

# Einheimischenmodell der Gemeinde Unterreit

## Richtlinien für die Grundstücksvergabe von selbst genutztem Wohneigentum innerhalb der Gemeinde Unterreit

### 0. Präambel:

Die Gemeinde Unterreit möchte mit diesem Einheimischenmodell die langjährig gewachsenen, intakten und durch gemeinschaftlichen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger geprägten Strukturen der Gemeinde erhalten und stärken. Es soll die sozial und demografisch ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung bewahrt und einer einseitigen Entwicklung vorgebeugt werden. Die mit der ländlichen Gegend Unterreits verbundene gemeindliche und kulturelle Identität soll weiter gedeihen und vor allem jungen Familien, welche in die örtliche Gemeinschaft eingebunden sind, soll die Möglichkeit gegeben werden, dauerhaft und langfristig in der Gemeinde zu bleiben.

Der Gemeinderat Unterreit hat demnach beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, das verfügbare Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben:

### 1.1. Antragsberechtigung:

Antragsberechtigt sind volljährige, geschäftsfähige Personen. Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des/der Antragsstellenden abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Ein möglicher Partner / eine mögliche Partnerin ist jedoch berechtigt, neben dem/der Antragsstellenden einen Miteigentumsanteil zu erwerben. Erfüllen neben dem/der Antragstellenden weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Voraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

Darüber hinaus enthalten die weiteren Kriterien ein ausdifferenziertes System des zu berücksichtigenden Personenkreises. So darf bei allen Paaren die doppelte Einkommensgrenze herangezogen werden. Auch bei der Vermögensobergrenze erfolgt eine Hinzurechnung des Vermögens der vorgenannten Personen. Gleiches gilt bei der Zugangsvoraussetzung des fehlenden Grundeigentums. Hingegen werden bei der Auswahlentscheidung über die Ortsbezugskriterien nur etwaige Aufenthaltsjahre eines Partners / einer Partnerin berücksichtigt.

### 1.2. Zeitpunkt für Vergabeentscheidung:

Die Gemeinde Unterreit legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, so ist der/die Antragstellende berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Gemeinde Unterreit bis zum Antragsfristende in Textform (z. B. per E-Mail) mitzuteilen. Ein gestellter Antrag kann jederzeit zurückgenommen werden.

### 1.3. Modalitäten der Antragstellung:

Anträge auf Berücksichtigung bei der Baugrundstücksvergabe (Bewerbung Baugrundstück) sind schriftlich innerhalb einer von der Gemeinde Unterreit bekanntgegebenen Frist (Antragsfrist) einzureichen.

Der/Die Antragstellende hat das dann auf der Internetseite und in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Gars a.Inn hinterlegte Antragsformular zu verwenden und dieses vollständig (inkl. geforderter Nachweise) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen. Die Gemeinde Unterreit kann jederzeit in angemessenem Umfang von Antragstellenden weitere Unterlagen und Erklärungen fordern. Als Nachweis der Fristenwahrung gilt das Datum des Eingangs bei der Gemeinde (Eingangsstempel der Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrages das Eingangsdatum der E-Mail.

Ein Antrag ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der/die Antragstellende die Geltung der Vergabekriterien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht (die Gemeinde behält sich die Gewährung einer möglichen Nachreichungsfrist im Einzelfall vor) abgegeben werden oder wenn vorsätzlich unrichtige Angaben gemacht wurden.

## 2. Zugangsvoraussetzung zum Vergabeverfahren

Antragstellende, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde Unterreit ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

Von einer Antragstellung ausgeschlossen sind Personen,

- a) die im Gemeindegebiet Unterreit über bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum (Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein vergleichbares Recht) verfügen  
oder
- b) deren Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz -WoFG-) über entsprechenden Grundbesitz in der Gemeinde Unterreit verfügen und diese Personen ständig im Haushalt des Antragstellers leben.

Diese Ausschlussregelung gilt nicht bei Eigentumswohnraum, wenn dieser für die dauerhaft bestehenden oder nachgewiesen zu erwartenden Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist. Eigentumswohnraum gilt dann als ausreichend, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m<sup>2</sup> beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m<sup>2</sup> mehr betragen.

### 3. Auswahlverfahren und Bepunktung

Die Reihenfolge der Bewerbenden bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der/die Bewerbende mit der höheren Punktezahl sich vor dem/der Bewerbenden mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grund erwerb von der Gemeinde Unterreit kann nicht abgeleitet werden. Unbedingt davon müssen die Bewerbenden die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer 1 und 2 erfüllt haben.

#### 3.1. Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe des zu versteuernden Einkommens) des Haushalts des/der Antragstellenden im Durchschnitt der letzten drei Jahre (= Summe des zu versteuernden Einkommens) zum Zeitpunkt der Antragstellung:

<u>Paare und Familien</u>	<u>Alleinstehende</u>
bis 50.000 Euro	45 Punkte
bis 60.000 Euro	40 Punkte
bis 70.000 Euro	30 Punkte
bis 80.000 Euro	20 Punkte
bis 90.000 Euro	10 Punkte
	bis 30.000 Euro 40 Punkte
	bis 35.000 Euro 30 Punkte
	bis 40.000 Euro 20 Punkte
	bis 45.000 Euro 10 Punkte

#### 3.2. Vermögen

Als Vermögen wird auf das gemeinsame Vermögen des/der Antragstellenden, seines/ihres künftig im Gebäude wohnenden Partners / Partnerin sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragstellenden oder dem Partner / der Partnerin unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnenden abgestellt.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Unterreit), Wertpapiere, Bankguthaben und Bargeld. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

<u>Paare und Familien</u>	<u>Alleinstehende</u>
bis 75.000 Euro	30 Punkte
bis 95.000 Euro	20 Punkte
bis 115.000 Euro	10 Punkte
	bis 47.500 Euro 20 Punkte
	bis 57.500 Euro 10 Punkte

#### 3.3. Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des/der Antragstellenden leben, dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden:

Je Kind 20 Punkte

+ 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18

(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktzahl je Kind)  
(maximal 100 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

### 3.4. Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellenden oder einer haushaltsangehörigen Person (durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen):

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3:	10 Punkte
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5:	20 Punkte (maximal 30 Punkte)

### 3.5. Ortsbezug

#### 3.5.1. Hauptwohnsitz in der Gemeinde

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermelddaten) in der Gemeinde Unterreit (bei Paaren werden nur die Jahre der Person gewertet, die ihren Hauptwohnsitz am längsten in der Gemeinde hat) je vollem, nicht unterbrochenem Jahr bis zu maximal fünf Jahren. Die Regelung findet auf weggezogene Antragsstellende entsprechende Anwendung, sofern diese innerhalb der letzten 15 Jahre vor Antragstellung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet waren:

5 Jahre	175 Punkte
4 Jahre	140 Punkte
3 Jahre	105 Punkte
2 Jahre	70 Punkte
1 Jahr	35 Punkte

#### 3.5.2. Arbeitsplatz in der Gemeinde

Arbeitsplatz ab fünf Jahren Haupterwerbstätigkeit im Gemeindegebiet:

Ab erfülltem 6. Jahr pro Jahr	10 Punkte
	(maximal 100 Punkte)

*Kriterium gilt nur alternativ (nicht additiv) zu Ziff. 3.5.1!*

### 4. Auswahl bei Punktegleichheit

Soweit Bewerbende gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige/diejenige Bewerbende in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 4.1.1. die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- 4.1.2. ein Ehrenamt ausübt,
- 4.1.3. der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

Eine ehrenamtliche Tätigkeit wird in Vereinen und Organisationen berücksichtigt bei:

- Besitz einer Ehrenamtskarte
- Kommandanten/Kommandantinnen der Feuerwehr, Vorstandsmitgliedern
- Aktiven Rettungsdienstleistenden, aktiven Mitgliedern der Feuerwehr, Abteilungsleitenden, Jugendtrainern/Jugendtrainerinnen, Betreuern/Betreuerinnen, Platz-/Materialwarten/-wartinnen, vergleichbarer Funktion

Voraussetzung ist, dass das Ehrenamt seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen ausgeübt wird. Eine Berücksichtigung erfolgt auch dann, wenn das Ehrenamt außerhalb des Gemeindegebiets ausgeübt wird. Der Gemeinderat behält sich eine Einzelfallprüfung vor, insbesondere bei langjährigen ehrenamtlich Tätigen, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung kein Ehrenamt (mehr) bekleiden.

### 5. Sicherung des Förderzwecks, Bindungen und Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde Unterreit behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist stets der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Dieser wird insbesondere Regelungen zum Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens (mittels einer entsprechenden Bestätigung bei Beurkundung des Kaufvertrages) enthalten.

#### 5.1. Eigennutzung

Der/Die Erwerbende hat das Vertragsgrundstück für die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen und dort seinen/ihren Erstwohnsitz zu haben. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung zulässig. Die erste Wohneinheit nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Unterreit. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

Während der Bindungsfrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Gemeinde Unterreit. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden

Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Ist die Gemeinde Unterreit zur Zustimmung im Härtefall verpflichtet, kann die Zustimmung aber gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig gemacht werden.

## 5.2 Bauverpflichtung

Der/Die Erwerbende hat nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb von 3 Jahren mit dem Bau gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren Bezugsfertigkeit herzustellen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstückes schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppelhäusern zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

## 5.3. Sicherung des Förderzwecks

Die Gemeinde Unterreit ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem/der Erwerbenden gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden zurück zu erwerben (Alternative A), durch einen/eine von der Gemeinde Unterreit zu benennenden Dritten/Dritte erwerben zu lassen (Alternative B) oder eine einmalige Kaufpreisaufzahlung zu verlangen (Alternative C) wenn

- der Grundbesitz innerhalb der Frist nach 5.1. durch den/die Erwerbende an andere Personen als den Ehegatten / die Ehegattin bzw. den Lebenspartner / die Lebenspartnerin oder Abkömmlinge veräußert werden soll,
- entgegen Buchstabe 5.1. der Grundbesitz vom/von der Erwerbenden nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
- der/die Erwerbende vor Vertragsabschluss gegenüber der Gemeinde Unterreit unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- der/die Erwerbende Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde Unterreit das Vertragsgrundstück nicht an ihn/sie verkauft worden wäre oder
- der/die Erwerbende gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe 5.2. verstößt.

Im Falle der Geltendmachung einer der Alternativen holt die Gemeinde Unterreit ein Gutachten zum Wert des Grundstückes und mögl. baulicher Anlagen auf Kosten des/der Erwerbenden ein, der/die diese vorzuschießen hat.

## 5.4. Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen.

Die Gemeinde Unterreit wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

Der Wiederkauf gemäß Alternative A erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises erfolgt nicht. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer / die Grundstückseigentümerin zu tragen.

## 5.5. Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Macht der/die Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er/sie aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerbendenkreises ist in diesem Zeitraum möglich.

Jede/r Bewerbende kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine/ihrer Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der/die Erwerbende die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus dem Einheimischenmodell der Gemeinde Unterreit in allen Teilen verbindlich an.

## 6. Schlussbestimmungen

### Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

### Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat Unterreit in seiner Sitzung am 05.07.2022 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.