



## Richtlinie zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Nassenfels im "Sozialen Modell" (Vergaberichtlinie "Sozial" für Baugrundstücke)

---

Der Marktrat Nassenfels als zuständiges Gremium des Marktes Nassenfels erlässt die nachfolgenden Vergaberichtlinien für die Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke in den **Baugebieten "Hallfeld" in Nassenfels, „Hundwegäcker II“ in Meilenhofen und „Am Hertl II“ in Zell a.d. Speck** im Rahmen des **"Sozialen Modells"**.

### Ziele:

1. Bewerber mit geringen oder mittleren Einkommen sollen Bauland zu einem vergünstigten Preis ("Soziales Modell") erwerben können.
2. Bewerber mit höherem Einkommen können ggf. in einem freien Verfahren einen Bauplatz zum vom Marktrat Nassenfels festgesetzten Verkehrspreis erwerben können ("Freies Modell"). Hierzu erlässt der Markt Nassenfels bei Bedarf eine eigene Richtlinie.
3. Mit den nachstehenden Richtlinien sollen Zusammenhalt, Bindung sowie Verwurzelung der einheimischen Bevölkerung zum Markt Nassenfels gestärkt und durch den Zuzug auswärtiger Bürger eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine Entwicklung des Marktes Nassenfels erreicht werden.

Die starke Nachfrage nach gemeindlichen Bauplätzen und das begrenzte Angebot machen eine transparente, diskriminierungsfreie und allgemein gültige Vergabe, die sich auf den Leitlinien für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten "Einheimischenmodells" vom 22.02.2017 gründet, notwendig.

Ohne das "Soziale Modell" wären viele Bürgerinnen und Bürger des Marktes Nassenfels, die hier bereits über viele Jahre ihren Lebensmittelpunkt haben, und auch Auswärtige, nicht in der Lage ein Grundstück zu Wohnzwecken zu erwerben und innerhalb einer relativ kurzen Frist das Bauvorhaben zu verwirklichen. Besonders gilt dies für junge Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie für Familien mit noch niedrigen oder mittleren Einkommen. Sie sind auf die Möglichkeit des Erwerbes eines verbilligten Bauplatzes angewiesen.

Der Markt Nassenfels möchte mit dem Verkauf von Bauplätzen im "Sozialen Modell" die Bindung stärken und die vorhandene Infrastruktur in der Gemeinde aufrechterhalten und einem gesunden Wachstum unterwerfen.

Die angeführten Formulierungen/Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter (w/m/d).

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abgestellt, sofern die Richtlinien nichts anderes vorsehen. Ein Partner ist berechtigt einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die nachstehende Richtlinie hat den Charakter einer ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift. Sie führt zur Selbstbindung des Marktes Nassenfels und dessen Verwaltung. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt in pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Regelungen des Art. 3 Grundgesetz und Art. 118 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung.



## Abschnitt A - Preisfestsetzung und Kontingente, Verkaufspreis „Soziales Modell“

1. Der Markt Nassenfels legt für die Veräußerung eines Baugrundstückes in den Baugebieten "Hallfeld" in Nassenfels, „Hundwegäcker II“ in Meilenhofen und „Am Hertl II“ in Zell a.d. Speck im "Sozialen Modell" einen ermäßigten Kaufpreis fest.
2. Der Preis im "Sozialen Modell" beinhaltet in Nassenfels und Meilenhofen keine Erschließungs- bzw. Herstellungskosten, keine sonstigen Beiträge sowie keine Kostenerstattungen für Hausanschlüsse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG).  
In Zell a.d. Speck beinhaltet der Preis im „Sozialen Modell“ diese o. g. Kosten bereits, da hier die Beitragsabrechnung bereits erfolgt ist.  
Jeweils nicht enthalten sind in Nassenfels, Meilenhofen und Zell a.d. Speck die Kosten für Erschließung durch andere Versorgungsträger wie z.B. Telekom oder Stromversorgung.
3. Der Markt Nassenfels ist nicht verpflichtet, alle zur Verfügung stehenden Baugrundstücke auf einmal oder innerhalb eines begrenzten Zeitraumes zu veräußern.
4. Der Marktrat Nassenfels legte per Beschluss den unerschlossenen Verkehrswert (Bodenrichtwert abzgl. voraussichtliche Erschließungskosten) für den Ortsteil  
- Nassenfels mit 315,00 €/m<sup>2</sup> und  
- Meilenhofen mit 280,00 €/m<sup>2</sup> fest.  
Für den Ortsteil Zell a.d. Speck wurde per Beschluss als erschlossener Verkehrswert (entsprechend dem Bodenrichtwert) 350,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt.
5. Der Markt Nassenfels gewährt im "Sozialen Modell" einen Nachlass von 25 % des Kaufpreises. Der sich ergebende Betrag wird auf volle 5,00 € nach unten gerundet. Der Kaufpreis nach dem "sozialen Modell" beträgt somit für den Ortsteil  
- Nassenfels 235,00 €/m<sup>2</sup> und  
- Meilenhofen 210,00 €/m<sup>2</sup>  
jeweils ohne Erschließungskosten und für den Ortsteil Zell a. d. Speck 270 €/m<sup>2</sup> incl. Erschließungskosten.
6. Der Markt Nassenfels behält sich vor, den jeweiligen Verkehrswert zu jeder Zeit den aktuellen Verhältnissen (Art. 75 GO) anzupassen.

## Abschnitt B - Antragsberechtigung, Vergabebeschränkung, Ausschluss

1. Antragsberechtigt ist jede volljährige und voll geschäftsfähige Person.
2. Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften gelten als ein Antragssteller, auch wenn nur eine Person als Erwerber auftritt.
3. Antragssteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung und Vergabe ständig im Haushalt lebenden Personen **dürfen zum Zeitpunkt der Bewerbung keinen bebauten oder zur Bebauung geeigneten Grundbesitz**, keine Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder ein vergleichbares anderes Recht (z.B. Erbbaurechte) besitzen (Ausnahme s. B 15).
4. Überschreitet ein Antragssteller die Einkommens- oder Vermögensgrenzen, kann **kein** Baugrundstück im "**Sozialen Modell**" erworben werden.



# Markt Nassenfels

5. Einkommen ist der durchschnittliche Gesamtbetrag der Jahreseinkünfte im Sinne des Einkommenssteuerrechts (§ 2 Abs. 3 EStG) der Antragssteller in den letzten drei Jahren vor dem Bewerbungsstichtag. Der Nachweis erfolgt durch die Vorlage der Einkommenssteuerbescheide. Sollte für das letzte Jahr noch kein Einkommenssteuerbescheid vorliegen, so zählt hierfür der Wert aus der Jahreslohnsteuerbescheinigung.
6. Die Unterlagen müssen zum Bewerbungsstichtag Gültigkeit haben. Bewerber, die verlangte Unterlagen nicht binnen der festgesetzten Frist einreichen, scheiden aus dem Vergabeverfahren aus.
7. Der Markt Nassenfels setzt folgende Einkommensobergrenzen fest:
  - a) Alleinstehende: 58.000,00 €
  - b) Paare: 116.000,00 €Es zählt das zu versteuernde Einkommen lt. Steuerbescheid. Getrennt veranlagte Paare werden zusammengerechnet.  
Für jedes kindergeldberechtigten Kind unter 18 Jahren werden 7.000,00 € hinzugerechnet.
8. Der Markt Nassenfels kann die Einkommensgrenzen mit Wirkung für die Zukunft anpassen.
9. Das Vermögen des antragstellenden Haushaltes darf den Grundstückswert der vom Markt Nassenfels veräußerten Fläche nicht überschreiten. Maßgebend ist der Verkehrswert (Abschnitt A Nr. 4).
10. Übersteigt das Vermögen den Wert, fällt die Bewerbung aus der Wertung für das "Soziale Modell". Der Antragssteller wird benachrichtigt und kann binnen 7 Tagen entscheiden, ob der Antrag an der Vergabe im "Freien Modell" teilnehmen soll, sofern hierfür ein entsprechendes Kontingent zur Verfügung steht.
11. Zum Vermögen zählen insbesondere Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Wertpapiere, Immobilien, sonstige Geldwerte und geldgleichen Werte.
12. Für den Nachweis des vorhandenen Vermögens müssen die Antragssteller eine Erklärung abgeben und deren Richtigkeit versichern. Sollte es zur Beurkundung kommen, wird die Erklärung Bestandteil des Vertrages. In Zweifelsfällen kann der Markt Nassenfels Unterlagen zur Bewertung der Vermögensgegenstände anfordern.
13. Eigentumswohnungen im Markt Nassenfels mit nicht ausreichender Fläche werden nicht berücksichtigt, allerdings als Vermögen bewertet.  
Als Faustregel für eine nicht ausreichende Fläche gelten pro Person 30 m<sup>2</sup>.  
Pro Quadratmeter Wohnfläche werden 3.000,00 € als Vermögen gerechnet.
14. Immobilieneigentum der Antragssteller außerhalb des Marktes Nassenfels wird als Vermögen gerechnet. Zur Wertfeststellung werden vergleichbare Angebote in einschlägigen Immobilienportalen herangezogen.
15. Unberücksichtigt bleibt Immobilieneigentum, das vollständig mit einem Nießbrauchrecht zu Gunsten Dritter zu deren Lebenszeit belastet ist.
16. Jeder Antragssteller kann nur einen Bauplatz erwerben. Antragssteller oder deren Familien-/Haushaltsangehörige, welche in der Vergangenheit bereits ein Baugrundstück vom Markt Nassenfels erworben haben und dieses in der Zwischenzeit veräußert oder übergeben haben, können kein Baugrundstück im "Soziales Modell" erwerben.



## Abschnitt C - Vergabegrundsätze

1. Der Markt Nassenfels macht die Vergaberichtlinien rechtzeitig ortsüblich bekannt. Die Veröffentlichung auf der Web-Seite des Marktes Nassenfels ist vorzunehmen.
2. Der Markt Nassenfels setzt eine Bewerbungsfrist. Alle Bewerber haben die Möglichkeit, den Bewerbungsbogen innerhalb der Bewerbungsfrist abzugeben. Der Bewerbungsbogen kann online oder im Rathaus bezogen werden. Ein postalischer Versand an Bewerber ist nicht vorgesehen.
3. Anträge, die nach Ende der Bewerbungsfrist eingehen, finden keine Berücksichtigung. Es zählt das Datum des Eingangs bei der VG Nassenfels.
4. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge des in Abschnitt D dargestellten Punktesystems.
5. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Bauplatzes vom Markt Nassenfels kann nicht abgeleitet werden. Das Recht für die Vergabe eines Bauplatzes liegt ausschließlich beim Marktrat Nassenfels.
6. Bewerber mit der höheren Punktzahl können ein Baugrundstück vor einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl auswählen.
7. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.
8. Sind die im Bewerbungsbogen angegebenen Bauplätze bereits vergeben, hat der Antragssteller 10 Tage Zeit sich für einen alternativen Bauplatz zu entscheiden. Verstreicht diese Frist ohne Nennung einer Alternative, fällt der Antrag aus der Wertung.
9. Treten nach Abgabe der Bewerbung Änderungen ein, die Auswirkungen auf die Vergabe haben, sind diese unverzüglich anzuzeigen.
10. Änderungen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages sind vergabeunschädlich.

## Abschnitt D - Punktevergabe

Insgesamt können **110 Punkte** erreicht werden.

### 1. Ortsbezogenheit - maximal 50 Punkte

Antragssteller, die bis zum Bewertungsstichtag mit dem Hauptwohnsitz i.S. des Meldegesetzes in Nassenfels gemeldet sind, erhalten die nachfolgenden Punktwerte:

Mindestzeiten	Punktzahl
5 Jahre oder mehr	50
4 Jahre	40
3 Jahre	30
2 Jahre	20
1 Jahr	10

Es zählen nur volle Jahre zum Bewertungsstichtag. Bei Paaren, die das Grundstück gemeinsam erwerben wollen, ist es ausreichend, wenn ein Teil die Voraussetzungen erfüllt.

Für Antragssteller, die in den letzten 15 Jahre ihren Wohnsitz in Nassenfels hatten, gelten die obenstehenden Vorgaben analog.



# Markt Nassenfels

## 2. Soziale Kriterien - maximal 60 Punkte

Antragssteller, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen, erhalten die zugeordnete Punktzahl:

Kriterium	Punktzahl
<u>Familienstand:</u>	
Alleinstehend bzw. Paar	5
Haushalt mit minderjährigen Kindern	10

→ Hier können max. 10 Punkte erreicht werden.

<u>Kinder:</u>	
je Kind das zum Bewerbungstichtag in der Familie der Antragsstellers lebt:	
- Kinder unter 10 Jahren	15
- Kinder von 10 bis 14 Jahren	10
- Kinder von 15 bis 18 Jahren	5
- Kindergeldberechtigte Kinder über 18 Jahre	2

→ Hier können max. 30 Punkte erreicht werden.

<u>Besondere soziale Umstände:</u>	
Pflegebedürftige Person ab Pflegegrad 3 im Haushalt	5
Schwerbehinderte Person im Haushalt (= Behinderungsgrad mindestens 50 %)	5

→ Hier können max. 10 Punkte erreicht werden. Treffen beide Umstände auf eine Person zu, so werden auch beide Punktwerte angesetzt.

### Versteuerndes Einkommen:

Antragssteller mit dem nachfolgend dargestellten zu versteuernden Einkommen erhalten die zugeordnete Punktzahl:

Antragssteller	Einkommen	Punkte
Alleinstehend	58.000,00 € bis 56.001,00 €	0
	56.000,00 € bis 54.001,00 €	3
	54.000,00 € bis 52.001,00 €	7
	unter 52.000,00 €	10
Paar	116.000,00 € bis 112.001,00 €	0
	112.000,00 € bis 108.001,00 €	3
	108.000,00 € bis 104.001,00 €	7
	unter 104.000,00 €	10

Für jedes kindergeldberechtigte Kind unter 18 Jahren werden 7.000,00 € vom zu versteuernden Einkommen abgezogen.

→ Hier können max. 10 Punkte erreicht werden.



## Abschnitt E - Vertragsbedingungen

### 1. **Bebauungsplan**

Die Antragssteller haben Kenntnis von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Markt Nassenfels ist nicht verpflichtet, abweichenden Bauplänen durch die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Genehmigung durch das Landratsamt Eichstätt zu verhelfen.

### 2. **Bauzwang**

Auf dem Grundstück ist binnen 7 Jahren ein zu Wohnzwecken nutzbares Gebäude zu errichten und zu beziehen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung der Kaufurkunde.

### 3. **Eigennutzung**

Das Wohngebäude ist 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit überwiegend selbst (zeitlich und räumlich) mit Erstwohnsitz zu nutzen. Es gelten die melderechtlichen Vorschriften.

Während der Zeit der Eigennutzung darf das Grundstück und das Gebäude nicht verkauft werden. Dem Erwerber sind die Folgen eines Verstoßes bekannt (vgl. Nr. E 7 bis E 9).

In Einzelfällen kann der Markt Nassenfels per Beschluss von dieser Handhabung abweichen.

### 4. **Einliegerwohnung**

Der Errichtung einer Einliegerwohnung stimmt der Markt Nassenfels zu. Die Größe der Einliegerwohnung darf 30 % der gesamten Wohnfläche nicht übersteigen.

### 5. **Doppelhaus**

Für die Errichtung eines Doppelhauses sind die Teilung des Baugrundstückes und zwei eigenständige Antragssteller erforderlich.

Es gelten die gleichen Regelungen für die Eigennutzung.

### 6. **Übertragung auf andere Personen**

Der Übertrag des Grundstückes auf andere Personen während der Bindungsfrist ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Übertragung auf Personen, die bereits im Kaufvertrag als Erwerber eines Teileigentums aufgeführt sind.

Die Übertragung bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Im Falle der Zustimmung zur Übertragung sind die Verpflichtungen, Bestimmungen und Fristen des Kaufvertrages unverändert zu übernehmen. Die festgelegten Fristen laufen weiter.

### 7. **Wiederkaufsrecht des Marktes Nassenfels**

Bei einem Verstoß des Erwerbers mit oder ohne Verschulden gegen die Vorgaben zu Bauzwang, Eigennutzung, Vermietung und Übergabe kann der Markt Nassenfels ein Wiederkaufsrecht geltend machen.

Das Wiederkaufsrecht des Marktes Nassenfels wird durch eine Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch dinglich gesichert.

Beim Wiederkauf wird ein etwaiger Geldwertverfall nicht ausgeglichen.

### 8. **Ausübung Wiederkaufsrecht**

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, werden vom Markt Nassenfels der gezahlte Grundstückspreis sowie die bisher gezahlten Beiträge nach dem BauGB und KAG erstattet.

Der Verkehrswert bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes wird erstattet. Besteht Uneinigkeit über den Wert, wird der Gutachterausschuss des Landkreises Eichstätt mit der Wertermittlung beauftragt.

Alle Kosten die anlässlich der Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallen, gehen zu Lasten der jetzigen Erwerber.



Der Markt Nassenfels kann das Wiederkaufsrecht nur 2 Jahre nach dessen Kenntnisaufnahme ausüben. Die Frist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem Kenntnis erlangt wurde.

Ausgenommen von dieser Frist ist eine Aufzahlung nach der Nummer E 9.

## 9. **Aufzahlungsverpflichtung**

Statt das Wiederkaufsrecht auszuüben, steht es dem Markt Nassenfels frei, eine Aufzahlung zu verlangen.

Die Aufzahlung bemisst sich für den Ortsteil Nassenfels aus der Differenz zwischen dem unerschlossenen Verkehrswert von 315,00 €/m<sup>2</sup> und dem vergünstigten Kaufpreis von 235,00 €/m<sup>2</sup> (s. Abschnitt A Nrn. 4 und 5.). Für jedes volle Jahr der ordnungsgemäßen Nutzung wird der Differenzbetrag um ein Zehntel gekürzt.

Die Aufzahlung bemisst sich für den Ortsteil Meilenhofen aus der Differenz zwischen dem unerschlossenen Verkehrswert von 280,00 €/m<sup>2</sup> und dem vergünstigten Kaufpreis von 210,00 €/m<sup>2</sup> (s. Abschnitt A Nrn. 4 und 5.). Für jedes volle Jahr der ordnungsgemäßen Nutzung wird der Differenzbetrag um ein Zehntel gekürzt.

Die Aufzahlung bemisst sich für den Ortsteil Zell a.d. Speck aus der Differenz zwischen dem erschlossenen Verkehrswert von 350,00 €/m<sup>2</sup> und dem vergünstigten Kaufpreis von 260,00 €/m<sup>2</sup> (s. Abschnitt A Nrn. 4 und 5.). Für jedes volle Jahr der ordnungsgemäßen Nutzung wird der Differenzbetrag um ein Zehntel gekürzt.

## 10. **Weitere Vereinbarungen**

Die Antragssteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Baugrundstücke im Markt Nassenfels durch Ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen ausdrücklich an.

Rechtsansprüche gegen den Markt Nassenfels, insbesondere auf Zuteilung eines Baugrundstückes, sind ausgeschlossen.

Die Frist für die Annahme des Angebotes des Marktes Nassenfels beträgt 2 Wochen nach Datum der Mitteilung durch den Markt Nassenfels. Zieht ein Antragsteller seine Bewerbung zurück, scheidet er aus und kann keine Wiedereinsetzung verlangen. An seine Stelle rückt der punktbeste nicht erfolgreiche Bewerber nach.

Die Antragssteller erklären, dass die Angaben aller Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche und unvollständige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG.

## 11. **Rangrücktritt**

Für Grundpfandrechte zur Sicherung der Finanzierung des Grundstückskauf, des Gebäudebaus einschl. der Nebengebäude sowie der Beiträge für die Erschließung nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalen Abgabengesetz Bayern, tritt der Markt Nassenfels auf Verlangen im Rang zurück.

Die Höchstgrenze beträgt für

- Einfamilienhäuser: 750.000,00 €
- Doppelhaushälften: 750.000,00 €

Weitere Rangrücktritte bedürfen der Genehmigung des Marktes Nassenfels.



# Markt Nassenfels

## 12. **Weitere Kosten**

Alle Kosten des Grundstücksverkehrs trägt der Erwerber.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die Kosten für die Erschließung mit Strom, Telefon etc. nicht im Kaufpreis enthalten sind und von den jeweiligen Unternehmen direkt erhoben werden. Ebenso nicht enthalten sind die Kosten für die Einmessung des errichteten Gebäudes.

Nassenfels, den 21.06.2023

gez.

Thomas Hollinger

1. Bürgermeister