

Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken der Gemeinde Schonstett

Die Gemeinde Schonstett möchte mit Hilfe des Ansiedlungsmodells jungen Familien und ortsansässigen Personen mit durchschnittlichem Einkommen die Möglichkeit eröffnen, ein Wohnbaugrundstück zur Eigennutzung erwerben zu können.

Sofern die nachfolgenden Kriterien erfüllt sind, besteht die Möglichkeit des Erwerbs.

Um eine gerechte und nachvollziehbare Vergabe sicherzustellen, werden folgende Vergabekriterien festgelegt.

A. Antragsberechtigte Personen

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

- 1) Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner /-innen sowie Partner/ -innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gelten als ein Antragsteller.
- 2) Für die vergünstigte Überlassung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells ist antragsberechtigt, wer die festgesetzten Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreitet.
 - a) Einkommensgrenze
Handelt es sich bei dem Antragsteller um eine Einzelperson wird eine Einkommensgrenze von 45.000 € zugrunde gelegt. Handelt es sich bei dem Antragsteller um ein Paar, wird die doppelte Einkommensgrenze zugrunde gelegt.
Die Einkommensgrenze erhöht sich ggfs. um einen Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtigem Kind.
Ausschlaggebend ist das Durchschnittseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 EStG der letzten drei Jahre vor Antragstellung.
Der Nachweis des zu versteuernden Einkommens ist durch Vorlage der **letzten 3 Einkommensteuerbescheide** zu erbringen.
 - b) Vermögensgrenze
Das Vermögen des Antragstellers darf einen Betrag von 200.000 € nicht übersteigen.
Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Immobilien und sonstige Geldwerte.
- 3) Der Antragsteller darf zum Zeitpunkt der Bewerbung bzw. Vergabe keinen ausreichenden bebauten oder unbebauten Grundbesitz, keine ausreichende Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht **im Gemeindegebiet** besitzen.
Ist dies der Fall, kann er als Antragsteller zugelassen werden, wenn er diesen Besitz zum Zwecke des Erwerbs im Einheimischenmodell veräußert.
Entsprechender Besitz **außerhalb** der Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

B. Prozedere der Vergabe

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch den Gemeinderat und nach dem vom Gemeinderat erstellten Kriterien- und Punktesystem.

Berücksichtigt bei der Vergabe werden die Antragsteller, die die Voraussetzungen nach A erfüllen. Für sie wird gemäß dem Punktesystem dieser Vergabekriterien eine Rangliste aufgestellt, auf deren Basis die Vergabe erfolgt.

Punktesystem

1. Hauptwohnsitz / Erwerbstätigkeit / Ehrenamt

- a) für jedes Jahr, in dem der Antragsteller im Gemeindegebiet mit Hauptwohnsitz gemeldet ist werden 18 Punkte gewährt.
Dabei sind max. 90 Punkte zu erreichen.
Sollte sich ein Paar bewerben, so ist die Person mit der höheren Punktezahl ausschlaggebend.
- b) Antragsteller, die weniger als die maximale möglichen 90 Punkte für einen Wohnsitz im Gemeindegebiet erreichen, wird eine ehrenamtliche oder gemeinnützige Tätigkeit mit 2 Punkten pro Jahr berücksichtigt. Dabei sind max. 10 Punkte zu erreichen.
- c) für jedes Jahr der Ausbildung oder Beschäftigung im Gemeindegebiet werden 15 Punkte gewährt.
Dabei sind max. 75 Punkte zu erreichen.
Die Punktevergabe erfolgt entweder für den Hauptwohnsitz oder die Erwerbstätigkeit. Eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

Die Summe der Gesamtpunkte aus Wohnsitz und Ehrenamt darf maximal 50 % der erzielten Gesamtpunkte betragen.

2. Familienstand

- a) alleinstehend **0 Punkte**
- b) verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, oder auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft **15 Punkte**
- c) alleinerziehend **15 Punkte**
- d) Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben
- für bestehende Schwangerschaften (Nachweis erforderlich) **15 Punkte**
 - für jedes Kind bis zu 18 Jahren **15 Punkte**
- Hier sind maximal 45 Punkte zu erreichen.
- e) Personen mit Behinderung (Nachweis: Schwerbehindertenausweis) und/oder Personen, die im Haushalt des Antragstellers leben und versorgt werden müssen (Nachweis: Pflegegeldbescheid)
- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 50 bis 70 Grad der Behinderung | 7 Punkte |
| 80 bis 100 Grad der Behinderung | 10 Punkte |
| Pflegegrad 1 | 6 Punkte |
| Pflegegrad 2 | 8 Punkte |
| Pflegegrad 3 | 10 Punkte |
| Pflegegrad 4 | 12 Punkte |
| Pflegegrad 5 | 14 Punkte |

Die Punktevergabe erfolgt entweder für die Behinderung oder für die Pflegebedürftigkeit, eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

3. Einkommens- und Vermögensverhältnisse

- a) Gesamtes Haushalteinkommen

Die Höhe des Durchschnittseinkommens des Antragstellers wird wie folgt berücksichtigt:

Paare und Familien

bis 50.000 €	40 Punkte
bis 60.000 €	30 Punkte
bis 70.000 €	20 Punkte
bis 80.000 €	10 Punkte
bis 90.000 €	5 Punkte

Alleinstehende

bis 25.000 €
bis 30.000 €
bis 35.000 €
bis 40.000 €
bis 45.000 €

40 Punkte
30 Punkte
20 Punkte
10 Punkte
5 Punkte

- b) Gesamtes Haushaltsvermögen
Unterschreiten der Vermögensgrenze um je 5.000 €

1 Punkt

4. Gesamtpunktzahl

Bei Punktgleichheit entscheidet

1. die Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder,
2. die Höhe des zu versteuernden Haushaltseinkommens (der Bewerber mit dem niedrigeren Einkommen erhält den Vorzug)
3. die längere ehrenamtliche/gemeinnützige Tätigkeit im Gemeindegebiet,
4. das Los.

Mit der Bewerbung, bis spätestens zur Beurkundung ist eine Finanzierungbestätigung der Bank vorzulegen.

C. Sicherungen der Bindungen im Rahmen der vertraglichen Regelungen

Die Sicherung der Bindungen zum Einheimischenmodell erfolgt in den entsprechenden Kaufverträgen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Bauverpflichtung vereinbart.
Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Vertragsgrundstück innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Vertragsabschluss ein Wohnhaus im Rohbau zu errichten und längstens innerhalb von 7 Jahren nach Vertragsabschluss dieses bezugsfertig zu erstellen. Bis zur Errichtung des Rohbaus hat der Käufer das Grundstück zweimal jährlich zu mähen.
3. Der Käufer verpflichtet sich, ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von 10 Jahren mindestens eine Wohnung des Wohnhauses (mind. 50% der Gesamtwohnfläche) selbst zu beziehen und zu bewohnen.
4. Die Gemeinde lässt sich ein Wiederkaufsrecht einräumen. Dieses kann die Gemeinde geltend machen, wenn
 - der Käufer seiner Bauverpflichtung nicht nachkommt
 - das Vertragsgrundstück vor Bebauung weiterveräußert werden soll,
 - das Vertragsgrundstück nach Bebauung innerhalb der 10-jährigen Bindungsfrist ab Bezugsfertigkeit weiterveräußert bzw. vermietet werden soll; eine Weiterveräußerung bzw. Vermietung an Abkömmlinge bzw. Ehegatten löst das Wiederkaufsrecht nicht aus, wenn diese Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus dem Vertrag vom Erwerber übernommen werden,
 - der Käufer gegenüber der Gemeinde in seinem Antrag auf Vergabe von Baugrundstücken falsche Angaben gemacht hat oder Tatsachen verschwiegen wurden, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht verkauft hätte.
5. Eine Weiterveräußerung bzw. Vermietung des Vertragsgegenstands kann nur mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen.
Bei einem vorzeitigen Verkauf bzw. einer Vermietung ist für die Restlaufzeit der Bindungsfrist eine Rückerstattung in Höhe der im Kaufvertrag festgeschriebenen Subvention anteilig zu leisten.
6. Wird das Wiederkaufsrecht vor Bebauung des Vertragsgegenstands geltend gemacht, so wird die Rückübertragung des Vertragsgegenstands gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten) verlangt. Sämtliche Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, hat der Käufer zu tragen.
Wird das Wiederkaufsrecht nach Bebauung innerhalb der Bindungsfrist geltend gemacht, so wird die Rückübertragung gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten) verlangt. Zusätzlich ist der durch den Gutachterausschuss im Landkreis Rosenheim zu ermittelnde Schätzwert zu leisten. Sämtliche Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, hat der Käufer zu tragen.

Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts unzulässig ist, wenn die Geltendmachung des Rechts aufgrund besonderer Umstände grob unbillig wäre.