

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Kriterien der Gemeinde Saaldorf-Surheim für die Vergabe von „Bauland an Einheimische“

(Stand: 25. Februar 2016)

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 Wohnungsbaues 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.

Antragsberechtigter Personenkreis

- a) Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und volljährige Ledige, die mindestens seit **fünf Jahren** ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Saaldorf-Surheim haben. Bei Ehepaaren und eingetragenen Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten/Lebenspartner die Voraussetzung erfüllt.
- b) Bewerber, die zum Stichtag 1. Sept. des Vergabjahres nicht mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Saaldorf-Surheim gemeldet sind, aber früher mindestens 5 Jahre – auch mit Unterbrechungen –gemeldet waren und ihren Hauptwohnsitz nicht länger als 10 Jahre aufgegeben haben.
- c) Bewerber, die zum Stichtag 1. September des Vergabjahres keine 5 Jahre ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Saaldorf-Surheim haben, aber bereits früher einen Hauptwohnsitz von mindestens 5 Jahren in der Gemeinde nachweisen können.
- d) **Ausgeschlossen von der Antragstellung** sind Bewerber, denen bereits 2-mal ein Grundstück von der Gemeinde zugeteilt wurde und dieses nicht angenommen haben.

Einkommensgrenze

Bei den Bewerbern, bei denen die Summe der zu versteuernden Einkommen aller Haushaltsangehörigen zusammengerechnet 90.000,-- € zuzüglich 7.000,-- € pro Kind übersteigt, werden ausgeschlossen. Bei Alleinstehenden beträgt der Höchstbetrag 45.000,-- € (zuzüglich 7.000,-- € 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 180.000,-- 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.

Vergabekriterien nach Punktesystem

1. Wohnsitz:

1.1. Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt und tatsächlichem Lebensmittelpunkt) im Gemeindebereich (mindestens ein Ehegatte erfüllt die Voraussetzung) zum Stichtag 1. Sept. jeden Vergabjahres. Die Punkte werden nur an eine Person vergeben.

- 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 50 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 eines mit im Haushalt lebenden Familienmitgliedes
 - Grad der Erwerbsminderung über 50 % 20 Punkte
 - ab 80 % 30 Punkte

e) Pflegebedürftige nahe Angehörige, die bereits bisher, aber auch künftig im Haushalt des Antragstellers aufgenommen werden

je Pflegefall Stufe 1	10 Punkte
je Pflegefall Stufe 2 und 3	30 Punkte
Eine gleichzeitige Gewährung von Punkten für eine vorhandene Behinderung und eine Pflegestufe ist möglich.	

3. Wirtschaftliche Verhältnisse

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

Unter 40.000,-- €	15 Punkte
Zwischen 40.000,-- € und 50.000,-- €	10 Punkte
Zwischen 50.000,-- € und 60.000,-- €	5 Punkte
Über 60.000,-- €	0 Punkte

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 Gemeinde setzt durch Beschluss die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke fest. Sollte ein Bewerber, nachdem er einen Zuschlag erhalten hat, von seinem Anspruch zurücktreten, wird dieses Grundstück im selben Jahr nicht weiter vergeben.

Bewerber, die bei vorherigen Vergabeterminen unberücksichtigt geblieben sind, müssen sich neu bewerben. Bei der erneuten Bewerbung (in den darauf folgenden Jahren) sind die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse neu zu erklären

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

Die Finanzierungsunterlagen sind bis spätestens Ende Februar des auf das Vergabebjahr folgenden Jahr vorzulegen.

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 auf Anforderung der Gemeinde Saaldorf-Surheim durch entsprechende Nachweise und rechtsverbindliche Erklärungen (Vermögenszusammenstellung) zu belegen.

Zum Immobilienvermögen zählen bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Erbpachtrechte usw. 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, vergleichbare Kaufangebote usw.) darlegen.

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

Falsche Angaben zum Vermögen führen bei Bekanntwerden zu einer Rückübertragung (solange unbebaut) bzw. zur Zahlung eines Kaufpreiszuschlages zuzüglich 10 % .

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 muss 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 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 Wiederkaufsfalles lt. 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 Wiederkaufsfalles lt. 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.