

# **Gemeinde Bad Bayersoien**

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

---

## **Richtlinien**

für die Vergabe von Baugrundstücken insbesondere an junge Familien im Bereich des Bebauungsplans „Breiten“.

---

### **1. Präambel**

Die Gemeinde Bad Bayersoien ist bestrebt, insbesondere für junge Familien Wohnbaugrundstücke zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung zu stellen. Zielsetzung ist dabei, unter sozialpolitischen und infrastrukturellen Gesichtspunkten eine ausreichende Versorgung mit preiswertem Bauland erreichen zu können. Insbesondere jungen Familien soll damit die Möglichkeit gegeben werden, sich Wohneigentum zu schaffen und langfristig in Bad Bayersoien zu leben.

Der Gemeinderat Bad Bayersoien hat am 19.03.2018 beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur für die Vergabe der Bauplätze im Bereich des Bebauungsplans „Breiten“ nachfolgende Richtlinien anzuwenden.

---

### **2. Zulassungsvoraussetzungen**

Als Bewerber für die Vergabe eines Bauplatzes werden nur volljährige natürliche Personen zugelassen, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

#### **2.1 Vermögensobergrenze**

2.1.1 Der Bewerber/die Bewerberin darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Bei der Ermittlung des Grundstückswertes ist die vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erstellte Bodenrichtwertzusammenstellung in der jeweils letztgültigen Fassung zugrunde zu legen.

2.1.2 Der Bewerber/die Bewerberin darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks oder einer Immobilie mit einer Wohnfläche von mehr als 60 m<sup>2</sup> in Bad Bayersoien sein. Immobilieneigentum und bebaubare Grundstücke werden als Vermögen angerechnet.

2.1.3 Der Bewerber /die Bewerberin darf zum festgelegten Stichtag innerhalb der letzten drei Jahre kein Immobilieneigentum oder bebaubares Grundstück verkauft haben.

2.1.4 Der Bewerber/die Bewerberin muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

## 2.2 Einkommensobergrenze

2.2.1 Bei Verheirateten und eingetragenen Lebenspartnerschaften darf die Einkommensgrenze von 70.000,- € im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetz (EStG) abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 35.000,- € maßgeblich.

2.2.2 Je unterhaltspflichtiges Kind ist ein Betrag von 7.000,- € hinzuzurechnen.

2.2.3 Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensbescheide nachzuweisen. Bei Selbstständigen bzw. gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

## 3. Punktekatalog

Bewerber (-innen), die die Zulassungsvoraussetzungen nach Nr. 2 erfüllen, erhalten nach den folgenden Kriterien Punkte:

### 3.1 Einkommen

- Alleinstehende	bis	30.000,- €/Jahr	12 Punkte
	bis	35.000,- €/Jahr	10 Punkte
- Verheiratete, eingetragene Lebenspartnerschaft			
	bis	60.000,- €/Jahr	14 Punkte
	bis	70.000,- €/Jahr	12 Punkte

### 3.2 Familienstand

- Verheiratete, eingetragene Lebenspartnerschaft	5 Punkte
--	----------

### 3.3 Kinder

Für jedes Kind, das im Haushalt eines(r) Bewerbers(-in) lebt und für das der Bewerber noch Kindergeld erhält bzw. unterhaltspflichtig ist:

- je Kind	Punktezahl nach folgender Formel: Alter d. Kindes : 18 x 2,99 = Ergebnis; das Ergebnis wird zur nächsten vollen Zahl auf- bzw. abgerundet; 6 – gerundetes Ergebnis	= Punktezahl
-----------	---	--------------

(Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet)

### 3.4 Menschen mit Behinderung

Berücksichtigt wird hierbei eine Behinderung des Bewerbers/der Bewerberin selbst oder seiner unterhaltspflichtigen Kinder oder seiner Eltern, soweit diese mit dem Bewerber/der Bewerberin in einer Haushaltsgemeinschaft leben.

	- bei einem Grad der Behinderung von 80 % und mehr	10
Punkte	oder Pflegegrad 4 oder 5	

Hierzu sind die entsprechenden Nachweise vorzulegen.

### 3.5 Einwohner mit Hauptwohnsitz Bad Bayersoien

(berücksichtigt werden frühere und aktuelle Zeiten lt. Einwohnermeldedaten)

	- für den Antragsteller/die Antragstellerin	je volles Jahr	2
Punkte			
		(Insgesamt maximal	10
Punkte)			

Bewerben sich mehr als eine natürliche Person gemeinsam um einen Bauplatz, können die Punkte nur für die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt werden. Das Sammeln von Punkten für mehrere Personen ist unzulässig.

### 3.6 Berufstätigkeit in Bad Bayersoien

Punkte erhalten Bewerber/-innen ohne Hauptwohnsitz in Bad Bayersoien, die in der Gemeinde Bad Bayersoien ununterbrochen ein Arbeitsverhältnis, eine freiberufliche Tätigkeit im Haupterwerb oder eine in Bad Bayersoien gewerbesteuerpflichtige Tätigkeit hauptberuflich ausüben. Geringfügige Beschäftigungen gelten nicht als Berufstätigkeit in diesem Sinne.

	- für den Antragsteller/die Antragstellerin	je volles Jahr	1 Punkt
			(Insgesamt maximal 5 Punkte)

## 4. Erstellung einer Rangliste und Vorgehensweise bei Punktegleichstand

Die Reihenfolge der Rangliste richtet sich nach der Gesamtpunktezahl der jeweiligen Bewerber/in. Der Bewerber/die Bewerberin mit der höchsten Punktzahl führt die Rangliste an. Erreichen mehrere Bewerber/innen auf der Rangliste die gleiche Gesamtpunktzahl, so entscheidet das Los.

### 4.1 Grundstückswahl

Die Wahl des gewünschten Baugrundstücks erfolgt nach der unter Nr. 4 festgelegten Rangliste.

## **4.2 Sonstiges**

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

**Alle Voraussetzungen und Kriterien werden zu einem festgelegten Stichtag geprüft und müssen zu diesem Stichtag erfüllt sein. Der für die Bauplatzbewerbung einschlägige Stichtag wird festgesetzt auf den 02.04.2018. Die Bewerbungsfrist endet zum 16.04.2018.**

## **5. 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.

## **6. Ausschluss bei „Strohmannfunktion“**

Der Erwerb von Baugrund für andere Personen ist im Rahmen dieses Programmes nicht möglich. Wenn das Grundstück nicht vom Antragssteller bebaut und bewohnt wird, ist die Gemeinde berechtigt, vom Ankaufsrecht nach Ziff. 7 Gebrauch zu machen.

Der Bewerber akzeptiert, dass die Gemeinde den Kaufvertrag rückgängig machen kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wird bzw. wurde.

Als Erwerbszweck im Rahmen dieses Einheimischen-Modells wird daher nur die private Eigennutzung anerkannt, der Erwerb durch einheimische Bauträger mit dem Zweck der gewerblichen Weiterveräußerung ist nicht möglich.

## **7. Sicherung der Nutzung durch die Bewerber**

Um sicher zu stellen, dass das erworbene Baugrundstück nur von Berechtigten im Sinne dieser Richtlinie genutzt wird, lässt sich die Gemeinde ein Ankaufsrecht zu den Kaufvertragsbedingungen auf die Dauer von 10 Jahren ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages einräumen.

Dieses Ankaufsrecht ist durch entsprechende Auflassungsvormerkung an 1. Rangstelle im Grundbuch einzutragen. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Zustimmung zu einer Belastung der Vertragsfläche bei Bebauung bis zur Höhe von maximal 300.000,-- Euro für ein Einfamilienhaus 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. Das Nähere regelt die Kaufvertragsurkunde.

Der Ankaufspreis bemisst sich nach dem Verkaufspreis der Kaufvertragsurkunde zuzüglich der aufgewendeten Erschließungskosten. 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 des Gutachterausschusses beim

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu ermitteln ist. Das Nähere wird in der Kaufvertragsurkunde geregelt.

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

- der Erwerber das Grundstück nicht innerhalb von 4 Jahren nach Erwerb bebaut und das Gebäude bezugsfertig hergestellt hat.
  - 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 oder ohne Zustimmung der Gemeinde Wohnungs- bzw. Teileigentum begründet oder teilt (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes).
  - der Erwerber das Objekt ohne Zustimmung der Gemeinde unbeschadet der Ziff. 8 dieser Richtlinien zu mehr als 50 % der Wohn- bzw. Nutzfläche vermietet oder verpachtet.
- Die Gemeinde wird einer Weiterveräußerung an Dritte nur zustimmen, wenn die Weiterveräußerung mit den planerischen Zielen der Gemeinde übereinstimmt, das heißt,

1. der (die) Dritte Einheimische(r) im Sinne dieser Richtlinien ist und nach diesen Richtlinien Vorrang gegenüber anderen Bewerbern für das Objekt genießen würde,
2. der Gemeinde ein Ankaufsrecht gleichen Inhaltes erneut eingeräumt wird und
3. der Kaufpreis den nach diesen Richtlinien ermittelten Ankaufspreis nicht überschreitet.

Sollte die Gemeinde auf das Ankaufsrecht verzichten, so hat der Bewerber und jetzige Eigentümer eine Entschädigung in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem derzeitigen Grundstückswert und dem damaligen Kaufpreis zuzüglich eventuell angefallener Kosten für die Erschließung an die Gemeinde zu entrichten.

Bei der Ermittlung des Grundstückswertes ist die vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erstellte Bodenrichtwertzusammenstellung in der jeweils letztgültigen Fassung zugrunde zu legen. Der Grundstückswert wird dabei auf den Mittelwert (Mitte zwischen Ober- und Untergrenze) für baureifes Land (Wohnbauflächen) festgelegt. Die Gemeinde wird einer Vermietung oder Verpachtung des Objektes an Dritte nur unter den in Ziff. 7 genannten Bedingungen zustimmen.

### **8. Sonderregelungen (gültig innerhalb von 10 Jahren)**

a) Die Vermietung bzw. teil-gewerbliche Nutzung bei mehr als 50 % der Wohn- bzw. Nutzfläche des begünstigt erworbenen Objektes bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Eine solche Zustimmung wird bei Vermietung des gesamten Objektes nur in zwingenden Fällen (z. B. berufliche Versetzung) erteilt. Der Mieter und der Mietvertrag werden im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Falls keine Einigung zustande kommt, übt die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht aus. Für den Fall der Nichteinhaltung der vorstehenden Bedingungen ist der Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 50.000,00 € - fünfzigtausend - für jeden Einzelverstoß an die Gemeinde verpflichtet.

Zur Sicherung der Vertragsstrafe bestellt der Käufer der Gemeinde eine Sicherheitshypothek in Höhe von 50.000,00 € an dem erworbenen Grundbesitz und bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Sicherheitshypothek in das Grundbuch und zwar im Range nach der vorstehend zur Eintragung bewilligten Auflassungsvormerkung.

b) Für den Fall einer Ehescheidung oder Auflösung der ehelichen Gemeinschaft ist keine Regelung erforderlich, sofern das Objekt Eigentum eines der Partner bleibt. Sofern eine Veräußerung des Objektes an Dritte nicht vermeidbar ist (z. B. wegen Zugewinnausgleich), entsteht ein Ankaufsrecht der Gemeinde gem. Ziff. 7.

c) Im Erbfall entsteht grundsätzlich ein Ankaufsrecht der Gemeinde, wenn der oder die Erben außerhalb des 3. Grades mit dem Erblasser verwandt waren.

d) Wurde einem Bewerber ein Grundstück nach dem diesem Modell von der Gemeinde zugeteilt und der Bewerber diese Zuteilung nicht angenommen hat, so hat er für die Dauer von 5 Jahren – gerechnet ab dem Zeitpunkt der Nichtannahme - keinen Anspruch auf eine erneute Bewerbung für ein Grundstück nach diesem oder ähnlichen Baulandmodellen der Gemeinde.

### **9. Dingliche Sicherung**

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

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

### **10. Vergabemodus – Datenschutz**

Zur Vermeidung der missbräuchlichen Verwendung der persönlichen Daten über Vermögensangelegenheiten dürfen diese Angaben nur vom Bauausschuss, von der 1. Bürgermeisterin und von Mitarbeitern der Gemeinde bzw. Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden. Der Bauausschuss bestimmt die Höhe der Punktezahl, die die 1. Bürgermeisterin dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung bekannt gibt. Der Gemeinderat wird dann in nichtöffentlicher Sitzung die Gesamtpunktezahl festsetzen und über die Vergabe entscheiden.

### **11. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt zum 20.03.2018 in Kraft.

Bad Bayersoien, den 20.03.2018

(im Original gezeichnet)

Gisela Kieweg

1. Bürgermeisterin