

Grundsätze des Marktes Haag i. OB zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

- A) Grundsätze des Marktes Haag i. OB für die
Sicherung städtebaulicher Ziele bei der
Ausweisung von Baulandflächen
vom 06.02.2018**

- B) Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken
für den Neubau von selbst genutztem
Wohneigentum im Gebiet des
Marktes Haag i. OB vom 06.02.2018**

Grundsätze des Marktes Haag i. OB für die Sicherung städtebaulicher Ziele bei der Ausweisung von Baulandflächen

Präambel

Aufgrund der Lage des Marktes Haag i. OB an der B 12/B 15 und der Nähe zur künftigen A 94 sowie zur Landeshauptstadt München ist mit weiter steigenden Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücken und entsprechend hohen Mieten zu rechnen. Dadurch wird der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen gefährdet. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass bebaubare Grundstücke zum Teil nicht bebaut oder nur zu spekulativen Zwecken erworben oder veräußert werden und damit die Realisierung der mit der jeweiligen Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele nur schwer oder nicht zu erreichen sind.

Mit dem vorliegenden Grundsatzbeschluss, der die aktuellen rechtlichen und insbesondere auch europarechtlichen Vorgaben berücksichtigt und eine Fortschreibung des bisherigen Grundsatzbeschlusses vom 15.05.2007 darstellt, soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Zur nachhaltigen kostendämpfenden Umsetzung und Sicherung der mit der Ausweisung von Baulandflächen durch Bebauungsplan vom Markt Haag i. OB im Einzelfall verfolgten städtebaulichen Ziele gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nrn. 1-4 BauGB, wie z.B.

- der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, vor allen Dingen auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozialer Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, der Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung,
- der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Einrichtungen für junge, alte und behinderte Menschen,
- der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile etc.,

unter angemessener Beteiligung des durch die Baulandausweisung jeweils begünstigten Grundstückseigentümers an den durch die Bauleitplanung ausgelösten Kosten und Lasten

beschließt der Markt Haag i. OB, was folgt:

Grundsätze des Marktes Haag i. OB für die Sicherung städtebaulicher Ziele bei der Ausweisung von Baulandflächen durch Aufstellung von Bebauungsplänen für Baugebiete

Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§§ 1 Abs. 2, 1 a ff., 8 ff. BauGB), die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen, sollen grundsätzlich nur nach den nachfolgenden Regelungen durchgeführt werden:

I. Grunderwerb durch den Markt Haag i. OB

1. Vor dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist mit dem/n Grundstückseigentümer/n (*nachfolgend „Grundstückseigentümer“*) ein notariell zu beurkundender Kaufvertrag abzuschließen, mit dem der Markt Haag i. OB von der künftigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Fläche 30 % zu Alleineigentum oder einen entsprechenden Miteigentumsanteil erwirbt (*nachfolgend „Erwerbsfläche“*). Der Kaufpreis für die Erwerbsfläche entspricht dem Verkehrswert, den diese zum Zeitpunkt vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans hat. Der Verkehrswert wird vom Gutachterausschuss im Landratsamt Mühldorf oder einem anderen vom Markt Haag i. OB beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Grundstückssachverständigen festgestellt.
2. Mit dem Ankauf bzw. späteren Verkauf der Erwerbsfläche sollen die mit der Bauleitplanung jeweils verfolgten Ziele sichergestellt werden. Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren deutlich gemacht.
3. Im Kaufvertrag ist ein Rücktrittsrecht für beide Kaufvertragsparteien zu vereinbaren, das ausgeübt werden kann, wenn der Bebauungsplan, für den ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll, nicht bis spätestens 3 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages in Kraft tritt, wobei die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB dem Inkrafttreten gleichsteht.

II. Kosten und Lasten der Bauleitplanung

1. Der Markt Haag i. OB. beteiligt sich grundsätzlich an sämtlichen notwendigen Kosten und Lasten, die die Bauleitplanung auslöst, entsprechend dem Anteil der Erwerbsfläche im Bebauungsplangebiet.
2. Vor dem Aufstellungsbeschluss hat sich der Grundstückseigentümer nach Maßgabe der Regelungen des § 11 BauGB gegenüber dem Markt Haag i. OB. in einem Städtebauli-

chen Vertrag zu verpflichten, sich entsprechend seinem nach Abzug der Erwerbsfläche verbleibenden Flächenanteil im Bebauungsplangebiet (also mit 70 %) an sämtlichen für die Bauleitplanung erforderlichen Planungskosten zu beteiligen. Zu den Planungskosten zählen das Architektenhonorar für die Aufstellung des Bebauungsplans/Änderung des Flächennutzungsplans, die Kosten für notwendige Gutachten, Untersuchungen sowie Fachberatungen einschließlich anwaltliche Beratung des Marktes Haag i. OB für die Bauleitplanung/die hierfür abzuschließenden Städtebaulichen Verträge.

3. Der Grundstückseigentümer hat sich nach Maßgabe der Regelungen des § 11 BauGB entsprechend seinem nach Abzug der Erwerbsfläche verbleibenden Flächenanteil im Bebauungsplangebiet (also mit 70 %) an sämtlichen sonstigen durch die Bauleitplanung ausgelösten Kosten und Lasten zu beteiligen. Hierzu zählen insbesondere der naturschutzrechtliche Ausgleich und etwaige Folgekosten sowie die Erschließung.
4. Die Zuteilung der an den Markt Haag i. OB zu übertragenden künftigen Erschließungsflächen und sonstiger Flächen i. S. v. § 55 Abs. 2 BauGB sowie die Zuteilung der künftigen Baugrundstücke soll in entsprechender Anwendung der Regelungen zur Bodenordnung gem. § 45 BauGB möglichst im Rahmen einer privaten freiwilligen Umlegung erfolgen.
5. In einem weiteren Städtebaulichen Vertrag, der spätestens vor dem Satzungsbeschluss zu schließen ist, sind alle Regelungen zu treffen, die zur Umsetzung von Ziffern 2 und 3 sowie zur Förderung und Sicherung der jeweiligen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans unter Berücksichtigung des Inhalts des Satzungsentwurfs erforderlich sind.

III. Abweichungen

Von den vorstehenden Grundsätzen kann im Einzelfall, vor allen Dingen, wenn dies zur Einhaltung des Angemessenheitsgebots i. S. v. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlich ist, abgewichen werden.

Bei künftigen Gewerbegebietsflächen kann von den in diesem Beschluss enthaltenen Grundsätzen im Hinblick auf den gemeindlichen Grunderwerb auch abgewichen werden, wenn die gesamte Nutzung der künftigen Baufläche für einen bestimmten Gewerbebetrieb innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren seit Entstehen des Baurechts oder die Verwirklichung der Grundsätze auf andere Weise rechtlich gesichert ist. Dies ist z. B. durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB möglich. Die Kosten und Lasten, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, sind in diesem Fall vom Grundstückseigentümer vollständig zu übernehmen.

IV. Grundstücksverkehr

Der Grundstücksverkehr wird grundsätzlich beim Notariat in Haag i. OB abgewickelt.

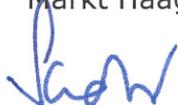
V. Schlussbestimmungen

1. Verfahren
Die Verwaltung des Marktes Haag i. OB wird mit der Durchführung dieser Grundsätze beauftragt.

2. Inkrafttreten
Diese Grundsätze wurden vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 16.01.2018 (Beschluss-Nr. 403) beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Das bisherige Einheimischenmodell des Marktes Haag i. OB in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 376 vom 15.05.2007 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Haag i. OB, 06.02.2018

Markt Haag i. OB



Schätz

1. Bürgermeisterin

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im Gebiet des Markt Haag i. OB

Ansiedlungsmodell

Vorbemerkungen

Der Markt Haag i. OB verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell die Ziele, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu erreichen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die im Markt Haag i. OB verwurzelte weniger und durchschnittlich begüterte Bevölkerung zu Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Markt Haag i. OB zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3, und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig im Markt Haag i. OB bleiben zu können (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Marktgemeinderat Haag i. OB hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch den Markt Haag i. OB dar, sie orientieren sich streng am Leitlinienkompromiss, der im Frühling 2017 zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland ausgehandelt wurde und sie werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Der Markt Haag i. OB legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

I. Antragsberechtigung

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

- a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 84.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 7.000 € 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 Antragstellers, 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 42.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum 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 3 Jahre nachgewiesen werden.

- b) Der Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum im Gemeindegebiet Haag i. OB haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.
- c) Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche, zum Stichtag (1.1. des Antragsjahres) nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Marktgemeinde), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände und vergleichbare Wertgegenstände; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.
- d) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II. Punktecatalog – Reihung

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 sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb vom Markt Haag i. OB kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktecatalog:

1.1 Familienverhältnisse

je haushaltsangehöriges Kind 20 Punkte
plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18
(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)
(maximal 100 Punkte)

Bei einer ärztlich nachgewiesenen Schwangerschaft erhöht sich die Zahl der berücksichtigten Kinder.

1.2 Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (durch offizielle Bescheinigung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 10 Punkte
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 20 Punkte
(maximal 40 Punkte)

1.3 Einkommen

Paare und Familien

bis 40.000 Euro 40 Punkte
bis 50.000 Euro 30 Punkte
bis 64.000 Euro 20 Punkte
bis 74.000 Euro 10 Punkte
bis 84.000 Euro 5 Punkte

Alleinstehend

bis 25.000 Euro 40 Punkte
bis 32.000 Euro 20 Punkte
bis 37.000 Euro 10 Punkte
bis 42.000 Euro 5 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Haag i. OB (auch frühere Zeiträume)
- für den Antragssteller je volles Jahr 20 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 20 Punkte
(maximal zusammen 100 Punkte)

Hauptberuf in Haag i. OB
- für den Antragssteller je volles Jahr 5 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 5 Punkte
(maximal zusammen 25 Punkte)

Ausübung eines Ehrenamtes in Haag i. OB
- für den Antragssteller je volles Jahr 5 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 5 Punkte
(maximal zusammen 25 Punkte)

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 2.2 das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- 2.3 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

III. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den Musterverträgen des Marktes Haag i. OB. Der Markt Haag i. OB behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer hat sich gegenüber dem Markt Haag i. OB zu verpflichten, innerhalb von drei Jahren, gerechnet ab dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags, mit dem Bau eines Wohnhauses auf dem Baugrundstück nach Maßgabe der Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplanes des Marktes Haag i. OB zu beginnen und

das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäuseranlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Nutzung

Der Käufer hat nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks ab Bezugsfertigstellung seinen Erstwohnsitz zehn Jahre auf der Adresse des Vertragsgrundstücks zu haben und dieses dabei selbst zu bewohnen (Nutzungsfrist). Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung des Marktes Haag i. OB zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Sicherung des Förderzwecks

Der Markt Haag i. OB ist berechtigt,

- den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist = max. mögl. 5-jährige Frist zur bezugsfertigen Gebäudeherstellung nach Buchstabe a) zzgl. 10-jährige Nutzungsfrist nach Buchstabe b)), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben
 - Wiederkaufsrecht mittels Rückerwerb durch die Marktgemeinde – (Alternative 1),
oder
- den o. a. Vertragsbesitz während der o. a. Bindungsfrist durch einen von der Marktgemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen
 - Wiederkaufsrecht mittels Erwerb durch einen Dritten – (Alternative 2),
oder
- den Zuwendungswert oder einen Teil hiervon zurück zu fordern
 - Recht zur Rückforderung des Zuwendungswertes – (Alternative 3),

wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- entgegen Buchstabe b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Marktgemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- der Käufer Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Marktgemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

d) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Marktgemeinde (Alternative 1 aus Buchstabe c):

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (Alternative 2 aus Buchstabe c):

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Marktgemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Marktgemeinde die Zustimmung beantragen. Die Marktgemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Marktgemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien

ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich prozentuale Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich 1/10 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Nutzungsfrist (Buchst. b)). Eine Bodenwertsteigerung ist an die Marktgemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nimmt die Marktgemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragsstellers für die Restdauer der Bindefrist (Buchstabe c)) eintritt.

- f) Recht zur Rückforderung des Zuwendungswertes durch die Marktgemeinde (Alternative 3 aus Buchstabe c):
Mit Ausnahme eines Verstoßes gegen die Nutzungsfrist (Buchstabe b)) ist der volle Zuwendungswert zurückzufordern.

Der Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Marktgemeinde und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis.

Bei Verstoß gegen die Nutzungsfrist (Buchstabe b)) ist der Teil des Zuwendungswertes zurück zu fordern, der sich aus dem Zeitraum errechnet, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (Beispiel: Bei einem Verkauf nach acht Jahren ab Bezugsfertigkeit beträgt der Teil des zurück zu fordernden Zuwendungswertes 20%).

- g) Dingliche Sicherung
Die vorstehenden Rechte des Marktes Haag aus Buchstabe c) Alt. 1 bis 2 sollen durch Eintragung im Grundbuch an nächst offener Rangstelle gesichert werden.
Die Marktgemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.
- h) Annahme des Baugrundstücks
Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.
Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.
Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet des Markt Haag i. OB“ in allen Teilen verbindlich an.

IV. Schlussbestimmungen

- a) Rechtsausschluss
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.
- b) Inkrafttreten
Diese Richtlinien wurden vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 16.01.2018 (Beschluss-Nr. 404) beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Markt Haag i. OB, 06.02.2018



Schätz
1. Bürgermeisterin