



## Familien-/ Sozial-/ Einheimischenmodell der Gemeinde Heroldsbach für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

(Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2022, veröffentlicht am 04.03.2022)

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird diesem Dokument die männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Die Gemeinde Heroldsbach verkauft gemeindeeigene Baugrundstücke im Baugebiet „xxx“ (ist jeweils zu ergänzen) zu einem Quadratmeterpreis von „xxx“ € (der Quadratmeterpreis wird durch den Gemeinderat jeweils für jedes Baugebiet separat festgelegt und ist hier jeweils zu ergänzen).

In diesem Preis sind Straßenerschließungskosten, Herstellungsbeiträge (für die fiktive Geschossfläche) für Kanal und Wasser, Vermessungskosten, Kosten des naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie die Kosten der Grundstücksanschlüsse für Wasser, Strom und Kanal enthalten. Die Kosten der Hausanschlüsse innerhalb des Grundstücks sind nicht enthalten. Die anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer gehen zu Lasten des Erwerbers. Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehendem Kriterienkatalog, wobei jeder Antragssteller nur ein Baugrundstück erhalten kann.

Der Bewerbungszeitraum beginnt am dd.mm.yyyy und endet am dd.mm.yyyy (der Zeitraum ist jeweils zu ergänzen).

### I. Antragsberechtigter Personenkreis

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1. Das zu erwerbende Objekt wird künftig als Lebensmittelpunkt und Hauptwohnsitz genutzt.
2. Bei Paaren oder einer Familie darf der Gesamtbetrag der Einkünfte (Einkommensteuerbescheid) von 108.000 € 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 Antragsstellers, 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 54.000 € maßgeblich. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen. Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid des letzten Jahres vor, kann ersatzweise auf den Durchschnitt der letzten Einkommenssteuerbescheide für einen Fünfjahreszeitraum 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 5 Jahre nachgewiesen werden.

3. Der Antragssteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragssteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.
4. Die Eltern der Antragssteller dürfen nicht über ein bebaubares Grundstück verfügen. Verfügt der Antragsteller über erbberechtigte Geschwister, so dürfen die Eltern des Antragstellers nicht über mehr bebaubare Grundstücke wie die Anzahl ihrer Kinder verfügen. *Beispiel: Der Antragssteller hat zwei weitere Geschwister und die Eltern besitzen zwei bebaubare Grundstücke, so darf sich nur eines der Geschwister auf einen Bauplatz im jeweiligen Baugebiet bewerben.*
5. Das Vermögen darf den Kaufpreis des Grundstückes (gemäß Notarvertrag) zum Stichtag 31.12. des Vorjahres nicht übersteigen. Hierbei wird auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers sowie seines künftig im Gebäude wohnenden Partners abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit eidesstattlich versichern.

## II. Reihung der Bewerber

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 vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl Anspruch auf eine Parzelle bekommt. Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

Kriterien zur Reihung der Bewerber	Punkte	Maximalpunktzahl
------------------------------------	--------	------------------

### Soziale Kriterien (Gesamtpunkte max. 200)

#### 1.1. Familienverhältnisse

Verheiratet, in eingetragener Lebenspartnerschaft oder nicht ehelicher Lebensgemeinschaft lebend (die Käufer des Grundstücks müssen im Notarvertrag stehen)

20 Punkte **max. 20 Punkte**

Alleinerziehende

20 Punkte **max. 20 Punkte**

Für Kinder, die im Haushalt des Bewerbers leben; werden bei Vollendung nachstehender Lebensjahre für jedes Kind folgende Punkte vergeben

Kinder bis zum vollendeten 10. Lebensjahr sowie bei ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft	= plus 20 Punkte
11. – 18. Lebensjahr	= plus 15 Punkte
18. – 22. Lebensjahr	= plus 10 Punkte

**max. 90 Punkte**

## 1.2. Behinderung oder Pflegegrad der Antragsteller oder eines zum Hausstand gehörenden Kinder (durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

je Antragssteller/ Kind: Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
je Antragsteller/ Kind: Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte

**max. 40 Punkte**

## 1.3. Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte lt. Einkommensteuerbescheid)

Paare und Ehepaare:

bis 108.000 €	5 Punkte
bis 90.000 €	10 Punkte
bis 80.000 €	15 Punkte
bis 70.000 €	20 Punkte
bis 60.000 €	30 Punkte

**max. 30 Punkte**

Alleinstehend:

bis 54.000 €	5 Punkte
bis 45.000 €	10 Punkte
bis 40.000 €	15 Punkte
bis 35.000 €	20 Punkte
bis 30.000 €	30 Punkte

**max. 30 Punkte**

## 1.4. Ehrenamt

Ehrenamtliches Engagement ist nachzuweisen, durch eine bayerische Ehrenamtskarte oder eine vergleichbare Bestätigung.

Bestimmungsgrundsatz sind die Kriterien der bayerischen Ehrenamtskarte. Diese erhalten Bürgerinnen und Bürger ab 16 Jahren, die

- sich freiwillig durchschnittlich fünf Stunden pro Woche oder bei Projektarbeiten mindestens 250 Stunden jährlich engagieren und mindestens seit zwei Jahren gemeinwohlorientiert im bürgerschaftlichen Engagement tätig sind.
- Inhaber einer Juleica (Jugendleitercard) sind.
- aktiv in der Feuerwehr sind – mit abgeschlossener Truppmannausbildung bzw. mit mind. abgeschlossenem Basis-Modul der modularen Truppausbildung (MTA).
- als Einsatzkräfte im Katastrophenschutz und Rettungsdienst mit abgeschlossener Grundausbildung tätig sind.

10 Punkte

## Weitere Punkte für Ehrenämter

Mitglieder der engeren Vorstandschaft eines örtlichen Vereines (1.-3. Vorstand, Kassier, Schriftführer, Jugendwart), Ausschussmitglieder eines örtlichen Vereines oder Abteilungsleiter, Trainer

10 Punkte

Vereinsmitglied eines örtlichen Vereines (mind. 2 Jahre) 2 Punkte (max. 4 Punkte)

**max. 20 Punkte**

## Einheimischen Kriterien

### **2.1. Ortsansässigkeit (Gesamtpunktzahl max. 200 Punkte)**

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in der Gemeinde Heroldsbach (jeder Antragsteller wird angerechnet; auch frühere Zeiträume)

1-2 volle Kalenderjahr	5 Punkte
3-5 volle Kalenderjahre	10 Punkte
6-10 volle Kalenderjahre	20 Punkte
11-15 volle Kalenderjahre	40 Punkte
ab 16 volle Kalenderjahre	60 Punkte

**max. 120 Punkte**

**Summe aus sozialen Kriterien und den einheimischen Kriterien: max. 325 Punkte**

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

1. die größere Zahl an Haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist,
2. ehrenamtliches Engagement nach 1.4 nachweist
3. den niedrigeren Gesamtbetrag der Einkünfte hat,
4. der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

## **III. Pflichten der Bewerber**

Die einzelnen Bewerber müssen bis zur Beurkundung des Kaufvertrages mittels einer Bestätigung ihrer Bank darlegen, dass sie das beabsichtigte Bauvorhaben inklusive Grundstück finanzieren und das Bauvorhaben in dem in Nr. 3 a) genannten Zeitplan errichten können.

Die Bewerber verpflichten sich im Falle des Erwerbs im notariellen Vertrag folgende Bedingungen anzuerkennen:

1. Es ist sicherzustellen, dass der Erwerb zum Zwecke des Eigenbedarfs und für Wohnzwecke erfolgt. Der Bewerber muss das Gebäude bzw. die größte Wohnung selbst bewohnen.
2. Eine Weiterveräußerung, Überlassung oder Schenkung kann innerhalb von zehn Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages, nur mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen.

3. Die Gemeinde Heroldsbach behält sich eine Rückauflassung vor, für den Fall, dass
  - a) der Käufer innerhalb von zwei Jahren nach Eintragung im Grundbuch mit dem Bau des Hauses nicht begonnen hat und innerhalb von drei Jahren nach Baureife des Grundstücks das Gebäude nicht bezugsfertig erstellt hat.
  - b) der Käufer innerhalb von zehn Jahren das Grundstück weiterverkauft, weitervermietet bzw. weiter überlässt. Der Käufer ist verpflichtet, der Gemeinde Heroldsbach eine derartige Veränderung anzuzeigen.
  - c) in dem Antrag, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden.
  - d) Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist oder der Antragsteller das Gebäude nicht selbst bewohnt.
  - e) die im Antrag benannten Personen nicht tatsächlich das neue Gebäude mitbewohnen.
  
4. Die Rückauflassung erfolgt dabei zu dem Preis, zu dem der Eigentümer das Grundstück von der Gemeinde erworben hat zuzüglich der vom Eigentümer für das Grundstück bereits aufgewendeten Erschließungs- und Anschlusskosten. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Ein bereits errichtetes Gebäude wird entsprechend dem amtlichen Schätzwert (Gutachten des Gutachterausschusses beim Landratsamt Forchheim abgelöst). Ausgenommen sind Veräußerung, Schenkung und Erbfall an Kinder oder Ehegatten. Die Gemeinde behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Regelung vor.

Alternativ zur Rückauflassung besteht eine Rückerstattungsverpflichtung, wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt – je volles Jahr 10 % zum dann gültigen Bodenrichtwert.

Berechnungsbeispiel:

	<i>Grundstück</i>	<i>Wert</i>	<i>Kaufpreis / Betrag</i>
<i>Kaufpreis des Erwerbers</i>	<i>500 m<sup>2</sup></i>	<i>300 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>150.000 EUR</i>
<i>Wiederverkaufswert nach 5 Jahren</i>	<i>500 m<sup>2</sup></i>	<i>390 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>195.000 EUR</i>
<i>Differenzbetrag</i>			<i>45.000 EUR</i>
<i>Anteil am Differenzbetrag (1/10)</i>			<i>4.500 EUR</i>
<i>Rückerstattung für Restlaufzeit von 5 Jahren:</i>		<i>5 Jahre x 4.500 EUR =</i>	<b><i>22.500 EUR</i></b>

#### **IV. Schlussbestimmungen**

1. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht. Die Gemeinde behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Ein Antrag kann insbesondere auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint.

2. Das zugeteilte Grundstück bleibt nach Abschluss der Vergabe bis zur Beurkundung des Kaufvertrages reserviert. Innerhalb dieser Frist besteht die Möglichkeit des Tausches mit anderen Antragstellern. Macht der/die Berechtigte vom Kaufangebot keinen Gebrauch, so scheidet er/sie aus dem Vergabeverfahren aus. Dadurch übrig gebliebene Grundstücke nach dem ersten Vergabedurchgang werden gemäß vorstehendem Verfahren an die nachfolgenden Bewerber vergeben.
3. Jeder Bewerber kann selbstverständlich vor, während und nach dem Abschluss eines Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.
4. Soweit im Bewerbungszeitraum nicht ausreichend Bewerber vorhanden sind bzw. nach dem Bewerbungszeitraum nicht alle Baugrundstücke vergeben wurden, werden die restlichen Baugrundstücke zu einem marktüblichen Preis gemäß den Kriterien unter Punkt 2 ohne Einkommens- und Vermögensgrenzen vergeben.

Heroldsbach, 23.02.2022



Benedikt Graf von Bentzel  
Erster Bürgermeister

