

## Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken der Gemeinde Engelsberg

Die Gemeinde Engelsberg möchte mit Hilfe des Ansiedlungsmodells jungen Familien und ortsansässigen Personen mit durchschnittlichem Einkommen die Möglichkeit eröffnen, ein Wohnbaugrundstück zur Eigennutzung erwerben zu können.

Sofern die nachfolgenden Kriterien erfüllt sind, besteht die Möglichkeit des Erwerbs.

Um eine gerechte und nachvollziehbare Vergabe sicherzustellen, werden folgende Vergabekriterien festgelegt.

### A. Antragsberechtigte Personen

Einen Antrag können nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1. Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Der Antragsteller muss zum Zeitpunkt der Bewerbung ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht für die BRD haben. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner / -innen sowie Partner / -innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gelten als ein Antragsteller.
2. Für die Überlassung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen des Ansiedlungsmodells ist antragsberechtigt, wer die festgesetzten Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreitet.
  - a) Einkommensgrenze

Handelt es sich bei dem Antragsteller um eine Einzelperson wird eine Einkommensgrenze von 47.000 € zugrunde gelegt. Handelt es sich bei dem Antragsteller um ein Paar, wird die doppelte Einkommensgrenze zugrunde gelegt.  
Die Einkommensgrenze erhöht sich ggfs. um den jeweils gültigen Freibetrag in Höhe von derzeit 7.000 € je unterhaltspflichtigem Kind.  
Ausschlaggebend ist das Durchschnittseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 EstG der letzten drei Jahre vor Antragstellung.  
Der Nachweis des Einkommens ist durch Vorlage der letzten 3 Einkommensteuerbescheide zu erbringen. Liegt noch kein Einkommenssteuerbescheid vor, kann der Nachweis durch die Vorlage der Steuererklärung oder eine Bestätigung des Steuerberaters geführt werden.
  - b) Vermögensgrenze

Das Vermögen des Antragstellers darf einen Betrag von 250.000 € nicht übersteigen. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, Aktien und Immobilien.
3. Der Antragsteller (Ehe- oder Lebenspartner) darf zum Zeitpunkt der Bewerbung bzw. Vergabe keinen ausreichenden bebauten oder unbebauten Grundbesitz, keine ausreichende Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder andere vergleichbares Recht im Gemeindegebiet besitzen.

Ist dies der Fall, kann er als Antragsteller zugelassen werden, wenn er diesen Besitz zum Zwecke des Erwerbs im Ansiedlungsmodell veräußert.  
Entsprechender Besitz außerhalb der Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.
4. Der Antragsteller (Ehe- oder Lebenspartner eingeschlossen) darf bisher noch kein vergünstigtes Grundstück von der Gemeinde erworben haben.

## B. Prozedere der Vergabe

Jeder Grundstücksbewerber hat sich für ein konkretes Grundstück (Angabe der Parzellennummer) zu bewerben. Er kann, muss jedoch nicht, ein zweites Grundstück als Ersatz (zweite Priorität) angeben. Jeder Bewerber ist an diese Grundstückwahl gebunden und hat dies schriftlich anzuerkennen. Dies führt jedoch nicht dazu, dass ein Anspruch auf das gewünschte Grundstück besteht. Die Gemeinde wird gleichwohl versuchen im Rahmen der bestplatzierten Bewerber die Grundstücke entsprechend den Wünschen zu vergeben.

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch den Gemeinderat und nach dem vom Gemeinderat erstellten Kriterien- und Punktesystem.

Berücksichtigt bei der Vergabe werden die Antragsteller, die die Voraussetzungen nach A erfüllen. Für sie wird gemäß dem Punktesystem dieser Vergabekriterien eine Rangliste aufgestellt, auf deren Basis die Vergabe erfolgt.

Der Gemeinderat behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen, Antragsteller, die nicht die Voraussetzungen nach A erfüllen, zuzulassen.

## **Punktesystem**

### 1. Hauptwohnsitz / Erwerbstätigkeit / Ehrenamt

- a) Für jedes Jahr, in dem der Antragsteller im Gemeindegebiet mit Hauptwohnsitz gemeldet ist werden 20 Punkte gewährt.  
Dabei sind max. 100 Punkte zu erreichen.  
Sollte sich ein Paar bewerben, so ist die Person mit der höheren Punktezahl ausschlaggebend.
- b) Für jedes Jahr der Ausbildung oder Beschäftigung im Gemeindegebiet werden 15 Punkte gewährt.  
Dabei sind max. 75 Punkte zu erreichen.
- c) Für jedes in früheren Jahren vollendete Jahr mit Hauptwohnsitz in Engelsberg bis zu 5 Jahren werden 13 Punkte gewährt.  
Dabei sind max. 65 Punkte zu erreichen

Die Punktevergabe erfolgt entweder für den Hauptwohnsitz oder die Erwerbstätigkeit oder für einen früheren Wohnsitz. Eine kumulative Anrechnung von Punkten bei 1 a) bis c) ist nicht möglich.

- d) Für jedes vollendete Jahr über 2 Jahren, indem in den letzten 9 Jahren vor Antragstellung ein ehrenamtliches oder verdienstamtliches Engagement mit Sonderaufgabe in der Gemeinde Engelsberg ausgeübt wurde, werden 2 Punkte vergeben (max. 10 Punkte)

Eine Sonderaufgabe ist entweder eine Führungsaufgabe oder eine Aufgabe, die für den Zusammenhalt in der Ortsgemeinschaft relevant ist. Über das Vorliegen einer Sonderaufgabe entscheidet der Gemeinderat in eigenem Ermessen.

### 2. Familienstand

- |  |           |
|--|-----------|
| a) alleinstehend   | 0 Punkte  |
| b) verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft<br>oder auf Dauer angelegte Lebenspartnerschaft | 15 Punkte |
| c) alleinerziehend   | 15 Punkte |

- |  |           |
|--|-----------|
| d) Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben          |           |
| - für bestehende Schwangerschaften (Nachweis erforderl.) | 15 Punkte |
| - für jedes Kind bis zu 18 Jahren                        | 15 Punkte |

Bei Punkt „d)“ sind max. 45 Punkte zu erreichen.

- e) Personen mit Behinderung (Nachweis: Schwerbehindertenausweis) und / oder Personen, die im Haushalt des Antragstellers leben und versorgt werden müssen (Nachweis: Pflegebescheid)

50 bis 70 Grad der Behinderung	7 Punkte
80 bis 100 Grad der Behinderung	10 Punkte

Pflegegrad 1	5 Punkte
Pflegegrad 2	7 Punkte
Pflegegrad 3	7 Punkte
Pflegegrad 4	10 Punkte
Pflegegrad 5	10 Punkte

Die Punktevergabe erfolgt entweder für die Behinderung oder für die Pflegebedürftigkeit, eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

### 3. Einkommens- und Vermögensverhältnisse

- a) Gesamtes Haushalteinkommen

Die Höhe des Durchschnittseinkommens des Antragstellers wird wie folgt berücksichtigt:

Paare und Familien

bis 70.000 €	70 Punkte
bis 80.000 €	65 Punkte
bis 90.000 €	60 Punkte
bis 100.000 €	55 Punkte
bis 110.000 €	50 Punkte

Alleinstehende

bis 35.000 €	70 Punkte
bis 40.000 €	65 Punkte
bis 45.000 €	60 Punkte
bis 50.000 €	55 Punkte
bis 55.000 €	50 Punkte

- |   |         |
|---|---------|
| b) Gesamtes Haushaltsvermögen (250.000 Euro „A. 2 b“) |         |
| Unterschreiten der Vermögensgrenze um je 12.500 €     | 1 Punkt |

### 4. Gesamtpunktzahl

Bei Punktgleichheit entscheidet

1. die Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder,
2. die Höhe des zu versteuernden Haushaltseinkommens (der Bewerber mit dem niedrigeren Einkommen erhält den Vorzug)
3. das Los.

In atypischen Sonderfällen, insbesondere wenn eine Grundstücksvergabe Sinn und Zweck dieser Richtlinien widersprüche, behält sich der Gemeinderat vor, abweichend vom Punktesystem zu entscheiden.

**Mit der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung der Bank vorzulegen.**

## C. Sicherungen der Bindungen im Rahmen der vertraglichen Regelungen

Die Sicherung der Bindungen zum Ansiedlungsmodell erfolgt in den entsprechenden Kaufverträgen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen vertraglich vereinbart:

1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Bauverpflichtung vereinbart.  
Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Vertragsgrundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Vertragsabschluss ein Wohnhaus im Rohbau zu errichten und längstens innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss dieses bezugsfertig zu erstellen. Bis zur Errichtung des Rohbaus hat der Käufer das Grundstück zweimal jährlich zu mähen.
3. Der Käufer verpflichtet sich, ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von 10 Jahren mindestens eine Wohnung des Wohnhauses (mind. 50 %) selbst zu beziehen und zu bewohnen. Die Bewohner müssen sich ab Bezugsfertigkeit dort mit melderechtlichem Hauptwohnsitz bei der Gemeinde Engelsberg anmelden. Dies gilt auch für die Vergabe eines Grundstücks zur Vermietung, muss der Mieter ebenfalls seinen melderechtlichen Hauptwohnsitz anmelden.
4. Jeder Käufer/Käuferin hat sich schriftlich zu verpflichten, die Festsetzungen des jeweils geltenden Bebauungsplanes als für sich bindend anzuerkennen.
5. Die errichtenden Gebäude müssen unmittelbar an das Fernwärmenetz der Firma Fernwärme Engelsberg GmbH angeschlossen werden; die Nutzung dieses Anschlusses (Abnahme von Wärme) ist verpflichtend.
6. Der Anschluss des Gebäudes an das gemeindliche Antennennetz sowie die Nutzung ist verpflichtend. Aktueller Betreiber des gemeindlichen Antennennetzes ist die Firma komro GmbH aus Rosenheim. Nachfolgende Leistungen können hierüber in Anspruch genommen werden
  - Fernsehen (viele Programme auch in HD Qualität)
  - Telefonie
  - Internet (derzeitige Übertragungsgeschwindigkeit 1000 MB)
7. Die Gemeinde lässt sich ein Wiederkaufsrecht einräumen. Dieses kann die Gemeinde geltend machen, wenn
  - der Käufer seiner Bauverpflichtung nicht nachkommt
  - das Vertragsgrundstück vor Bebauung weiterveräußert werden soll,
  - das Vertragsgrundstück nach Bebauung innerhalb der 10-jährigen Bindungsfrist ab Bezugsfertigkeit weiterveräußert bzw. vermietet werden soll; eine Weiterveräußerung bzw. Vermietung an Abkömmlinge bzw. Ehegatten löst das Wiederkaufsrecht nicht aus, wenn diese Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus dem Vertrag vom Erwerber übernommen werden,
  - der Käufer gegenüber der Gemeinde in seinem Antrag auf Vergabe von Baugrundstücken falsche Angaben gemacht hat oder Tatsachen verschwiegen wurden, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht verkauft hätte.
8. Eine Weiterveräußerung bzw. Vermietung des Vertragsgegenstands kann nur mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen.  
Bei einem vorzeitigen Verkauf bzw. einer Vermietung ist für die Restlaufzeit der Bindungsfrist eine Rückerstattung in Höhe der im Kaufvertrag festgeschriebenen Subvention anteilig an die Gemeinde zu leisten.
9. Wird das Wiederkaufsrecht vor Bebauung des Vertragsgegenstands geltend gemacht, so wird die Rückübertragung des Vertragsgegenstands gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten) verlangt. Sämtliche Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, hat der Käufer zu tragen. Die Gemeinde trägt keinerlei Kosten.  
Wird das Wiederkaufsrecht nach Bebauung innerhalb der Bindungsfrist geltend gemacht, so wird die Rückübertragung gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten) verlangt. Zusätzlich ist der durch den Gutachterausschuss im Landkreis Traunstein zu ermittelnde Schätzwert zu leisten. Sämtliche Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, hat der Käufer zu tragen. Die Gemeinde trägt keinerlei Kosten.