

**Richtlinien  
zur Vergabe von  
Baugrundstücken im Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell  
vom 08.11.2011**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.10.2011 die Neufassung der Richtlinien für ein Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell beschlossen. Dieses Modell dient dazu, dass junge Familien mit Kindern die Möglichkeit erhalten, im Gemeindebereich des Marktes Prien a. Chiemsee Baugrund zu erschwinglichen Preisen erwerben zu können, insbesondere gilt dies auch für bereits ortsansässige Bürger.

**I. Antragsberechtigung für die Bewerbung**

1. Die Bewerber müssen das 18. Lebensjahr vollendet haben.
2. Die Bewerber dürfen weder Allein- oder Miteigentümer eines Wohnhauses oder eines unbebauten, bebaubaren Grundstückes oder Inhaber eines Erbbaurechtes sein. Ausnahmsweise können die Bewerber aber berücksichtigt werden, wenn die vorhandene Immobilie den Wohnnerfordernissen nicht entspricht und nachweislich zur Finanzierung für den Erwerb des Grundstückes und den Bau des Wohnhauses verkauft wird.

**II. Punktesystem**

**1. Ortsansässigkeit**

Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in Prien a. Chiemsee:

Hauptwohnsitz:                      Je vollendetes Jahr                      3 Punkte

Arbeitsplatz:                      Je vollendetes Jahr                      3 Punkte

## 2. Wirtschaftliche Verhältnisse

### Einkommen:

Gemeinsames jährliches Brutto-Haushaltseinkommen im Jahr vor der beabsichtigten Vergabe laut Steuerbescheid des Finanzamtes

- Grundbetrag 50.000 € 0 Punkte
- Stufen von je 5.000 € darunter jeweils plus 3 Punkte
- Stufen von je 5.000 € darüber jeweils minus 3 Punkte

### Vermögen:

Vermögen bis 200.000 € in Bargeld, Wertpapieren oder anderen Anlageformen (dazu gehört auch das freiwerdende Kapital aus dem Verkauf einer Immobilie) bleibt unberücksichtigt; je angefangene weitere 10.000 € werden 5 Punkte in Abzug gebracht.

## 3. Familienverhältnisse

### Familienstand

- 3.1 Ehepaare/eingetragene Lebenspartnerschaften/Alleinerziehende 5 Punkte
- 3.2 Je Kind 5 Punkte

Als Kind zählt, wer im gemeinsamen Haushalt der Bewerber lebt und für das den Bewerbern Kindergeld zusteht.

### Behinderte oder pflegebedürftige Personen

Pflege von familienangehörigen Personen  
(einschließlich des Antragsstellers)  
die im Haushalt des Antragsstellers leben 5 Punkte

Zuschläge:  
Pflegestufe 1: 2 Punkte  
Pflegestufe 2 oder 75 % SB: 4 Punkte  
Pflegestufe 3 oder 100 % SB: 6 Punkte

## **Rangfolge bei der Grundstücksvergabe**

Über jede Grundstücksvergabe entscheidet der Marktgemeinderat. Er behält sich vor, im Sinne der eingangs genannten Ziele und in begründeten Einzelfällen von den festgelegten Kriterien abzuweichen und eine andere Entscheidung zu treffen.

Die Grundstücksvergabe erfolgt in der Reihenfolge der Punktzahlen.

Bei gleicher Punktzahl entscheidet

- a) die Dauer seit der erstmaligen Antragstellung
- b) die Aufnahme von behinderten oder pflegebedürftigen Personen
- c) die Anzahl der zu berücksichtigenden Kinder
- d) bei gleicher Kinderzahl, ob der Antragsteller bei seiner Geburt in Prien a. Chiemsee mit Hauptwohnsitz gemeldet war.
- e) bei gleicher Punkt- und Kinderzahl und Hauptwohnsitz seit Geburt in Prien a. Chiemsee, das Los.

Ein Rechtsanspruch auf Grundstückszuteilung besteht nicht.

## **III. Verpflichtungen des Bewerbers und Absicherung des Marktes**

### **1. Der Käufer verpflichtet sich**

- a) als Bauherr auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von fünf Jahren, gerechnet vom Vertragsabschluss an, ein Wohnhaus bezugsfertig herzustellen,
- b) bei der Errichtung des Gebäudes die Festsetzungen des jeweils gültigen Bebauungsplanes einzuhalten,
- c) das zu erstellende Wohnhaus selbst bzw. mit seiner Familie als Hauptwohnung zu bewohnen; enthält das zu errichtende Wohnhaus zwei abgeschlossene Wohnungen, so darf der Käufer mit vorheriger Zustimmung des Marktes die kleinere Wohnung vermieten, jedoch nur als Hauptwohnung des Mieters, also nicht als Ferienwohnung oder Zweitwohnung. Der Mietpreis hat sich an den ortsüblichen Mieten zu orientieren,
- d) das Grundstück mit oder ohne Gebäude innerhalb von 15 Jahren ab Vertragsabschluss nicht zu veräußern. Zulässig sind Veräußerungen an Abkömmlinge oder an Ehegatten des Käufers oder seiner Rechtsnachfolger, sofern der oder die Erwerber in die Verpflichtungen des Käufers gegenüber dem Markt eintreten,
- e) ortsübliche Immissionen wie z.B. landwirtschaftliche Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken zu dulden und notwendige persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Marktes (z.B. Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte) auf dem Baugrundstück eintragen zu lassen .

## 2. Absicherung des Marktes

Der Käufer räumt dem Markt Prien a. Chiemsee am Vertragsgrundstück ein Wiederkaufsrecht/Ankaufsrecht nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches ein.

Das Wiederkaufsrecht/Ankaufsrecht ist demnach insbesondere gegeben, wenn

- a) die Herstellung des Wohnhauses gemäß dem Bebauungsplan nicht fristgerecht vollendet wird,
- b) das Vertragsgrundstück nicht für den Eigenbedarf, nicht für Wohnzwecke oder als Zweit- oder Ferienwohnung genutzt wird,
- c) es – bebaut oder unbebaut – innerhalb von 15 Jahren an andere Personen als die genannten Angehörigen veräußert wird oder diese Angehörigen bei Erwerb nicht in die genannten Verpflichtungen eintreten, oder
- d) vom Käufer unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht wurden, bei deren Kenntnis der Markt der Grundstücksvergabe nicht zugestimmt hätte.

Der Wiederkaufs-, Ankaufspreis berechnet sich wie folgt:

Der Markt Prien a. Chiemsee hat für das Grundstück den zum Zeitpunkt des Wieder-, Ankaufes festgestellten Schätzwert, höchstens aber den Kaufpreis dieses Vertrages zu bezahlen.

Der Wert wird durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Rosenheim für beide Parteien verbindlich festgelegt. Die Kosten des Gutachtens hat der Wiederverkäufer zu bezahlen.

Wertminderungen, die der Wiederverkäufer verschuldet hat, werden vom Wiederkaufs-, Ankaufspreis abgezogen. Zwischenzeitlich geleistete Erschließungsbeiträge, einschließlich Herstellungsbeiträge für Ver- und Entsorgungsanlagen werden ohne zwischenzeitliche Verzinsung erstattet.

Alle mit Ausübung des Wiederkaufs-, Ankaufsrechtes anfallenden Kosten und Verkehrssteuern hat der Wiederverkäufer zu bezahlen.

Der Käufer verpflichtet sich, dem Markt unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn eine der Wiederkaufs-, Ankaufsvoraussetzungen gegeben ist. Unterlässt er diese Mitteilung, ist er dem Markt für alle daraus etwa entstehenden Schäden ersatzpflichtig.

Falls bei Ausübung des Wiederkaufs-, Ankaufsrechtes das Grundstück bebaut ist, erfolgt die Wertermittlung des Bauwerkes in gleicher Weise, wie vorstehend für das Grundstück vereinbart, durch Schätzung. Der sich damit für das Bauwerk ergebende Wert ist dem Wiederverkäufer zusätzlich zum Grundstückspreis zu vergüten.

Die Ausübung des Wiederkaufs-, Ankaufsrechtes erfolgt durch Abschluss eines notariell zu beurkundenden Kaufvertrages.

Zur Absicherung des bedingten Anspruches des Marktes auf Übertragung des Eigentums bestellt der Käufer zugunsten des Marktes an dem Vertragsgrundstück eine Vormerkung nach § 883 BGB.

Die Eintragung dieser Vormerkung in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt unter Verzicht auf Vollzugsmitteilung, mit Ausnahme an den Notar.

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufs-, Ankaufsrechtes kann der Markt hierauf verzichten und vom Wiederverkäufer eine Aufzahlung auf den Kaufpreis verlangen. Die Aufzahlung errechnet sich aus der Differenz zwischen

a) dem Bodenwert für das Vertragsgrundstück, wie er vom zuständigen Gutachterausschuss gem. § 192 ff BauGB zu dem Zeitpunkt festgestellt wird, zu dem die Aufzahlung verlangt wird. Wird bei einer Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks, die das Wiederkaufs-, Ankaufsrecht begründet, ein höherer Kaufpreis erzielt, ist jedoch dieser zugrunde zu legen;

und

b) dem beurkundeten Kaufpreis zuzüglich für das Vertragsgrundstück geleisteter Beiträge für dessen Erschließung.

Der so errechnete Betrag ermäßigt sich um 1/15 für jedes bis zum Eintritt der Voraussetzungen der Ausübung des Wiederkaufs-, Ankaufsrechtes vollständig abgelaufene Jahr nach dem Vertragsabschluss

#### IV. Sonstiges

Der Marktgemeinderat kann im Sinne der eingangs genannten Ziele und bei Vorliegen besonderer Ausnahmefälle von den festgelegten Kriterien abweichen und eine andere Entscheidung treffen.

Markt Prien a. Chiemsee

Prien a. Chiemsee, den 08.11.2011

  
Jürgen Seffert  
Erster Bürgermeister



III. Jahreshaushaltseinkommen für das Jahr \_\_\_\_\_ (lt. Steuerbescheid des Finanzamtes)

1. Aus Arbeit:

- a) Antragsteller € \_\_\_\_\_
- b) Ehegatte € \_\_\_\_\_
- c) Kind € \_\_\_\_\_
- d) € \_\_\_\_\_
- e) € \_\_\_\_\_

2. Sonstige Einnahmen (zum Beispiel aus Vermietung, Verpachtung, Vermögensanlagen für das Jahr \_\_\_\_\_ laut Steuerbescheid):

IV. Eigentumsverhältnisse

Besitzen Sie ein:	Haus (EH, DHH, RH)	Baugrundstück (qm)	landwirtschaftliches Grundstück (qm)	Eigentumswohnung (Anzahl)
Antragsteller	_____	_____	_____	_____
Ehegatte	_____	_____	_____	_____
Kinder	_____	_____	_____	_____
Eltern	_____	_____	_____	_____
Schwiegereltern des Antragstellers	_____	_____	_____	_____

## Angaben zur Finanzierung des Bauvorhabens

	Eigenkapital €	Hypothek €	Bausparvertrag €
a) des Baugrundstückes	_____	_____	_____
b) des Bauvorhabens	_____	_____	_____
c) Frühester Baubeginn (finanziell möglich):			
d) Geplante Baufertigstellung (finanziell möglich):			

(Genauer Finanzierungsplan ist zu einem späteren Zeitpunkt nach Aufforderung vorzulegen)

## V. Welche Bebauung wird gewünscht:

- |                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| a) Freistehendes Einfamilienhaus    | ja / nein |
| b) Doppelhaushälfte, Reihenendhaus  | ja / nein |
| c) Reihenmittelhaus                 | ja / nein |
| d) Haus mit Einliegerwohnung        | ja / nein |
| e) in Prien/Zentrum                 | ja / nein |
| f) anderer Priener Ortsteil : _____ |           |

## VI. Weitere Erklärungen für den Antragsteller:

(Angaben über Funktionstätigkeiten in Vereinen, gemeinnützigen Organisationen usw.; Weitere persönliche Angaben).

**VII. Hauptwohnsitz nicht in Prien am Chiemsee:**

Sollten Sie Ihren Hauptwohnsitz nicht in Prien a. Chiemsee haben, führen Sie bitte nachstehend die Gründe für Ihre Bewerbung an:

**Ich/Wir versichere/versichern nach bestem Wissen die Vollständigkeit und Richtigkeit meiner/unserer Angaben.**

**Sollte die Antragstellung hinfällig oder der Antrag zurückgestellt werden, gebe(n) ich/wir dem Markt Prien a. Chiemsee umgehend Bescheid (schriftlich oder telefonisch unter Tel. 08051/60635)**

Prien a. Chiemsee, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

**Seitens des Marktes wird versichert, daß sämtliche Angaben vertraulich behandelt werden.**

In einfacher Ausfertigung zurück an:

**Markt Prien a. Chiemsee  
- Bauamt –  
Rathausplatz 1  
83209 Prien a. Chiemsee**