



Richtlinien der Stadt Neumarkt-Sankt Veit für die vergünstigte Vergabe von Baugrundstücken im „Neumarkter Einheimischen-Modell“ Stand 01.09.2024

Präambel

Die EU-Kommission, die Bundesregierung und Vertreter der Länder haben sich auf neue und europarechtskonforme Vergaberichtlinien für sogenannte Einheimischen-Modelle geeinigt.

Die Stadt Neumarkt-Sankt Veit möchte die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung unter Anknüpfung an eine gewisse Ortsverbundenheit und Teilhabe der Einwohner an der örtlichen Gemeinschaft fördern. Sie möchte städtebauliche Fehlentwicklungen aufgrund zahlungskräftiger Käufer von Wohnbaugrundstücken aus dem Ballungsraum München sowie den benachbarten größeren Städten in angemessenen Umfang vorbeugen.

Insbesondere soll ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen zu hoher Preise für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Für die ortsverbundene, weniger zahlungskräftige oder sonst benachteiligte Bevölkerung soll daher zumindest eine gewisse Teilhabe am Markt für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet sichergestellt werden.

In Erfüllung dieser Aufgabe beschließt die Stadt Neumarkt-Sankt Veit die folgenden Richtlinien, um vorrangig jungen Familien und der ortsansässigen Bevölkerung im Rahmen der Eigentumbildung Baugrundstücke zu tragbaren Bodenpreisen zur Verfügung stellen zu können. Dabei soll bei der Grundstücksvergabe größtmögliche soziale Gerechtigkeit sichergestellt werden.

Die Stadt Neumarkt-Sankt Veit vergibt Grundstücke im „Neumarkter Einheimischen-Modell“ gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Die Stadt behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.



1. Allgemeines

- 1.1 Die Stadt Neumarkt-Sankt Veit fördert den Wohnungsbau u.a. durch:
- **die Vergabe der Wohnbaugrundstücke in der Richard-Wagner-Straße**
- 1.2 Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken erfolgt nur, sofern entsprechende Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Vergabe im Rahmen der Richtlinien des „Neumarkter Einheimischen-Modell“ ist auf Wohnbauparzellen mit einer maximalen Größe von 600 m² je Bewerber begrenzt. Bauparzellen mit einer Größe von 601 m² und mehr können nicht nach dieser Richtlinie gefördert werden. Pro Haushalt ist nur eine Bewerbung möglich.
- 1.3 Neben den Verkauf der Wohnbaugrundstücke im Rahmen dieser Richtlinien, können sich weitere Personen bewerben. Diese bezahlen einen sogenannten Basispreis, der im Regelfall dem freien Marktwert entspricht und mit Beschluss des Stadtrates festgelegt wird. Die Auflagen nach Nummer 3.1 und 3.2 dieser Richtlinie gelten bei einem Verkauf außerhalb dieser Richtlinien entsprechend.
- 1.4 Die städtische Förderung wird nur zur Deckung des Eigenbedarfs gewährt.
- 1.5 Die Voraussetzungen für die Förderung müssen zum Zeitpunkt der Beurkundung des Grundstücksverkaufes bzw. der Bestellung des Erbbaurechtes gegeben sein.
- 1.6 Die Stadt Neumarkt-Sankt Veit kann zur Vermeidung eines Härtefalles eine Ausnahme von den Richtlinien zulassen.
- 1.7 Ein Anspruch auf die Zuteilung einer Bauparzelle besteht auch bei der Erfüllung aller Voraussetzungen nicht. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.
- 1.8 Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen des Art. 4 , 11 und 21 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) analog für diese Richtlinien. Abweichungen sind im Einzelfall möglich.

2. Antragsberechtigter Personenkreis

- 2.1 Antragsberechtigt sind alle natürlichen Personen ab dem vollendeten 18. Lebensjahr.
- 2.2 Der Antragssteller muss zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe seinen Lebensmittelpunkt und seinen gemeldeten Wohnsitz seit mindestens 5 Jahren im Stadtgebiet haben oder früher seinen Lebensmittelpunkt und gemeldeten Wohnsitz für mindestens 5 Jahre ununterbrochen im Stadtgebiet gehabt haben. Diesen gleichgestellt sind Antragssteller, die Ihren Arbeitsplatz seit 5



Jahren ununterbrochen im Stadtbereich von Neumarkt-Sankt Veit zum Zeitpunkt der Antragstellung haben.

- 2.3 Der Antragsteller muss sich bereit erklären, über seine Familien- und Vermögensverhältnisse verbindlich Auskunft zu geben.
- 2.4 Der Antragsteller muss auf Aufforderung der Stadt Neumarkt-Sankt Veit in geeigneter Form (Eigenerklärung) nachweisen, dass er eine Finanzierung des Objektes sicherstellen kann.
- 2.5 Antragsteller mit Haus- oder für wohnzwecke bebaubarem Grundbesitz oder Wohnungseigentum innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes werden nicht berücksichtigt. Dies gilt nicht für eine Eigentumswohnung, die aufgrund der gewachsenen Familiengröße für die Unterbringung der Kinder keinen ausreichenden Wohnraum bietet und zur Finanzierung des beantragten Hauseigentums veräußert wird.
- 2.6 Der Antragsteller darf maximal ein Vermögen in Höhe des Grundstückwertes (Kaufpreis incl. Erschließungskosten) verfügen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen künftigen Bewohner abgestellt wird. Zum Vermögen zählt das komplette Kapitalvermögen insbesondere Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld etc...
- 2.7 Eine Grundstückszuteilung erfolgt nur, wenn das zu versteuernde Familieneinkommen die Grenzen nach Art. 11 BayWoFG in der jeweils gültigen Fassung um nicht mehr als das Doppelte übersteigt. Bei einem Einpersonenhaushalt beträgt die Einkommensgrenze derzeit 56.600 € und bei einem Zwei- und Mehrpersonenhaushalt maximal 86.400 €. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 6.384 € je unterhaltspflichtiges Kind hinzuzurechnen. Der Betrag orientiert sich an der aktuell steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland.

Das Familieneinkommen ist das zu versteuernde Einkommen aller Familienmitglieder, die bei Antragstellung dem Familienverband angehören (s. a. Art. 4 BayWoFG). Maßgeblich ist das durchschnittliche Einkommen der letzten drei Jahre vor Antragstellung. Als Nachweise gelten grundsätzlich die Einkommensteuerbescheide (zu versteuerndes Einkommen) in diesem Zeitraum.

3. Vertragsbedingungen

- 3.1 Das Wohnbaugrundstück wird zweckgebunden zur Errichtung eines Eigenheimes vergeben. Die Erwerber verpflichten sich, innerhalb von 3 Jahren den Rohbau zu errichten und innerhalb von 5 Jahren Bezugsfertigkeit herzustellen, gerechnet jeweils ab Abschluss des notariellen Kaufvertrages.
- 3.2 Weiter verpflichten sich die Erwerber zur Eigennutzung des geförderten Vorhabens für die Dauer von mindestens 10 Jahren, **gerechnet ab Bezug**.



Dabei wird für den Fall, dass die Erwerber der Bau- und Eigennutzungsverpflichtung nicht nachkommen oder wenn das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Beurkundung weiterverkauft wird, ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Neumarkt-Sankt Veit vereinbart.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes muss schriftlich erklärt werden und zwar binnen ein Jahren nach Kenntnis von den das Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen.

Als Wiederkaufspreis gelten der gezahlte Kaufpreis sowie die gezahlten Erschließungskosten. Die Vertragskosten trägt dabei der Antragssteller. Bei einer zwischenzeitlich erfolgten Bebauung werden höchstens die nachgewiesenen Herstellungskosten erstattet.

Im Falle einer zwischenzeitlichen Bebauung des Grundstückes steht der Stadt Neumarkt-Sankt Veit wahlweise zum Wiederkaufsrecht eine Kaufpreiszahlung in Höhe von 60 € pro Quadratmeter zu.

3.3 Kaufpreis:

Der Kaufpreis wird bei einem Erwerb im Rahmen des „Neumarkter Einheimischen-Modell“ auf 250 € je Quadratmeter zuzüglich Erschließungskosten festgelegt. Je Kind vermindert sich dieser Betrag um 10 €. Maximal kann der Kaufpreis auf 230 €/m² verringert werden.

Innerhalb von drei Jahren, ab Beurkundung wird eine nachträgliche Kaufpreisminderung anerkannt, wenn in dieser Zeit die Bewerber Eltern oder mehrfache Eltern werden.

4. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

4.1 Für die Auswahl aus mehreren der Nummer 2 berechtigten Antragsteller wird die Reihenfolge durch nachfolgende Punktetabelle festgesetzt. Dem Bewerber mit der höheren Punktezahl wird Priorität bei der Grundstücksauswahl eingeräumt. Bei Punktgleichheit können vorrangig berücksichtigt werden die Antragsteller mit der höheren Kinderzahl und danach die Antragsteller mit dem jeweils geringeren Einkommen.

4.2 Punktetabelle:

- **Einkommensverhältnisse:**

zu versteuerndes Einkommen gemäß Nummer 2.7 der Richtlinien

bis 40.000 €	20 Punkte
bis 50.000 €	15 Punkte
bis 60.000 €	10 Punkte
bis 70.000 €	5 Punkte
bis 80.000 €	3 Punkte
ab 90.000 €	0 Punkte



- **Vermögensverhältnisse:**

Das Vermögen nach Nummer 2.6 der Richtlinien beträgt

weniger als 50 % des Grundstückwertes	20 Punkte
mehr als 50 % des Grundstückwertes	10 Punkte

- **Gemeldeter Wohnsitz und Lebensmittelpunkt (max. 40 Punkte):**

zum Zeitpunkt der Antragstellung seit 5 Jahren	25 Punkte
jedes weitere Jahr	5 Punkte

zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht in der Stadt aber mindestens 5 Jahre in der Stadt gemeldet gewesen	15 Punkte
jedes weitere Jahr	3 Punkte

- **Arbeitsplatz:**

Arbeitsplatz in der Stadt zum Zeitpunkt der Antragstellung für die Dauer von mindestens 5 Jahren	20 Punkte
---	-----------

- **Familienverhältnisse (max. 50 Punkte):**

Verheiratete oder eheähnliche Lebensgemeinschaften, wobei keiner der Antragsteller zum Zeitpunkt der Antragstellung das 45. Lebensjahr vollendet hat.	20 Punkte
---	-----------

Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt lebenden
kindergeldberechtigten Kinder (lt. Einwohnermeldeamt) unter 18 Jahren

je leibliches Kind oder Adoptivkind:	10 Punkte
--------------------------------------	-----------

5. Inkrafttreten dieser Richtlinien

Diese Richtlinien der Stadt Neumarkt-Sankt Veit zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im „Neumarkter Einheimischen-Modell“ treten am 01.10.2024 in Kraft.

Erwin Baumgartner
Erster Bürgermeister