre	110 Punkte
über 4 Jahre	120 Punkte

Bei Paaren zählt nur der Partner mit der höheren Punktzahl.

Frühere im Gemeindebereich des Marktes in vorstehendem Sinne bestehende Hauptwohnsitzzeiten werden nur angerechnet, soweit diese nicht länger als 10 Jahre vor der Antragstellung zurückliegen.

Alternativ zur Berücksichtigung der Ortsansässigkeit in vorstehendem Sinne werden Zeiten des Antragstellers für die Ausübung einer Erwerbstätigkeit im Gemeindebereich des Marktes berücksichtigt. Voraussetzung ist eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, hauptberufliche Selbständigkeit oder sonstige vergleichbare Tätigkeit, die zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen muss und gegebenenfalls wie folgt berücksichtigt wird:

bis zu 1 Jahr	80 Punkte
bis zu 2 Jahre	90 Punkte
bis zu 3 Jahre	100 Punkte
bis zu 4 Jahre	110 Punkte
über 4 Jahre	120 Punkte

Bei Paaren zählt nur der Partner mit der höheren Punktzahl

Angerechnet werden auch diesbezügliche Ausbildungszeiten. Maßgeblich ist jeweils die entsprechende Ausübung im Gemeindebereich des Marktes.

#### 6. Ehrenamt

Ehrenamtliche Tätigkeiten (mehrere Ehrenämter zählen als ein Ehrenamt) des Antragstellers oder des im gemeinsamen Haushalt lebenden Partners seit mindestens 3 Jahren mit einem Aufwand von durchschnittlich mindestens wöchentlich zwei Arbeitsstunden im Gemeindebereich des Marktes für eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen eingetragenen Verein werden mit 40 Punkten pro Antragsteller bewertet.

Ein nach diesen Auswahlkriterien berücksichtigungsfähiges Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Die ehrenamtliche Tätigkeit ist unter Vorlage einer Bestätigung der juristischen Person des öffentlichen Rechts bzw. des eingetragenen Vereins unter Angabe des regelmäßigen Arbeitsaufwandes und der Aufwandsentschädigung nachzuweisen.

#### IV. Vergabeentscheidung

Die Vergabe erfolgt an die Antragsteller mit der jeweils höchsten Punktzahl. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Die Verteilung der einzelnen Grundstücke auf die zuschlagsberechtigten Antragsteller bleibt dem Markt überlassen. Diesbezügliche Wünsche der Antragsteller werden berücksichtigt; es besteht indes weder ein grundsätzlicher noch ein Zuteilungsanspruch hinsichtlich eines bestimmten Grundstücks.

Die Vergabeentscheidung wird den jeweiligen Antragstellern unter Angabe des ausgewählten Grundstücks in Textform mitgeteilt. Der jeweilige Antragsteller kann diese Zuteilung innerhalb von zwei Monaten nach Zugang dieser Mitteilung durch Erklärung gegenüber dem Markt in Textform annehmen. Erfolgt dies nicht, wird sein Antrag ausgeschlossen.

Binnen drei Monaten nach Mitteilung der Vergabeentscheidung hat der jeweilige Antragsteller dem Markt einen geeigneten Nachweis zur Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs zu erbringen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

#### **V. Zwecksicherung im Rahmen vertraglicher Regelungen**

Zur Sicherung des Förderungszwecks des gegenständlichen Einheimischenmodells sind im Rahmen der entsprechenden notariellen Kaufverträge insbesondere folgende Regelungen zu beachten:

1.

Der Erwerber hat sich gegenüber dem Markt zu verpflichten,

- a. auf der Vertragsfläche innerhalb von zwei Jahren ab Besitzübergang mit der Errichtung eines Wohngebäudes nach bauaufsichtlich genehmigten bzw. freigestellten Bauplänen unter Berücksichtigung bestehender Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans zu beginnen,
- b. das Wohngebäude innerhalb weiterer zwei Jahre bezugsfertig mit Außenputz herzustellen,

- c. das Wohngebäude selbst zu beziehen und auf die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen, es sei denn, dass dies dem Erwerber bei Vorliegen eines von ihm geeignet nachzuweisenden Härtefalls unzumutbar ist, und
- d. die Vertragsfläche in bebautem oder unbebautem Zustand innerhalb von zehn Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht zu veräußern.

2.

Für den Fall des Verstoßes gegen eine der vorstehenden Verpflichtungen wird dem Markt ein Wiederkaufsrecht eingeräumt, das mit einer entsprechenden Auflassungsvormerkung abzusichern ist.

Das Wiederkaufsrecht kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab dem Tag ausgeübt werden, an dem der Markt von dem das Wiederkaufsrecht auslösenden Ereignis Kenntnis erlangt hat. Die schriftliche Ausübungserklärung muss dem Erwerber innerhalb dieser Frist zugehen.

Der Wiederkaufspreis entspricht dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis. Zusätzlich sind dem Erwerber die für die Vertragsfläche von ihm entrichteten Beiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) zu erstatten. Eine Verzinsung des Kaufpreises und weiterer Kosten wird auf die Dauer von sechs Jahren ab Kaufvertragsabschluss ausgeschlossen. Ab Beginn des siebten Jahres ab Kaufvertragsabschluss sind die entsprechenden Beträge bis zur Beurkundung der Auflassung mit jährlich 2% über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Der sich errechnende Gesamtwiederkaufspreis ist innerhalb von vier Wochen nach Erklärung der Auflassung zur Zahlung fällig.

Hat der Erwerber bereits Gebäude oder Gebäudeteile auf der Vertragsfläche errichtet, ist deren Wert dem Erwerber zu erstatten, soweit dadurch der Wert des Grundstücks bei Ausübung des Wiederkaufsrechts erhöht ist. Falls zwischen den Beteiligten über den Wert der Gebäude oder Gebäudeteile keine Einigung erzielt wird, wird deren Wert auf Antrag eines der Vertragsteile für beide Vertragsteile verbindlich durch den Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke festgelegt. Der für die Gebäude oder Gebäudeteile zu entrichtende Betrag ist innerhalb von vier Wochen nach endgültiger Wertfestlegung zu bezahlen, vorausgesetzt, dass die Auflassung beurkundet ist.

Auf den Wiederkaufspreis sind die durch Grundpfandrechte auf der Vertragsfläche gesicherten Verbindlichkeiten in der noch bestehenden Höhe anzurechnen, soweit die Grundpfandrechte Rang vor der Vormerkung des Marktes haben. Im Übrigen kann der Markt die Löschung der Grundpfandrechte auf Kosten des Erwerbers verlangen. Dies gilt auch ohne Rücksicht auf den Rang der Grundpfandrechte insoweit, als die gesamten Verbindlichkeiten den Wiederkaufspreis übersteigen.

Das Wiederkaufsrecht besteht nicht bei einer Veräußerung der Vertragsfläche an den Ehegatten, an Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft und/oder an Verwandte in gerader Linie, sofern im jeweiligen Veräußerungsvertrag der künftige Erwerber die Verpflichtungen des Erwerbers übernimmt.

Alle Kosten und etwaige Steuern im Zusammenhang mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts einschließlich einer eventuellen Wertermittlung in vorstehendem Sinne gehen zu Lasten des Erwerbers, der im Übrigen auf Ersatz aller ihm ansonsten entstandener Unkosten und Auslagen verzichtet.

Der Markt verpflichtet sich bezüglich der Auflassungsvormerkung zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens auf der Vertragsfläche dienen. Der Markt kann die Erklärung des Rangrücktritts davon abhängig machen, dass der Erwerber nachweist, dass die Darlehensbeträge für den Neubau eines Wohngebäudes auf der Vertragsfläche verwendet werden.

3.

Das vorstehende Wiederkaufsrecht besteht auch in Fällen, in denen der Erwerber als Antragsteller im Rahmen des Vergabeverfahrens unrichtige Angaben gemacht hat, bei deren Kenntnis er bei der Zuteilung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre.

4.

Bei Nichterfüllung der unter vorstehender Ziff. 1 genannten Verpflichtungen oder unter den Voraussetzungen der vorstehenden Ziff. 3 kann der Markt nach seiner Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts vom Erwerber innerhalb der vorgenannten Sechs-Monats-Frist eine Kaufpreinsnachzahlung mit folgenden Maßgaben verlangen:

Die Höhe dieser Nachzahlung bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Berechtigung zur Ausübung des Wiederkaufsrechts

und dem vom Erwerber entrichteten (vergünstigten) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück einschließlich für die Vertragsfläche von ihm bezahlter Beiträge nach BauGB und KAG und einer Verzinsung von jährlich 2% ab dem Tag der jeweiligen Zahlung.

Falls zwischen den Beteiligten über den Nachzahlungsbetrag keine Einigung erzielt werden kann, wird der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Berechtigung zur Ausübung des Wiederkaufsrechts auf Antrag eines der Vertragsteile für beide Vertragsteile verbindlich durch den Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke festgelegt. Die Kosten für diese Wertermittlung gehen zu Lasten des Erwerbers.

Für jedes volle Kalenderjahr, in dem der Erwerber das auf dem Vertragsgrundstück bezugsfertig hergestellte Wohngebäude selbst bewohnt hat, ermäßigt sich der Nachzahlungsbetrag um jeweils 1/10.

Der in vorstehendem Sinne festgestellte Differenzbetrag ist innerhalb von vier Wochen nach dessen Anforderung vom Erwerber an den Markt zu entrichten.

Der Markt hat sofort nach Erhalt des Nachzahlungsbetrages die zu seinen Gunsten für die Sicherung des Wiederkaufsrechts eingetragene Auflassungsvormerkung auf Kosten des Erwerbers im Grundbuch löschen zu lassen.

Markt Lappersdorf, 25.10.2021