

Einheimischenmodell des Marktes Marktschellenberg Aufstellung von Vergaberichtlinien

Präambel

Der Markt Marktschellenberg stellt aus sozialen Gründen verbilligte Baugrundstücke für Bürger und Beschäftigte in der Kommune zur Verfügung. Die Topographie Marktschellenberg lässt nur eingeschränkt Bebauung zu. Entwicklungen in der Grenzregion zum Großraum Salzburg rufen den Markt zu nachhaltigem Handeln bei der Ortsentwicklung auf. Es wird festgelegt, in den einzelnen Wohngebieten Flächen für Einheimische zur Verfügung zu stellen. Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach sozio-ökonomischen Kriterien, wie Förderung von jungen Familien mit Kindern, geringes Einkommen, geringes Vermögen, Behinderung und Pflege naher Verwandter.

Vorbemerkung

Der Markt Marktschellenberg beabsichtigt, ein Einheimischenmodell zu realisieren und stellt dafür ein Areal innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ ausgewiesenen östlichen Wohngebiets zur Verfügung, auf dem Bauland in Form von unbebauten Grundstücken vergeben werden soll. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kreuzbichl“ sieht für diesen Bereich 4 Parzellen mit 4 Doppelhaushälften vor. Der Preis pro Quadratmeter Grund beträgt 200 € (zzgl. Grunderwerbsneben- und Erschließungskosten). Der Marktgemeinderat des Marktes Marktschellenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20. Dezember 2022 die Vergabekriterien beschlossen.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

- a) Berechtig sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften (wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist).
- b) Die Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährig sein.
- c) Grundsätzlich müssen die Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht mit Hauptwohnung in Marktschellenberg gemeldet sein. Eine Bewertungsregelung ergibt sich aus dieser Richtlinie.
- d) Es können auch Bewerber berücksichtigt werden, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht mit Hauptwohnung in Marktschellenberg gemeldet sind, aber früher mindestens fünf Jahre – auch mit Unterbrechungen – in Marktschellenberg gemeldet waren und ihre Hauptwohnung nicht länger als zehn Jahre vor dem Zeitpunkt der Antragstellung aufgegeben haben.
- e) Bei Ehepaaren oder Lebenspartnerschaften wird der am längsten mit Hauptwohnung in Marktschellenberg gemeldete Bewerber bewertet.

f) Berechtig sind auch Bewerber, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht mit Hauptwohnung in Marktschellenberg gemeldet sind, jedoch seit mindestens fünf Jahren ihren hauptberuflichen Arbeitsplatz in Marktschellenberg haben.

Die Antragsberechtigung setzt ferner folgende Bedingungen voraus, welche der jeweilige Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung gleichzeitig erfüllen muss:

g) Der Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid sowie eventuelle Einkünfte im Ausland, die nicht in Deutschland steuerpflichtig sind, aus den Jahren 2019, 2020 und 2021) des Haushalts des Bewerbers darf im Durchschnitt der letzten drei Jahre bei Ehepaaren / Lebenspartnerschaften € 120.000 und bei Alleinstehenden / Alleinerziehenden € 60.000 nicht übersteigen (Einkommensobergrenze).

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Bewerbers lebende kindergeldberechtigten Kind um jeweils € 8.500. Bei einem Einkommen bis zu € 60.000 werden Bonuspunkte vergeben.

Bei einem Einkommen > € 60.000 werden Punkte in Abzug gebracht (siehe auch Bonus- / Maluspunkteregelung Ziffer 2. c).

Herangezogen werden alle maßgeblichen Einkünfte sämtlicher Personen, die das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen.

Gesamtbetrag der Einkünfte: Zwischengröße bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens. Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen, vermindert um den Altersentlastungsbetrag (§ 24a EStG), den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende (§ 24b EStG) und den Abzug für Land- und Forstwirte (§ 13 Abs. 3 EStG). Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkunftsart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.

h) Das Gesamtvermögen (= Immobilieneigentum / Erbpacht / dingliches Wohnrecht und sonstiges Vermögen) des Bewerbers und des antragstellenden Haushalts zum Zeitpunkt der Antragstellung darf in den vergangenen 36 Monaten vor der Antragstellung insgesamt € 150.000 (Vermögensobergrenze) nicht überschreiten.

Bei einem Vermögen von > € 150.000 werden Punkte in Abzug gebracht (siehe auch Bonus- / Maluspunkteregelung Ziffer 2. d).

i) Der Bewerber und dessen Ehepartner / Lebenspartner sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Bewerbers lebenden Kinder dürfen nicht Eigentümer von Immobilienvermögen (bebaute oder bebaubare Grundstücke, Wohnungen) sein.

Wird das vorhandene Immobilienvermögen zur Finanzierung für das vom Markt Marktschellenberg zu erwerbende Baugrundstück veräußert, ist eine Vergabe möglich, wenn die Vermögensobergrenze gemäß Buchstabe h) nicht überschritten wird. In diesem Fall muss der Bewerber die Immobilie innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes verkaufen, sonst erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages.

j) Bewerber, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells des Marktes Marktschellenberg ein Baugrundstück erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

k) Bewerber, deren Eltern oder Kinder mehr Baugrundstücke, Wohnhäuser oder Wohnungen als die Anzahl der Kinder im Eigentum haben, werden nicht berücksichtigt.

Der Markt Marktschellenberg behält sich vor, entsprechende Nachweise zu fordern oder eine Vermögensprüfung durchzuführen.

2. Bonus- / Maluspunkteregelung

Für den Fall, dass mehrere Antragsteller für den Erwerb eines Grundstücks in Betracht kommen, entscheidet ein Bonus- / Maluspunktesystem nach folgenden Maßgaben:

a) Hauptwohnung und Lebensmittelpunkt des Bewerbers zum Zeitpunkt der Antragstellung im Markt Marktschellenberg

bis 10 Jahre je vollendetes Jahr 6 Punkte
ab 10 Jahre je weiteres vollendetes Jahr 3 Punkte
maximal jedoch 120 Punkte

b) Auswärtige Bewerber, die seit mindestens 5 Jahren zum Zeitpunkt der Antragstellung im Markt Marktschellenberg ihren hauptberuflichen Arbeitsplatz haben

bis 10 Jahre je vollendetes Jahr 2 Punkte
ab 10 Jahren je vollendetes weiteres Jahr 1 Punkt
maximal jedoch 30 Punkte

c) Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid sowie eventuelle Einkünfte aus den Jahren 2019, 2020 und 2021 im Ausland, die nicht in Deutschland steuerpflichtig sind) des Haushalts des Bewerbers im Durchschnitt der letzten drei Jahre

Maluspunkte

bis € 140.000 bis -80 Punkte
bis € 130.000 bis -70 Punkte
bis € 120.000 bis -60 Punkte
bis € 110.000 bis -50 Punkte
bis € 100.000 bis -40 Punkte
bis € 90.000 bis -30 Punkte
bis € 80.000 bis -20 Punkte
bis € 70.000 bis -10 Punkte

Es wird ab einem Einkommen > 60.000 € pro abgerundeter 1.000 € ein Minuspunkt berechnet (z.B. 61.000 € ergibt einen Minuspunkt).

Gesamtbetrag der Einkünfte: Zwischengröße bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens. Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen, vermindert um den Altersentlastungsbetrag (§ 24a EStG), den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende (§ 24b EStG) und den Abzug für

Land- und Forstwirte (§ 13 Abs. 3 EStG). Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkunftsart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.

Bonuspunkte

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

Bei einem Einkommen bis 50.000 € werden 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Einkommen > 50.000 € werden von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter 1.000 € jeweils 1 Punkt abgezogen.

(z.B. 51.000 € ergeben 49 Punkte, € 99.000 ergeben 1 Punkt).

Bei Ehepaaren/Lebenspartnerschaften gelten die Beträge entsprechend in doppelter Höhe.

d) Gesamtvermögen zum Zeitpunkt der Antragstellung von

Bonuspunkte

bis € 50.000 50 Punkte
bis € 60.000 45 Punkte
bis € 70.000 40 Punkte
bis € 80.000 35 Punkte
bis € 90.000 30 Punkte
bis € 100.000 25 Punkte
bis € 110.000 20 Punkte
bis € 120.000 15 Punkte
bis € 130.000 10 Punkte
bis € 140.000 5 Punkte
bis € 150.000 0 Punkte

**Werte je nach Grundstückswert!*

Bei einem Gesamtvermögen bis € 50.000 werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Gesamtvermögen größer als € 50.000 wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter € 1.000 jeweils 1 Punkt abgezogen (z. B. € 52.000 ergeben 48 Punkte, € 147.000 ergeben 3 Punkte).

e) Kindergeldberechtigte Kinder*, die zum Zeitpunkt der Antragstellung mit im gemeinsamen Haushalt leben und auch das künftige Gebäude bewohnen werden, erhalten für jedes vollendete Lebensjahr eine feste Punktzahl (absteigend nach Alter des Kindes) maximal jedoch 55 Punkte.

55 Punkte abzüglich Lebensalter des Kindes = entsprechende Punktzahl

*(*auch ungeborene Kinder. Die ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft zählt)*

f) Familienstand zum Zeitpunkt der Antragstellung

verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft 20 Punkte
alleinerziehend mit Kindern 20 Punkte
nichteheliche Lebensgemeinschaft 10 Punkte

g) Behinderung des Antragstellers oder des mit im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitglieds zum Zeitpunkt der Antragstellung

ab 50 %	10 Punkte
ab 80 %	20 Punkte
100 %	30 Punkte

Pflegestufe des Antragstellers oder des mit im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitglieds zum Zeitpunkt der Antragstellung

Pflegegrad I	10 Punkte
Pflegegrad II	15 Punkte
Pflegegrad III	20 Punkte
Pflegegrad IV	25 Punkte
Pflegegrad V	30 Punkte

Bewerber, die zum Zeitpunkt der Antragstellung als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind, Eltern, Großeltern und / oder Geschwister mit eigener Hauptwohnung in Marktschellenberg zu pflegen.

10 Punkte

h) Ehrenamtliche Tätigkeit in einem Ortsverein des Marktes Marktschellenberg/ Ehrenamtliches Engagement mit Sonderaufgabe

a) ab 2 Jahre	5 Punkte
b) ab 5 Jahre	10 Punkte

Eine Sonderaufgabe ist entweder eine Führungsaufgabe oder eine Aufgabe, die für den Zusammenhalt in der Ortsgemeinschaft relevant ist. Über das Vorliegen einer Sonderaufgabe entscheidet der Gemeinderat.

3. Vertragsbedingungen

Der Bewerber verpflichtet sich, folgende Maßgaben im notariellen Vertrag und durch dingliche Sicherung im Grundbuch anzuerkennen:

a) Der Bewerber hat das Wohngebäude selbst bzw. mit seinen Familienangehörigen zu bewohnen.

b) Dem Markt Marktschellenberg ist für die Dauer von fünfzehn Jahren ein Ankaufsrecht für den Fall der Fremdvermietung oder der Veräußerung einzuräumen. Bei Veräußerung innerhalb eines Zeitraums von fünfzehn Jahren kann der Markt Marktschellenberg anstelle des Ankaufsrechts eine Nachzahlung für die übrigen Jahre in Höhe der Differenz des vereinbarten Kaufpreises und des marktüblichen Preises fordern. Der Kaufpreis wird nicht verzinst.

Im Kaufvertrag des Marktes Marktschellenberg wird vereinbart, dass in den ersten fünf Jahren ein 100%-iger, ab dem neunten Jahr ein 90%-iger und ab dem zwölften Jahr ein 80%-iger Aufschlag usw. zu zahlen ist.

Der Einbau einer Einliegerwohnung, deren Bewohner mit Hauptwohnung gemeldet werden, ist zulässig.

c) Dem Markt Marktschellenberg ist ein Ankaufsrecht für den Fall einzuräumen, dass das Wohngebäude nicht innerhalb von fünf Jahren seit dem Ankauf (Datum des notariellen Kaufvertrages) bezugsfertig ist.

d) Der Markt Marktschellenberg ist zur Rückabwicklung des Vertrages berechtigt, wenn ein Bewerber vorhandenes Immobilienvermögen nicht innerhalb von sechs Monaten ab Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes verkauft.

e) Die Ankaufsrechte des Marktes Marktschellenberg sind dinglich durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

4. Sonstiges

a) Jede antragsberechtigte Person kann nur ein gemeindeeigenes Grundstück erwerben. Ehepaare oder Lebenspartnerschaften können nur ein Grundstück erwerben.

b) Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktezahl vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet in der Rangfolge höhere Kinderzahl, niedrigeres Vermögen, niedrigeres Einkommen.

c) Bewerber, die die Voraussetzungen aus Ziffer 1. nicht erfüllen oder ggf. überschreiten, bleiben unberücksichtigt. Bei Verstoß gegen diese Vergaberichtlinien, bei falschen Angaben des Bewerbers oder bei Absprachen des Bewerbers mit anderen Bewerbern übt der Markt Marktschellenberg ein Ankaufsrecht aus. Der Kaufpreis wird unverzinst zurückgezahlt.

d) Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

e) Die Finanzierbarkeit des Grundstückes sowie des Wohngebäudes ist durch eine Finanzierungsbestätigung eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts nachzuweisen.

f) Der Nachweis der Einkünfte des Bewerbers erfolgt auf der Grundlage der Steuerbescheide. Sollte in den maßgeblichen Jahren kein Steuerbescheid ergangen sein, so hat der Bewerber die Berechnung des Gesamtbetrags der Einkünfte durch einen Steuerberater erstellen zu lassen.

g) Die Angaben zum Vermögen sind auf Anforderung des Marktes Marktschellenberg durch entsprechende Nachweise und rechtsverbindliche Erklärungen zu belegen. Zum Immobilienvermögen zählen bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Erbpachtrechte. Als Nachweis dient der Bescheid des Finanzamtes über den Einheitswert. Als Wert der Immobilie wird dabei der Einheitswert mit dem Faktor 12 multipliziert. Kreditbelastungen für die Immobilie werden wertmindernd berücksichtigt. Sollte ein Bewerber der Auffassung sein, dass dieser Wert nicht den tatsächlichen Wert widerspiegelt, kann er dies durch entsprechende Nachweise (Wertgutachten, vergleichbare Kaufangebote, Bestätigung einer Bank etc.) darlegen.

h) Der Marktgemeinderat des Marktes Marktschellenberg behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergaberichtlinien zu entscheiden. Dazu bedarf es der Zustimmung der einfachen Mehrheit der anwesenden Marktgemeinderatsmitglieder.

Marktschellenberg, den 20. Dezember 2022

Markt Marktschellenberg