

Gemeinde Großweil
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

RICHTLINIEN

für die Vergabe von Baugrundstücken an Einheimische im Gemeindegebiet

laut Beschluss Nr. 5 der 27. nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Großweil am 10. September 2015

Präambel

Die Gemeinde Großweil ist bestrebt, für die einheimische Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu vergünstigten Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Zielsetzung ist dabei, unter sozialpolitischen und infrastrukturellen Gesichtspunkten die ausreichende Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit preiswertem Bauland erreichen zu können. Einheimischen soll damit die Möglichkeit geschaffen werden, sich Wohneigentum zu schaffen und langfristig in Großweil zu bleiben.

1. Allgemeines

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Gemeinde erfolgt grundsätzlich im Rahmen dieser Richtlinie.

2. Berechtigter Personenkreis

Die Bewerber müssen volljährig sein.

Gemeindeeigene Baugrundstücke können im Rahmen dieser Richtlinien grundsätzlich nur an nachfolgende Berechtigte vergeben werden.

Berechtigt im Sinne dieser Richtlinie sind nur Personen, die

1. seit 5 Jahren zum Zeitpunkt der Vergabe ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Großweil haben oder
2. in den vergangenen 30 Jahren mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Großweil hatten oder
3. in einem in der Gemeinde Großweil ansässigen Betrieb seit 10 Jahren erwerbstätig sind,

sofern sie das zu erwerbende Grundstück künftig zur Errichtung einer Hauptwohnung als Lebensmittelpunkt nutzen.

3. Vergabevoraussetzungen

Die Vergabe erfolgt nach folgenden Kriterien:

3.1 Grund- und Wohnungseigentum

Bewerber dürfen über kein Hauseigentum, keine Eigentumswohnung, kein Bauland oder Bauerwartungsland im Sinne von § 33 Baugesetzbuch (BauGB) verfügen oder solches erwarten.

Ausgenommen hiervon sind Bewerber, die Eigentümer einer Wohnung sind bzw. eine solche zu erwarten haben, soweit dadurch unter Einbeziehung ihres sonstigen Vermögens die zulässige Gesamthöhe des Vermögens nicht überschritten wird.

3.2 Vermögen

Das Vermögen des Bewerbers / der Bewerberin darf 100 % des Grundstückwertes der im Einheimischenmodell an ihn / sie veräußerten Fläche nicht übersteigen.

3.3 Einkommen

Das zu versteuernde Gesamteinkommen eines sich bewerbenden Paares, einer Familie bzw. einer eingetragenen Lebenspartnerschaft darf 90.000,-- €

zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 7.000,-- €
je kindergeldberechtigtes Kind nicht überschreiten.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 45.000,-- €
(ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

Ausschlaggebend hierfür ist der Mittelwert des Einkommens des Bewerbers / der Bewerberin innerhalb der vergangenen drei Jahre.

Über die vorgenannten Kriterien müssen die Bewerber eine schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde abgeben, in der außerdem über die Vermögensverhältnisse (insbesondere Grundstücks- und Wohneigentumsverhältnisse) Aufschluss zu geben ist.

Auf Wunsch der Gemeinde sind geeignete Nachweise vorzulegen.

Die Bewerberin / der Bewerber hat die Einkommenssteuernachweise der vergangenen drei Jahre vorzulegen.

4. Punktesystem

4.1 Soziale Gesichtspunkte

Außerdem erfolgt die Vergabe nach Anwendung der nachstehenden Punkteregelung in der Reihenfolge der Höhe der Gesamtpunktezahl.

Für die Ermittlung der Gesamtpunktezahl ist maßgebend:

4.1.1 Die Dauer des Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet Großweil:

Für die Dauer des Hauptwohnsitzes werden für den Bewerber folgende Punkte angesetzt:

- | | |
|---|------------|
| - Mindestaufenthaltsdauer: 5 Jahre | 5 Punkte |
| - für jedes weitere Jahr 1 Punkt bis zur Höchstzahl von | 25 Punkten |

4.1.2 Der Familienstand und die Zahl der Kinder:

Als Familienstandbonus werden folgende Punkte angesetzt:

- | | |
|---|-----------|
| Alleinstehende | 5 Punkte |
| Alleinerziehende und Personen, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben | 10 Punkte |
| Verheiratete, eingetragene Lebenspartnerschaften | 15 Punkte |
| je nicht volljähriges Kind | 15 Punkte |
| Bonuspunkte für Behinderung des Bewerbers, eines Ehegatten/Lebenspartners oder seiner Kinder ab 70 % Schädigung | 10 Punkte |

4.1.3 Der Gesamtbetrag der Einkünfte für die bevorzugte Person, sowie der zu seiner Familie zählenden Familienangehörigen:

Die Einkommensverhältnisse fließen wie folgt in die Ermittlung des Punktwerts ein; maßgeblich ist der Durchschnitt des zu versteuernden Jahresgesamteinkommens des Bewerbers, des Ehegatten oder einer in eheähnlicher Gemeinschaft bzw. eingetragener Lebenspartnerschaft lebender Person der letzten drei Jahre.

Alleinstehende	bis 25.000 EUR/Jahr	15 Punkte
	bis 30.000 EUR/Jahr	10 Punkte
	bis 35.000 EUR/Jahr	5 Punkte
	über 35.000 EUR/Jahr	0 Punkte

Verheiratet, alleinerziehend, eingetragene Lebenspartnerschaft oder eheliche Gemeinschaft

	bis 40.000 EUR/Jahr	20 Punkte
	bis 50.000 EUR/Jahr	15 Punkte
	bis 60.000 EUR/Jahr	10 Punkte
	bis 70.000 EUR/Jahr	5 Punkte
	über 70.000 EUR/Jahr	0 Punkte

4.2 Körperbehinderung

Eine Körperbehinderung der Personen aus Ziffer 4.1.2. ab 70 % gibt den Vorrang bei gleicher Punktzahl.

4.3 Platzwahl und Differenzierung bei der Festlegung des Kaufpreises

Die Wahl des gewünschten Baugrundstücks erfolgt nach der erreichten Punktzahl. Bei mehreren Bewerbern steht dem die erste Wahl zu, der den höchsten Punktwert erreicht hat, dann dem nächsten usw. Bei Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

4.4 Sonstiges

Der Antragsteller hat auch bei Erfüllung der vorgenannten Vorgaben keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines gemeindlichen Baugrundstückes.

Ausnahmen von den oben genannten Bestimmungen bleiben dem Gemeinderat in begründeten Einzelfällen im Interesse des Gemeinwohls vorbehalten.

5. Pflichten des Erwerbers

5.1 Darlegung der Sicherung der Finanzierung

Jeder Bewerber hat in geeigneter Form darzulegen, dass eine Finanzierung des Objektes gesichert ist. Die Vorlage einer Bestätigung eines Kreditinstitutes ist nach erfolgtem Zuschlag notwendig.

5.2 Ausschluss bei "Strohmannfunktion"

Der Erwerb von Baugrund für andere Personen ist im Rahmen dieses Programms nicht möglich. Wenn das Grundstück nicht vom Antragsteller bebaut und bewohnt wird, ist die Gemeinde berechtigt, vom Wiederkaufsrecht nach Ziffer 6 Gebrauch zu machen. Als Erwerbszweck im Rahmen dieses Einheimischenmodells wird daher nur die private Eigennutzung anerkannt, der Erwerb durch einheimische Bauträger mit dem Zweck der gewerblichen Weiterveräußerung ist nicht möglich.

5.3 Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von 5 Jahren nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags einen Bauantrag bzw. Freistellungsantrag für die zu errichtenden Gebäude zu stellen, der den maßgeblichen baurechtlichen Bestimmungen (Bebauungsplan, usw.) entspricht, sowie sodann das Wohnhaus innerhalb von 2 Jahren bezugsfertig zu errichten.

Auf Antrag können diese Fristen in begründeten Ausnahmefällen von der Gemeinde verlängert werden.

5.4 Sicherung der Nutzung durch die Bewerber (Einheimischenbindung)

Um sicherzustellen, dass das erworbene Baugrundstück nur von Berechtigten im Sinne dieser Richtlinien genutzt wird, lässt sich die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zu den Kaufvertragsbedingungen auf die Dauer von **15 Jahren** ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages einräumen.

6. Wiederkaufsrecht

6.1 Dieses Wiederkaufsrecht ist durch entsprechende Auflassungsvormerkung an 1. Rangstelle im Grundbuch einzutragen.

Die Gemeinde verpflichtet sich jedoch, die Zustimmung zu einer Belastung der Vertragsfläche bei Bebauung der erforderlichen und glaubhaft gemachten Baufinanzierung zu erteilen und insoweit mit der Vormerkung im Range auszuweichen. In der vorgenannten Baufinanzierung ist auch der für den Grunderwerb benötigte finanzielle Aufwand eingeschlossen.

Hierzu wird von der Bank oder Bausparkasse die Vorlage einer entsprechenden Gläubigererklärung gefordert.

6.2 Der Wiederkaufspreis entspricht dem Verkaufspreis durch die Gemeinde zuzüglich der aufgewendeten Erschließungskosten.

Der Wiederkaufspreis erhöht sich ab dem vollendeten 5. Jahr der Vertragsbindung jährlich um 10 % der Differenz zwischen Verkaufspreis inklusive Erschließungskosten und dem jeweils gültigen Bodenrichtwert für das entsprechende Gemeindegebiet.

Ist in der Zwischenzeit auf der Vertragsfläche ein Gebäude errichtet worden, so ist der Wert des Gebäudes zusätzlich zu entschädigen, wobei im Zweifel der Zeitwert des Gebäudes durch ein Gutachten eines amtlich bestellten bzw. eines vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen benannten Sachverständigen zu ermitteln ist.

Das Nähere zu Ziffer 6.1 und 6.2 wird in der Kaufvertragsurkunde geregelt.

6.3 Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes behält sich die Gemeinde insbesondere für den Fall vor, dass

- der Erwerber das Grundstück nicht innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb bebaut und nach weiteren zwei Jahren fertigstellt,
- über das Vermögen des Erwerbers das Zwangsvollstreckungsverfahren eröffnet wird,
- der Erwerber beim Kauf wissentlich falsche Angaben gemacht hat,
- der Erwerber das Objekt ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert,
- der Erwerber ohne Zustimmung der Gemeinde Wohnungs- bzw. Teileigentum begründet bzw. teilt (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes), oder
- der Erwerber das Objekt ohne Zustimmung der Gemeinde unbeschadet der Ziffer 6.1. dieser Richtlinien vermietet oder verpachtet.

Ausgenommen ist eine Veräußerung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge an Ehegatten oder Abkömmlinge, sofern auch diese "Einheimische" im Sinne dieser Richtlinie sind und die Pflichten hieraus übernehmen.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, das Wiederkaufsrecht auszuüben.

7. Weiterveräußerung

7.1 Für den Fall der Nichtausübung vom gemeindlichen Wiederkaufsrecht wird die Gemeinde während der Einheimischenbindung einer Weiterveräußerung an Dritte nur zustimmen, wenn die Weiterveräußerung mit den planerischen Zielen der Gemeinde übereinstimmt, das heißt:

1. der / die Dritte Einheimischer/e im Sinne dieser Richtlinien ist
2. diese(r) der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht für die restliche Zeit der Vertragsbindung im Sinne dieser Richtlinie einräumt und
3. der Kaufpreis den nach diesen Richtlinien ermittelten Wiederkaufsrecht nicht überschreitet.

7.2 Abführungsklausel bei erzieltm / erzielbarem Mehrerlös

Macht die Gemeinde von ihrem Wiederkaufsrecht keinen Gebrauch und ist eine Weiterveräußerung nach Ziffer 7.1 nicht möglich, ist die Gemeinde

berechtigt, vom Eigentümer die Bezahlung einer Entschädigung zu verlangen, die der Differenz zwischen dem ermittelten Wiederkaufspreis nach Ziffer 6.2 und dem jeweils aktuell gültigen Verkehrswert des Grundstücks zu dem Zeitpunkt entspricht, zu dem die Gemeinde zur Ausübung des Wiederkaufsrechts berechtigt wäre.

8. Sonderregelungen (gültig innerhalb von 15 Jahren)

8.1 Vermietung/Verpachtung

Die Vermietung des gesamten begünstigt erworbenen Objekts bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Eine solche Zustimmung wird nur in zwingenden Fällen (z. B. berufliche Versetzung) erteilt.

Falls keine Einigung zustande kommt, kann die Gemeinde von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen.

Eine untergeordnete Vermietung (z.B. Dachgeschoss, Einliegerwohnung oder Ähnliches) ist im Einzelfall zulässig, jedoch erst durch die Gemeinde gesondert zu genehmigen.

8.2 Scheidung/Erbfall

Für den Fall einer Ehescheidung ist keine Regelung erforderlich, sofern das Objekt Eigentum von einem der Ehepartner bleibt. Sofern eine Veräußerung des Objekts an Dritte nicht vermeidbar ist (z. B. wegen Zugewinnausgleich), entsteht ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde.

Im Erbfall entsteht grundsätzlich ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde, wenn der oder die Erben außerhalb des III. Grades mit dem Erblasser verwandt waren.

8.3 Vertragsstrafe

Für den Fall der Nichteinhaltung der vorstehenden Bedingungen ist der Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 EUR (fünfzigtausend Euro) für jeden Einzelverstoß an die Gemeinde verpflichtet.

8.4 Sicherungshypothek

Zur Sicherung der Vertragsstrafe und zur Sicherung der Entschädigungszahlung aus Ziffer 8.2. bestellt der Käufer der Gemeinde Großweil eine Höchstbetragssicherungshypothek in Höhe von 50.000 EUR an dem erworbenen Grundbesitz und bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Höchstbetragssicherungshypothek in das Grundbuch und zwar im Range nach der vorstehend zur Eintragung bewilligten Auflassungsvormerkung.

8.5 Dingliche Sicherung

Sämtliche Belastungen, die sich aus den Vergabebedingungen ergeben, werden grundbuchmäßig abgesichert.

9. Sonstiges

Die Bewerber sind zur Gemeinde vorzuladen und über diese Richtlinie zu informieren. Sie erhalten eine Ausfertigung dieser Richtlinie.

Mit der Abgabe des Antrags auf Grunderwerb unterwirft sich jeder Bewerber den vorstehenden Richtlinien; in Zweifelsfällen entscheidet der Gemeinderat. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Falschangaben in den Antragsunterlagen werden strafrechtlich verfolgt und führen zum Ausschluss beim Vergabeverfahren bzw. zur Rückabwicklung der Vergabe.

Großweil, den 8. Oktober 2015

Gemeinde Großweil

Manfred Sporer
1. Bürgermeister