



## **Richtlinien der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zur Vergabe von Baugrundstücken und Wohnungen im Einheimischen- und Sozialmodell**

i. d. F. v. 20.03.2018

### **Präambel**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham vergibt Grundstücke und Wohnungen im Einheimischenmodell gemäß den nachfolgenden Richtlinien.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham verfolgt mit dem Einheimischenmodell das Ziel, im Wege der Zurverfügungstellung von vergünstigtem Bauland und Wohnungen auch für die Teile der Bevölkerung, die auf dem freien Markt kein Baugrundstück oder Wohnung erwerben können, eine Möglichkeit zu schaffen, Wohneigentum zu bilden.

Das Einheimischenmodell fördert eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort durch eine bevorzugte Berücksichtigung von Familien mit Kindern. Die Richtlinie dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Bindung in der Gemeinde zu ermöglichen. Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft soll der Erwerb von Grundstücken oder Wohnungen ermöglicht werden. Zudem sehen die Richtlinien auch die Förderung des Zuzugs junger Familien und deren Eigentumsbildung vor.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland im Einheimischenmodell der Gemeinde Feldkirchen-Westerham dar und werden auch künftig auf Basis der bayerischen, bundesweiten und europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Bewerbers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner oder Bewerber ist jedoch berechtigt, neben dem Bewerber Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die Gemeinde legt mit jeder Ausschreibung einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

## 1. Zugangsvoraussetzungen

Antragsberechtigt sind alle Personen, die folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Vollendung des 18. Lebensjahres und Geschäftsfähigkeit
- b) Personen die, die deutsche Staatsangehörigkeit oder die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates der Europäischen Union besitzen.
- c) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 96.000 € zuzüglich von Kinderfreibeträgen in Höhe von 7.000 € im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf das zu versteuernde Einkommen des Bewerbers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt. Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, 48.000 €, ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen maßgeblich.

Das zu versteuernde Einkommen ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen oder 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.

- d) Das Vermögen der Bewerber darf den Wert des Grundstückes nicht überschreiten. Dieser wird ermittelt, indem der durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Rosenheim zum Ausschreibungszeitpunkt bekannt gegebene Bodenrichtwert mit der Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) multipliziert wird.

Bei Erwerb einer Wohnung im Einheimischen- und Sozialmodell darf das Vermögen der Bewerber 25% des festgesetzten Kaufpreises nicht überschreiten.

Stichtag zur Berechnung des Vermögens ist das Ausschreibungsdatum.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran, Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Fahrzeuge, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände usw.

Bei Fahrzeugen gilt ein Freibetrag von 30.000 €, bei Schmuck, Kunstgegenständen oder vergleichbaren Wertgegenstände gilt ein Freibetrag von 5.000 €; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Bewerber muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

Es wird auf das gesamte Vermögen des Bewerbers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Bewerber und der Partner unterhaltsberechtigten Bewohner abgestellt.

Laufende Kredite wirken sich vermögensmindernd aus. Ein aktueller Stand ist per aktuellen Kontoauszug nachzuweisen.

- e) Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks oder Immobilieneigentümer in der Gemeinde sein. Er darf auch kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht haben. Immobilieneigentum oder bebaubarer Grundbesitz außerhalb der Gemeinde wird als Vermögen angerechnet. Gleiches gilt für den Ehegatten oder miterwerbenden Partner.  
**Unberücksichtigt** bleiben, Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 90 qm. Dies gilt auch für entsprechende Häuser oder Grundstücke mit entsprechend niedrigem Baurecht sowie Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf dessen Lebenszeit belassen ist. Dieses Immobilieneigentum wird ebenfalls als Vermögen angerechnet.
- f) Bislang darf keine Immobilie oder Grundstück von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham im Einheimischenmodell erworben worden sein.
- g) Vorlage einer Bankfinanzierungsbestätigung mit Angabe des eingesetzten Eigenkapitals einer Bank eines Mitgliedstaates der EU für die Grundstücksfinanzierung und die Gebäudeerrichtung.

## 2. Rangfolge der Bewerber-Auswahlkriterien und punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem.

Die aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb bzw. Erwerb einer Wohnung von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer 1 erfüllt haben.

### 2.1. Einheimischenstatus/Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Meldebescheinigung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham	Je volles Jahr 25 Punkte <b>maximal 125 Punkte</b>
Hauptbeschäftigung in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham	Je volles Jahr 25 Punkte <b>maximal 125 Punkte</b>

Punkte für den Hauptwohnsitz und den Arbeitsplatz in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham werden nicht kumulativ vergeben. Bei Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird nur auf das für den Antragsteller günstigere Kriterium abgestellt. Der Hauptwohnsitz wird anhand der Einwohnermeldedaten ermittelt und kann sich auch auf frühere Zeiträume erstrecken. Die Hauptbeschäftigung muss nachgewiesen werden.

### 2.2. Familiäre Situation

- a. Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft + 10 Punkte
- b. Junge Familien zusätzlich (falls beide Elternteile nicht älter als 40 Jahre sind). Den Bonus erhalten lediglich Eltern mit Kindern. Die Eltern müssen nicht verheiratet sein. + 15 Punkte

- c. Alleinerziehende nicht älter als 40 Jahre mit Kind(ern) + 15 Punkte

**2.3. Mit zum Haushalt des/der Antragsteller/s gehörende Kinder, für welche Kindergeldberechtigung besteht**

- a. Pro Kind bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres  
(incl. nachgewiesener Schwangerschaft mittels ärztlichen Attest) + 20 Punkte
- b. Pro Kind ab Vollendung des 11. bis zur Vollendung  
des 18. Lebensjahres + 15 Punkte
- c. Pro Kind ab Vollendung des 18. bis zur Vollendung  
des 27. Lebensjahres falls noch in Ausbildung + 10 Punkte

**maximal 60 Punkte**

Es werden nur Kinder berücksichtigt, die bisher im Haushalt des Antragstellers leben, sowie voraussichtlich für mindestens weitere 3 Jahre dort im Haushalt wohnen werden.

**2.4. Schwerbehinderte und Pflegebedürftige** (lt. Schwerbehindertenausweis bzw. festgestellter Pflegestufe)

**Schwerbehinderte pro Person oder Pflegegrad**

- a. mit einem Grad der Behinderung von mind. 50% oder Pflegegrad 1, 2, 3  
+ 15 Punkte
- b. mit einem Grad der Behinderung von mind. 80% oder Pflegegrad 4  
+ 20 Punkte
- c. mit einem Grad der Behinderung von mind. 100% oder Pflegegrad 5  
+ 25 Punkte

**maximal 40 Punkte**

Es können nur Zusatzpunkte für Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit geltend gemacht werden.

**2.5. Wirtschaftliche Verhältnisse/Einkommen**

**a) Alleinstehende**

- bis € 30.000,- + 30 Punkte
- bis € 35.000,- + 20 Punkte
- bis € 40.000,- + 10 Punkte

**b) Paar/Familie**

bis € 60.000,	+30 Punkte
bis € 70.000,-	+ 20 Punkte
bis € 80.000,	+ 10 Punkte

**2.6. Ehrenamt**

Bei Ausübung eines Ehrenamtes mit besonderer Bedeutung für die Gemeinde  
Je volles Jahr 5 Punkte, **maximal 25 Punkte**

Ein Ehrenamt mit besonderer Bedeutung liegt bei Mitgliedschaft in der Vorstandschaft eines ortsansässigen, eingetragenen Vereins, Übernahme einer Sonderaufgabe bei einer Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde oder ähnlichem vor. Über den Antrag auf Anerkennung des Vorliegens eines Ehrenamts mit besonderer Bedeutung entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss.

**2.7. Punktgleichheit**

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Zuschlag:

- a.) der die größere Anzahl an haushaltangehöriger minderjähriger Kinder vorweist,
- b.) der länger in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz wohnt,
- c.) der das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- d.) der im Losverfahren zu Zuge kommt.

**3. Vergabebedingungen**

- a) Anträge können nur berücksichtigt werden, wenn sie vollständig mit allen erforderlichen Anlagen und Angaben gemäß Ausschreibung zum Ausschreibungstichtag vorliegen.
- b) Das Wohngebäude muss innerhalb einer Frist von 4 Jahren nach notarieller Beurkundung bezugsfertig erstellt werden. Als Bezugsfertigkeit gilt der Zeitpunkt der melderechtlichen Ummeldung als Hauptwohnsitz in das neue Gebäude.
- c) Soweit durch Bebauungsplan nichts anderes vorgeschrieben ist, bestätigt der Käufer ausdrücklich, dass er das Grundstück zu zwei Dritteln zum Zwecke des Eigenbedarfes und überwiegend für Wohnzwecke erwirbt und das Haus 15 Jahre selbst mit Hauptwohnsitz bewohnt. Bei Eigentumswohnungen wird die Eigennutzung auf 7 Jahre festgelegt.
- d) Bei Wegfall der Vergabevoraussetzungen vor Bebauung aus Gründen die der Erwerber zu vertreten hat, ist das Grundstück ohne Kosten zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis an die Gemeinde zurück zu übereignen.
- e) Wiederkaufsrecht:  
Die Gemeinde ist berechtigt, das Grundstück samt den hierauf von dem Erwerber gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden oder die erworbene Wohnung auf die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab dem Datum der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages, zum Preis des Verkaufs zzgl. ggf. Verringerung der Kaufpreismäßigung gem. f.) zurück zu erwerben, wenn  
- gegen die Bauverpflichtung aus Buchstabe b) verstoßen wird,

- das Grundstück durch den Erwerber an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- entgegen Buchstabe c) nicht 15 Jahre bzw. 7 Jahre (beim Wohneigentum) lang mit Hauptsitz bewohnt.

f) Wahlrecht der Gemeinde:

Für den Fall, dass der Käufer gegen die Festlegungen in Buchstabe e) zuwiderhandelt, kann die Gemeinde zwischen Ausübung eines Wiederkaufrechtes oder Ersatz der Kaufpreismäßigung wählen.

In beiden Fällen verringert sich die Kaufpreismäßigung -Differenz zwischen Marktwert zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und Sondermarktwert (= tats. Kaufpreis)- pro Jahr um 1/15 bei Grundstücken und 1/7 beim Wohneigentum des Differenzbetrages. Der Marktwert wird in diesem Fall von einem vom Landgericht Traunstein zu benennenden Sachverständigen ermittelt. Der errechnete Betrag ist zur Zahlung fällig oder wird vom Kaufpreis abgetreten.

Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden im Falle des Wiederkaufs zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuer und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Wertgutachtens hat der Erwerber und nicht die Gemeinde zu tragen.

g) Falls der Erwerber bei Vertragsschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Grundstück oder die Wohnung nicht an ihn verkauft worden wären, hat die Gemeinde ebenfalls ein Wiederkaufsrecht. In diesem Fall erfolgt der Wiederkauf zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises und der gezahlten Beiträge findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuer und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Wertgutachtens hat der Erwerber und nicht die Gemeinde zu tragen.

h) Dingliche Sicherung: Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen.

i) Vermietung von mehr als einem Drittel ist in den ersten 10 Jahren der Vertragslaufzeit nur aus wichtigem Grund mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Als wichtiger Grund sind z.B. drohende Arbeitslosigkeit wegen Nichtannahme eines Arbeitsplatzes an einem anderen Ort oder wesentliche finanzielle Einbußen aus beruflicher Ortsgebundenheit anzusehen und wenn eine entsprechende tägliche Fahrt zum Arbeitsplatz unzumutbar ist. Nach Ablauf von 10 Jahren Eigennutzung bis Ende der Vertragslaufzeit ist eine Vermietung nur an einen Gemeindegänger, der im Anwesen seinen Hauptwohnsitz nimmt, unbeschränkt möglich, wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilt hat. Die Gemeinde darf nicht mehr als zwei Vorschläge ablehnen.

#### **4. Annahme des Baugrundstücks bzw. der Wohnung**

Das zugeteilte Grundstück bzw. die Wohnung verbleibt nach Mitteilung des Vergabebeschlusses 2 Monate reserviert. Erklärt der Berechtigte nicht innerhalb dieser Frist die Annahme der Vergabe, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus und das Grundstück bzw. die Wohnung wird an den Bewerber mit der nächsthöheren Punktzahl vergeben. Die Annahme ist mittels schriftlicher Erklärung bei der Gemeinde einzureichen.

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages seine Bewerbung jederzeit schriftlich zurückziehen.

Mit Annahme des Baugrundstücks bzw. der Wohnung erkennt der Bewerber die bei Erwerb gültigen Richtlinien der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zur Vergabe von Baugrundstücken und Wohnungen im Einheimischen- und Sozialmodell in allen Teilen als verbindlich an.

Beim Termin zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages ist eine endgültige ausführliche Bankfinanzierung vorzulegen.

## **5. Verpflichtungen der Gemeinde**

Die Gemeinde wird mit ihren Vormerkungen zu Lasten des Käufers im Rang bis zu einem Wert von maximal 400.000 € hinter solchen Grundpfandrechten zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen. Die Gemeinde wird mit Ihren Vormerkungen zu Lasten des Käufers bei Wohnungen bis zu einem Wert von max. 80 % der Kaufpreissumme hinter solchen Grundpfandrechten zurücktreten, die dem Erwerb und der Finanzierung der Wohnung dienen.

## **6. Schlussbestimmungen**

In den notariellen Kaufvertrag ist eine Erklärung aufzunehmen, dass neben dem angegebenen Einkommen kein weiteres Vermögen vorhanden ist und falsche Angaben zur Auflösung des Vertrages und zu einer Anzeige wegen Betruges führen.

Der Gemeinderat behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke je nach Lage im Quadratmeterpreis unterschiedlich festzusetzen und bzw. oder bestimmte Parzellen aus dem Verteilungstopf von vorneherein herauszunehmen.

Die Gemeinde wird sich in den notariellen Verträgen verpflichten, die ihr eingeräumten Rechte nach billigem Ermessen und unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben auszuüben. Dieser Grundsatz gilt prinzipiell auch, soweit dem Gemeinderat nach diesen Richtlinien ein Ermessen zusteht.

Die Fassung der Richtlinien entspricht dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.03.2018.

Feldkirchen-Westerham, 04.05.2018

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister