

**Richtlinien
zur Vergabe von
Baugrundstücken im Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell
vom 24.06.2020**

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage mit hohem Freizeitwert in einer wirtschaftlich starken Region wie auch durch die gute Verkehrsanbindung nach München und Salzburg ist der Markt Prien a. Chiemsee ein bevorzugtes Zuzugs- und Baugebiet, was sich in zunehmenden Miet- und Kaufpreissteigerungen niederschlägt. Aufgrund dieser Entwicklung besteht die Sorge, dass sich einkommensschwächere örtliche Bevölkerungsgruppen zunehmend schwerer mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.06.2020 die Neufassung der Richtlinien für ein Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur 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.

Zur Erhaltung einer sozialen Bevölkerungsstruktur sollen dabei bei künftigen Bauleitplanungen die Grundsätze der sozialgerechten Bodenordnung angewendet werden, um Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, insbesondere mit niedrigem Einkommen, zu schaffen.

Der Markt wird die Vergaberichtlinien entsprechend seinen Erfahrungen, der sachlichen Zweckmäßigkeit, der Gesetzgebung und Rechtsprechung folgend fortlaufend weiterentwickeln.

In den Begriffen „Antragsteller“, „Partner“, „Eigentümer“, „Begünstigter“, „Bewohner“ oder „Bewerber“ ist zum Zwecke der einfacheren Lesbarkeit ebenso die weibliche/diverse Form des Wortes subsumiert.

I. Antragsberechtigung für die Bewerbung

1. Antragsberechtigt sind nur voll geschäftsfähige volljährige natürliche Personen. Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften gelten als ein Antragsteller.
2. Für die vergünstigte Überlassung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells ist antragsberechtigt, wer die Einkommensgrenze (Gesamtbetrag der Jahres-Einkünfte) nicht überschreitet.

Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durch-

schnittseinkommen. Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.

Je unterhaltspflichtigem Kind ist zur Obergrenze ein Freibetrag in Höhe des aktuellen steuerrechtlichen Kinderfreibetrages hinzuzurechnen.

Ausschlaggebend ist das Durchschnittseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 EStG der letzten drei Jahre vor Antragstellung. Der Nachweis des Einkommens ist durch Vorlage der letzten drei Einkommensteuerbescheide zu erbringen.

3. Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert (aktueller Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim) der im Ansiedlungsmodell veräußerten Grundstücksfläche nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen der künftig im Gebäude wohnhaften Personen abgestellt wird.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile, Wertpapiere, Bankguthaben und Bargeld. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu bewerten. Der Antragssteller muss über die vorhandenen Vermögensgegenstände wahrheitsgemäß Auskunft erteilen und deren Richtigkeit versichern.

4. Grundsätzlich dürfen Bewerber weder Allein- oder Miteigentümer eines Wohnhauses oder eines unbebauten, bebaubaren Grundstückes oder Inhaber eines Erbbaurechtes innerhalb des Marktes Prien a. Chiemsee sein und dürfen in naher Zukunft keines erhalten. Ausnahmen sind bei Wohnungseigentum zulässig, wenn eine Änderung der Wohnverhältnisse aufgrund der Familienverhältnisse begründbar ist und der Bewerber seine Immobilie bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts an Personen veräußert, die in Prien a. Chiemsee ihren Hauptwohnsitz haben oder begründen (soweit sich die zu veräußernde Immobilie im Gemeindegebiet Prien a. Chiemsee befindet) und die Immobilie nachweislich zur Finanzierung für den Erwerb des Grundstückes und den Bau des Wohnhauses verkauft wird.

Immobilienbesitz außerhalb des Marktes Prien a. Chiemsee wird als Vermögen angerechnet.

5. Die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens ist bis spätestens zur Beurkundung des Kaufvertrages nachzuweisen. Hierzu ist eine entsprechende Finanzierungsbestätigung des Kreditinstitutes oder Versicherungsgesellschaft vorzulegen.

II. Punktesystem

1. Ortsansässigkeit (max. 100 Punkte)

Bei Ehegatten bzw., eingetragenen Lebenspartnerschaften, sowie nichtehelichen Lebensgemeinschaften kommt es auf die Person an, die die höhere Punktezahl erreicht.

	<u>1 Jahr</u>	<u>2 Jahre</u>	<u>3 Jahre</u>	<u>4 Jahre</u>	<u>ab 5 Jahren</u>
Hauptwohnsitz	20 P	40 P	60 P	80 P	100 P
oder					
Arbeitsplatz	20 P	40 P	60 P	80 P	100 P

Unterbrechungen der Zeiträume sind unschädlich; es zählt die Summe der jeweiligen Dauer des Wohnsitzes bzw. Arbeitsplatzes (volle Jahre).

2. Wirtschaftliche Verhältnisse: (max. 50 Punkte)

2.1 Einkommen: (max. 25 Punkte)

Gemeinsames durchschnittliches Brutto-Haushaltseinkommen der letzten drei Jahre vor der beabsichtigten Vergabe laut Steuerbescheid des Finanzamtes

Durchschnittseinkommen der Bewerber gem. Abschnitt I. Nr. 2 dieser Richtlinien (Maximaler Betrag 51.000 €, Paare 102.000 €) 0 Punkte

Stufen von je 1.000 € darunter jeweils plus 1 Punkt

2.2 Vermögen: (max. 25 Punkte)

Vermögen in Bargeld, Wertpapieren oder anderen Anlageformen (dazu gehört auch das freiwerdende Kapital aus dem Verkauf einer Immobilie) bleibt unberücksichtigt.

Unterschreiten des individuellen Grundstücksverkehrswertes (siehe I Punkt 3) von:

- mehr als 15 % 5 Punkte
- mehr als 30 % 10 Punkte
- mehr als 45 % 15 Punkte
- mehr als 60 % 20 Punkte
- mehr als 75 % 25 Punkte

3. Familienverhältnisse

Ehe-Paare/Lebenspartnerschaften/Alleinerziehende	10 Punkte
+	
Je Kind	5 Punkte

Als Kind zählt, jede im gemeinsamen Haushalt der Bewerber lebende Person für die den Bewerbern Kindergeld zusteht.

Außerdem wird eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft als Kind(er) berücksichtigt.

4. Besondere persönliche Kriterien

Ist ein Bewerber oder eine ständig in seinem Haushalt lebende Person nachweislich (Vorlage eines Bescheides des Versorgungsamtes bzw. der Pflegeversicherung) schwerbehindert oder dauernd pflegebedürftig, so werden hierfür folgende Punkte vergeben:

- GdB ab 50 %	5 Punkte
- GdB ab 60 %	10 Punkte
- GdB ab 70 %	15 Punkte
- GdB ab 80 %	20 Punkte
- GdB ab 90 %	25 Punkte

Oder:

- Pflegegrad 0/1	5 Punkte
- Pflegegrad 2	10 Punkte
- Pflegegrad 3	15 Punkte
- Pflegegrad 4	20 Punkte
- Pflegegrad 5	25 Punkte

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

Sind mehrere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen schwerbehindert oder pflegebedürftig, so ist die Punktezahl für jede dieser Personen gesondert zu ermitteln, so dass hier die Gesamtpunktezahl entsprechend höher liegen kann.

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 in nachgenannter Reihenfolge:

- a) die Aufnahme von behinderten oder pflegebedürftigen Personen
- b) die Anzahl der zu berücksichtigenden Kinder
- c) das niedrigere Einkommen (Konkurriert ein Einzelbewerber mit einem Paar, so wird der halbierte Durchschnittswert des Paares zum Vergleich herangezogen.)
- d) die längere Dauer des Hauptwohnsitzes/der beruflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet
- e) das Los.

Ein Rechtsanspruch auf Grundstückszuteilung besteht nicht.

Nach Zusage des Marktes zum Erhalt eines Grundstückes ist vor der notariellen Verbriefung ein schriftlicher Nachweis zu erbringen, dass die Finanzierung gesichert ist.

III. Verpflichtungen des Bewerbers und Absicherung des Marktes

1. Der Käufer verpflichtet sich

- a) als Bauherr auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von drei Jahren, gerechnet vom Vertragsabschluss an, ein Wohnhaus bezugsfertig herzustellen und zu beziehen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.
- 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 nach vorheriger Vorlage des Mietvertrages und mit schriftlicher 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 Versorgungsanlagen 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 schriftliche Erklärung.

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.

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

In den notariellen Kaufvertrag ist eine Erklärung aufzunehmen, dass falsche Angaben zur Auflösung des Vertrages und zu einer Anzeige wegen Betruges führen.

V. In-Kraft-Treten

Diese Richtlinien gelten ab 06.07.2020

Mit Inkrafttreten dieser Richtlinien treten zugleich alle bisher geltenden Richtlinien zur Verteilung von Bauland für Einheimische außer Kraft.

Prien a. Chiemsee, den 25.06.2020



Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister