

Vergaberichtlinien für das Einheimischenmodell „Wohngebiet am Lachenbach“

1. Präambel

Die Gemeinde Unterammergau möchte die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung unter Anknüpfung an eine gewisse Ortsverbundenheit und Teilhabe der Einwohner an der örtlichen Gemeinschaft fördern. Insbesondere soll ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung aus Unterammergau verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Für die ortsverbundene, weniger begüterte oder sonst benachteiligte Bevölkerung soll daher zumindest eine gewisse Teilhabe am Markt für Wohngrundstücke in Unterammergau sichergestellt werden. Daher beabsichtigt die Gemeinde Unterammergau unter besonderer Berücksichtigung von Familien und weiteren städtebaulichen sozialen Gesichtspunkten Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung zu vergünstigten Bedingungen zur Verfügung zu stellen.

2. Grundsätzliches

Zur Bewerbung berechtigt sind nur Bewerber/innen, die volljährig sind und:

- seit mindestens 5 Jahren zum Zeitpunkt der Vergabe ihren Lebensmittelpunkt und Hauptwohnsitz in der Gemeinde Unterammergau haben.
- oder
- in den letzten 25 Jahren mindestens 10 Jahre mit Hauptwohnsitz in Unterammergau gewohnt haben.
- oder
- seit 7 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Unterammergau ein Arbeitsverhältnis nachweisen können.

Bei einer eheähnlichen Gemeinschaft muss die Bewerbung von beiden Personen erfolgen und das Grundstück zusammen erworben werden.

Das zu erwerbende Grundstück muss künftig zur Errichtung einer Hauptwohnung als Lebensmittelpunkt dienen.

Der Erwerber muss das Grundstück innerhalb von 4 Jahren nach Erwerb bebauen.

An die Bewerber werden Fragebögen ausgegeben, die innerhalb einer bestimmten Frist ausgefüllt und mit den entsprechenden Unterlagen versehen bei der Gemeindeverwaltung einzureichen sind.

Aufgrund der im Fragebogen gemachten Angaben werden entsprechend der in Ziff. 4 angefügten Punkteliste Punkte vergeben. Damit ergibt sich eine Rangreihe der Bewerber. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl kann sich sein Grundstück aussuchen. Die weiteren Bewerber folgen nach der Reihung. Die Eingruppierung in die Rangreihe von Bewerbern mit gleicher Punktzahl erfolgt durch:

1. die meisten Bewertungspunkte bei Kindern,
2. sonst Verlosung innerhalb der Bewerber mit gleicher Punktzahl.

Der Gemeinderat behält sich vor, in besonderen Fällen abweichend von diesen Richtlinien zu entscheiden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

3. Kaufbedingungen

Die Vergabe erfolgt nur an Personen, die nicht bereits Eigentümer eines bebauten, bebaubaren oder eines in einem Bebauungsplanverfahren zur Bebauung geplanten Grundstückes sind.

Ausgeschlossen sind auch Bewerber, die Inhaber von Wohneigentum oder eines Grundstückes oder Erbbaurechts sind. Bewerber bei denen zu erwarten ist, dass sie durch Schenkung oder Erbfolge ein Baugrundstück oder auch Wohneigentum erhalten, sind von der Grundstücksvergabe ausgeschlossen. Hier sind auch realteilbare Immobilien zu berücksichtigen.

Die Bewerber haben bei der Antragstellung eine schriftliche Erklärung abzugeben, in der über die Vermögensverhältnisse sowie Grundstücks- und Wohneigentumsverhältnisse Aufschluss zu geben ist.

Ebenfalls sind die Grundstücks- und Wohneigentumsverhältnisse der Eltern und Schwiegereltern aufzuzeigen. Auf Wunsch der Gemeinde sind geeignete Nachweise vorzulegen.

Sofern ein Bewerber innerhalb von 5 Jahren vor Antragsstellung ein geeignetes Wohnobjekt bzw. ein bebaubares Grundstück veräußert hat, kann er nicht berücksichtigt werden.

Bewerber dürfen über kein Hauseigentum, keine Eigentumswohnung, kein Bauland oder Bauerwartungsland im Sinne von § 33 BauGB verfügen. Unberücksichtigt bleibt ein Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf dessen Lebenszeit belastet ist.

Gleiches gilt für Bewerber, deren Eltern bzw. Schwiegereltern die rechtliche Möglichkeit haben, dem Bewerber oder seinem Ehegatten ein unbebautes Baugrundstück oder ein nicht selbst oder durch Geschwister des Bewerbers/der Bewerberin bewohntes Wohnungseigentum zur Verfügung stellen zu können.

Ausgenommen hiervon sind Bewerber, die Eigentümer einer Wohnung bis 50 qm Wohnfläche sind bzw. eine solche zu erwarten haben.

Einkommen:

Bewirbt sich ein Paar oder eine Familie, darf das Gesamteinkommen € 85.000,- zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von € 7.000,- pro Kind nicht überschreiten. Bei Alleinstehenden oder Alleinerziehenden ist ein Gesamteinkommen € 50.000,- zzgl. der Kinderfreibeträge in Höhe von € 7.000,- pro Kind maßgeblich.

Als Einkommen gilt die Summe der positiven Einkünfte der letzten 3 Jahre im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig. Leibrenten, einschließlich Unfallrenten, mit dem Betrag, der nicht steuerlich erfasst ist und Versorgungsrenten gelten als Einnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit. Als Einkommen gelten auch nur dem ausländischen Steuerrecht unterliegende Einkünfte eines Einkommensbeziehers.

Wenn das Einkommen nicht schriftlich nachgewiesen wird, kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden.

Vermögen:

Das Vermögen der Bewerber darf den Grundstückswert der im Einheimischenmodell veräußerten Fläche nicht übersteigen. Bei der Ermittlung des Grundstückswertes ist die vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erstellte Bodenrichtwertzusammenstellung in der jeweils letztgültigen Fassung zugrunde zu legen.

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

4. Soziale Gesichtspunkte

Für die Feststellung der Rangreihe der Bewerber gemäß Punkt 2. Grundsätzliches ist folgende sich ergebende Gesamtpunktzahl maßgebend:

4.1. Die Dauer des Wohnsitzes im Gemeindegebiet Unterammergau

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

5 – 10 Jahre	4 Punkte
ab 11 Jahre	7 Punkte

4.2. Der Familienstand und die Zahl der Kinder

Als Familienstandsbonus werden folgende Punkte angesetzt:

- Alleinerziehende, und Personen, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben **12 Punkte**
- Verheiratete, eingetragene Lebenspartnerschaften **15 Punkte**
- je kindergeldberechtigtes Kind (welches in der Familie des Antragstellers bzw. des allein erziehenden Elternteils lebt; lt. Einwohnermeldeamt)
 - 0 – 11 Jahre **12 Punkte**
 - 12 – 18 Jahre **8 Punkte**
 - 19 – 27 Jahre **1 Punkt**

4.3 Einkommen

<u>Alleinstehende</u>	bis 30.000 Euro/Jahr	7 Punkte
<u>Alleinerziehende</u>	30.001 Euro/Jahr - 40.000 Euro/Jahr	5 Punkte
	40.001 Euro/Jahr - 50.000 Euro/Jahr	3 Punkte

Verheiratete, eingetragene Lebenspartnerschaften oder eheähnliche Gemeinschaften

bis 50.000 Euro/Jahr	12 Punkte
50.001 Euro/Jahr - 70.000 Euro/Jahr	8 Punkte
70.001 Euro/Jahr – 85.000 Euro/Jahr	5 Punkte

4.4 Berücksichtigung einer Behinderung

Je Haushaltsangehörige mit Behinderung

Grad der Behinderung	zwischen 50 – 80 %	1 Punkt
	zwischen 81 – 100 %	2 Punkte

4.5. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl führt die Rangliste an. Erreichen mehrere Bewerber die gleiche Gesamtpunktzahl erfolgt die Eingruppierung in die Rangreihe von Bewerbern mit gleicher Punktzahl wie unter Punkt 2. Grundsätzliches beschrieben. Wird die Mindestanzahl von 20 Punkten nicht erreicht, so kann der Bewerber bei der Vergabe der Bauplätze nicht berücksichtigt werden.

5. Ankaufbedingungen

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 15 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 75 % 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.

Der Ankaufspreis bemisst sich nach dem Verkaufspreis der Kaufvertragsurkunde. Ist in der Zwischenzeit auf der Vertragsfläche ein Gebäude errichtet worden, so ist der Wert des Gebäudes zusätzlich zu entschädigen, wobei der Zeitwert des Gebäudes durch ein Gutachten des Gutachterausschusses beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu

ermitteln ist. Das Nähere wird in der Kaufvertragsurkunde geregelt. Ein Abschlag in Höhe von 20 % Prozent auf Grund und Haus kommt zum Tragen.

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

- der Erwerber nicht innerhalb von 4 Jahren nach Erwerb mit der Bebauung des Grundstücks begonnen hat,
- der Erwerber nicht innerhalb von 7 Jahren nach Erwerb das Gebäude bezugsfertig erstellt hat,
- über das Vermögen des Erwerbs 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 Grundstück oder auch das Gebäude innerhalb von 15 Jahren nach Verbriefung weiterveräußert, bzw. weiterüberlässt, mit Ausnahme an Angehörige des 1. Grades.

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 Auskunftsrecht 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.

6. Sonderregelungen (gültig innerhalb von 15 Jahren)

a) Die Vermietung des begünstigt erworbenen Objektes bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Eine solche Zustimmung wird 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 Ankaufsrecht aus.

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 wie oben beschrieben.

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 Einheimischen-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 dem Einheimischen-Modell.

7. 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.

8. Vergabemodus – Datenschutz

Zur Vermeidung der missbräuchlichen Verwendung der persönlichen Daten über Vermögensangelegenheiten dürfen diese Angaben nur vom Finanzausschuss, vom 1. Bürgermeister und von Mitarbeitern der Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden. Dieses Gremium ermittelt die Höhe der Punktezahl, die der 1. Bürgermeister dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung bekannt gibt. Der Gemeinderat wird dann in nichtöffentlicher Sitzung die Gesamtpunktzahl festsetzen und über die Vergabe entscheiden.

9. Sonstiges

Die Bewerber bzw. Erwerber sind über die anhängigen Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission informiert. Schadensersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde im Falle einer Europarechtswidrigkeit des Einheimischenmodells werden vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt mithin auf eigenes Risiko.

Unterammergau, 04. Oktober 2019

Gemeinde Unterammergau



Michael Gansler
1. Bürgermeister