

*Gemeinde Anger*



## ***Kriterien der Gemeinde Anger für die Vergabe von „Bauland an Einheimische“***

(Stand: 11.01.2018)

**Grundgedanke** dieser Maßnahme sind planerisch-städtebauliche Ziele, in der die Wohnbedürfnisse **Einheimischer** besonders berücksichtigt werden, um die gewachsenen Strukturen der Gemeinde zu fördern und zu erhalten.

Aufgrund der Bayer. Verfassung (Art. 12) und der Gemeindeordnung ist es den Gemeinden nur unter bestimmten Umständen erlaubt, gemeindliches Vermögen unter Wert zu verkaufen. Unter anderem ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus Aufgabe der Gemeinden. Hierbei müssen jedoch die sozialen Verhältnisse (Familienstand, Kinderzahl, finanziellen Verhältnisse, usw.) bei der Auswahl der Bewerber berücksichtigt werden. Auf dieser Grundlage wurden vom Gemeinderat für die Vergabe von Bauland an Einheimische nachfolgende Kriterien festgelegt. Eine Bedürftigkeit liegt jedoch erst vor, wenn eine Mindestpunktzahl von 135 erreicht wird. Eine Vergabe unterhalb von 135 Punkten erfolgt deshalb nicht.

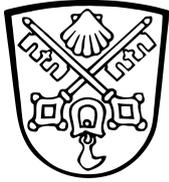
Aufgrund der europarechtlichen Vorgaben ist es geboten, nur Bedürftige zu fördern. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung wird das Grundvermögen der Eltern auf die Kinder übertragen. Somit werden bei ausreichendem Grundvermögen der Eltern die Kinder als nicht bedürftig betrachtet und daher bei der Vergabe im Rahmen dieser Kriterien ausgeschlossen (vgl. hierzu die Bestimmungen zum Vermögen, Seite 2).

### **Antragsberechtigter Personenkreis**

Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und volljährige Ledige, die mindestens seit **fünf Jahren** ihren Hauptwohnsitz – auch mit Unterbrechungen - in der Gemeinde Anger haben. Bei Ehepaaren und eingetragenen Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten/Lebenspartner die Voraussetzung erfüllt.

Bewerber, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Anger gemeldet sind, aber früher mindestens 5 Jahre – auch mit Unterbrechungen – gemeldet waren und ihren Hauptwohnsitz nicht länger als 10 Jahre aufgegeben haben.

Die Antragstellung ist nur nach der öffentlichen Ausschreibung durch die Gemeinde möglich. Die Punktebewertung erfolgt zum Zeitpunkt der Vergabe durch den Gemeinderat. Bewerber, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde Anger ein Baugrundstück erworben haben, werden nicht berücksichtigt



## **Einkommensgrenze**

Bewerber, bei denen die Summe der zu versteuernden Einkommen aller Haushaltsangehörigen zusammengerechnet 70.000,00 € zuzüglich 7.000,00 € pro Kind übersteigt, werden von der Vergabe ausgeschlossen. Bei Alleinstehenden beträgt der Höchstbetrag 35.000,00 € (zuzüglich 7.000,00 € je Kind). Negative Einkünfte bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

## **Vermögen**

Das Gesamtvermögen (= Immobilieneigentum/Erbpacht/dingliches Wohnrecht und sonstiges Vermögen) des Bewerbers und des Ehepartners/Lebenspartners, sowie der im Haushalt lebenden Kinder darf in den vergangenen 3 Jahren vor der Antragstellung insgesamt 200.000,00 € nicht überschreiten (Vermögensobergrenze).

Nicht antragsberechtigt sind Antragsteller mit Haus- und Grundbesitz. Ausnahmen sind nicht bebaubare Grundstücke (u.a. landwirtschaftliche Flächen) und der Besitz einer nicht familiengerechten Eigentumswohnung.

Bewerber, deren Eltern oder Kinder so viele Baugrundstücke, Wohnhäuser oder familiengerechte Wohnungen (3 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche bzw. Wohnküche) als die Anzahl der Kinder im Eigentum haben, werden nicht berücksichtigt.

Maßgebend für das Immobilieneigentum ist die Eintragung im Grundbuch am Tag der Vergabe.

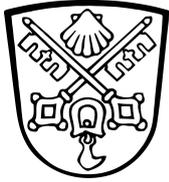
## **Vergabekriterien nach Punktesystem**

### **1. Wohnsitz:**

Hauptwohnsitzzeiten (laut Einwohnermeldeamt) im Gemeindebereich (mindestens ein Ehegatte erfüllt die Voraussetzung) zum Zeitpunkt der Vergabe, unabhängig vom aktuellen Wohnsitz. Die Punkte werden nur an eine Person vergeben. Unterbrochene Hauptwohnsitzzeiten werden zusammengezählt und die Bewertung erfolgt anschließend nach vollen Jahren.

- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| a) Bis 10 Jahre je vollendetes Jahr | 1 Punkt  |
| b) Ab 10 Jahre je vollendetes Jahr  | 3 Punkte |

max. jedoch insgesamt 50 Punkte



## 2. Familienverhältnisse

- a) Verheiratete Bewerber, eingetragene Lebenspartner 50 Punkte
- b) alleinerziehende Personen 30 Punkte
- c) Anzahl der im Haushalt lebenden kindergeldberechtigten Kinder
- |  |           |
|--|-----------|
| je Kind bis zu 6 Jahren einschl. nachgewiesene Schwangerschaft | 30 Punkte |
| bis 18 Jahre   | 20 Punkte |
| über 18 Jahre  | 10 Punkte |
- d) Behinderung des Antragstellers oder des mit im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitglieds, wenn das Familienmitglied auch im künftigen Haushalt des Antragstellers aufgenommen wird (Punktevergabe an mehrere Personen mit Behinderung möglich)
- |                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Grad der Erwerbsminderung über 50 % | 20 Punkte |
| ab 80 %                             | 30 Punkte |
- e) Pflegegrad des Antragstellers oder des mit im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitglieds, wenn das Familienmitglied auch im künftigen Haushalt des Antragstellers aufgenommen wird (Punktevergabe an mehrere Personen mit Pflegegrad möglich)
- |                            |           |
|----------------------------|-----------|
| je Pflegefall Pflegegrad 1 | 10 Punkte |
| je Pflegefall Pflegegrad 2 | 15 Punkte |
| je Pflegefall Pflegegrad 3 | 20 Punkte |
| je Pflegefall Pflegegrad 4 | 25 Punkte |
| je Pflegefall Pflegegrad 5 | 30 Punkte |
- Eine gleichzeitige Gewährung von Punkten für eine vorhandene Behinderung und eines Pflegegrads ist möglich.
- f) Bewerber, die als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind und Eltern, Großeltern und / oder Geschwister mit eigenem Hauptwohnsitz in Anger pflegen. 10 Punkte



### 3. Wirtschaftliche Verhältnisse

Maßgebend ist das zu versteuernde Einkommen laut Steuerbescheid des Antragstellers bzw. hinzuzurechnender Haushaltsangehöriger, die künftig das Gebäude bewohnen im Jahr vor der beabsichtigten Vergabe gemäß beizulegendem Steuerbescheid.

Unter 40.000,00 €	30 Punkte
Zwischen 40.000,00 € und 50.000,00 €	20 Punkte
Zwischen 50.000,00 € und 60.000,00 €	10 Punkte
Über 60.000,00 €	0 Punkte

Es sind die Steuerbescheide oder Berechnung eines Steuerberaters der letzten 3 Jahre vorzulegen.

### 4. Sonstiges:

Jede antragberechtigte Person kann nur ein gemeindeeigenes Grundstück erwerben. Ehepaare oder Lebensgemeinschaften können nur ein Grundstück erwerben.

Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktezahl vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet in der Reihenfolge höhere Kinderzahl, niedrigeres Einkommen. Die Bewerber mit der höheren Punktezahl bzw. nach der vorgenannten Reihung dürfen zuerst die konkrete Bauparzelle auswählen.

Die Gemeinde setzt durch Beschluss die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke fest.

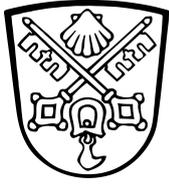
Bewerber, die bei vorherigen Vergabeterminen unberücksichtigt geblieben sind, müssen sich neu bewerben. Bei der erneuten Bewerbung sind die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse neu zu erklären.

Die Finanzierbarkeit des Grundstücks sowie des Wohngebäudes ist durch eine Finanzierungsbestätigung eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts nachzuweisen.

Der Nachweis der Einkünfte des Bewerbers erfolgt auf der Grundlage der Steuerbescheide. Heranzuziehen ist das zu versteuernde Einkommen ohne Anrechnung der Freibeträge nach § 32 Abs. 6 EStG (Kinderfreibeträge). Sollten in den maßgeblichen Jahren keine Steuerbescheide ergangen sein oder noch nicht vorliegen, so hat der Bewerber die Berechnung durch einen Steuerberater erstellen zu lassen.

Die Angaben zum Vermögen sind durch entsprechende Nachweise und rechtsverbindliche Erklärungen (Vermögenszusammenstellung) zu belegen.

Zum Immobilienvermögen zählen bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Erbpachtrechte, usw. Als Nachweis dient der Bescheid des Finanzamts über den Einheitswert.



Als Wert der Immobilie wird dabei der Einheitswert mit dem Faktor 12 multipliziert. Kreditbelastungen für die Immobilien werden wertmindernd berücksichtigt.

Sollte ein Bewerber der Auffassung sein, dass dieser Wert nicht den tatsächlichen Wert widerspiegelt, kann er dies durch entsprechende Nachweise (Wertgutachten eines vereidigten Gutachters bzw. des Gutachterausschusses, usw.) darlegen.

Zum sonstigen Vermögen gehören u.a. Spareinlagen, Bankguthaben, Aktien, sonstige Beteiligungen. Altersvorsorgeverträge werden beim Vermögen nicht mitgerechnet.

Falsche Angaben stellen einen Betrug dar, der bei Bekanntwerden zur Anzeige gebracht wird und zu einer Rückübertragung (solange unbebaut) bzw. zur Zahlung eines Kaufpreiszuschlags zuzüglich einer Vertragsstrafe von 10 % führt.

**Jede Bewerbung ist einer Einzelprüfung vorbehalten, ein Rechtsanspruch auf einen Bauplatz besteht nicht.**

## **5. Baupflicht, Selbstnutzung und Veräußerungsverbot**

Der Hausbau muss nach der notariellen Beurkundung innerhalb von zwei Jahren begonnen und innerhalb von fünf Jahren bezugsfertig sein. Der Bewerber und/oder sein Ehegatte und/oder Verwandte in gerader Linie müssen das Haus selbst bewohnen.

Das Grundstück darf innerhalb von 20 Jahren nicht weiterveräußert, mit einem Dauerwohnrecht oder Erbbaurecht belastet oder sonst zugunsten eines Dritten darüber verfügt werden. Das gilt nicht bei der Überlassung an den Ehegatten oder Abkömmlinge, wenn diese die Verpflichtung für die restliche Laufzeit übernehmen.

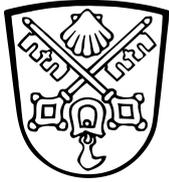
## **6. Wiederkaufsrecht bzw. Vertragsstrafe**

Bei der Nichterfüllung dieser Bedingungen behält sich die Gemeinde, solange das Grundstück unbebaut ist, ein Wiederkaufsrecht vor. In diesem Fall gilt als Kaufpreis der Erwerbspreis zuzüglich Erschließung, aber ohne Verzinsung. In den anderen Fällen (Verkauf innerhalb 20 Jahren, Vermietung, usw.) kann die Gemeinde einen Kaufpreiszuschlag verlangen.

Dieser bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem ortsüblichen Preis für unerschlossenes Bauland zum Zeitpunkt des Wiederkaufsfalls laut der zu diesem Zeitpunkt gültigen Bodenrichtwertliste des Landkreises Berchtesgadener Land. Für die Dauer des vertragstreuen Verhaltens wird ein Abschlag von 1/20 für jedes vollendete Jahr ab Vertragsabschluss gewährt.

Bei einem Verstoß gegen diese Vergaberichtlinien, bei falschen Angaben (z.B. Verschweigen von Vermögen, falscher Angaben über Einkünfte, usw.) übt die Gemeinde, solange das Grundstück unbebaut ist, ein Rückkaufrecht aus. Der Kaufpreis wird unverzinst zurückgezahlt.

Bei Bekanntwerden nach diesem Zeitpunkt ist ein Kaufpreiszuschlag in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem ortsüblichen Preis für unerschlossenes Bauland zum Zeitpunkt des Wiederkaufsfalls laut der zu diesem Zeitpunkt gültigen Bodenrichtwertliste des Landkreises Berchtesgadener Land zu entrichten. Die Kürzung von je 1/20 jährlich entfällt in



diesem Falle. Neben dem Kaufpreiszuschlag ist eine Vertragsstrafe von 10 % der Zuschlagssumme zusätzlich zu bezahlen.

Die Rechte der Gemeinde Anger sind dinglich durch Eintragung einer erstrangigen Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

Sämtliche Nebenkosten eines Wiederkaufs, einschließlich einer etwaigen Grunderwerbssteuer neben Zuschlägen, hat der Wiederverkäufer zu tragen. Er hat bei Ausübung des Wiederkaufsrechts auch für die völlige Lastenfreistellung des Vertragsbesitzes, ausgenommen solche Belastungen, die schon beim Verkauf durch die Gemeinde Anger übernommen werden mussten, zu haften.