

# Einheimischenmodell des Marktes Gars a.Inn

## *Richtlinien für die Grundstücksvergabe von selbst genutztem Wohneigentum innerhalb des Marktes Gars a.Inn*

### **0. Präambel:**

Der Markt Gars a.Inn 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 in Gars a.Inn 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 Marktgemeinderat Gars a.Inn hat demnach beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für 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. Gleiches gilt bei der Zugangsvoraussetzung des fehlenden Grundeigentums. Hingegen werden bei der Auswahlentscheidung über die Ortsbezugsriterien nur etwaige Aufenthaltsjahre eines Partners / einer Partnerin berücksichtigt.

### **1.2. Zeitpunkt für Vergabeentscheidung:**

Der Markt Gars a.Inn 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 dem Markt Gars a.Inn 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 vom Marktes Gars a.Inn bekanntgegebenen Frist (Antragsfrist) einzureichen.

Der/Die Antragstellende hat das dann auf der Internetseite und in den Amtsräumen des Marktes Gars a.Inn bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Gars a.Inn hinterlegte Antragsformular zu verwenden und dieses vollständig (inkl. geforderter Nachweise) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen. Der Markt Gars a.Inn 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 des Marktes Gars a.Inn ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

Von einer Antragstellung ausgeschlossen sind Personen,

a) die im Gemeindegebiet Gars a.Inn 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 im Markt Gars a.Inn verfügen und diese Personen ständig im Haushalt des Antragstellers leben.

Diese Ausschlussregelung gilt nicht bei Eigentumswohnraum, wenn dieser für die dauerhaft bestehenden oder nachgewiesenen 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 Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grundenerwerb von des Marktes Gars a.Inn kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich 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 vorletzten drei Jahre (= Summe des zu versteuernden Einkommens) zum Zeitpunkt der Antragstellung:

| <u>Paare und Familien</u> |           | <u>Alleinstehende</u> |           |
|---------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| bis 50.000 Euro           | 50 Punkte | bis 30.000 Euro       | 35 Punkte |
| bis 55.000 Euro           | 45 Punkte | bis 35.000 Euro       | 25 Punkte |
| bis 60.000 Euro           | 40 Punkte | bis 40.000 Euro       | 15 Punkte |
| bis 65.000 Euro           | 35 Punkte | bis 45.000 Euro       | 5 Punkte  |
| bis 70.000 Euro           | 30 Punkte |                       |           |
| bis 75.000 Euro           | 25 Punkte |                       |           |
| bis 80.000 Euro           | 20 Punkte |                       |           |
| bis 90.000 Euro           | 10 Punkte |                       |           |
| bis 100.000 Euro          | 5 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 25 Punkte

+ 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18

(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)

(maximal 120 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. Einwohnermeldedaten) im Markt Gars a.Inn (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 | 150 Punkte |
| 4 Jahre | 120 Punkte |
| 3 Jahre | 90 Punkte  |
| 2 Jahre | 60 Punkte  |
| 1 Jahr  | 30 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 des Marktes Gars a.Inn. Dieser 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 des Marktes Gars a.Inn. 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 den Markt Gars a.Inn. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Ist der Markt Gars a.Inn 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

Der Markt Gars a.Inn ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem/der Erwerbenden gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden zurück zu erwerben (Alternative A), durch einen/eine vom Markt Gars a.Inn 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 dem Markt Gars a.Inn unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- der/die Erwerbende Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch den Markt Gars a.Inn 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 der Markt Gars a.Inn ein Gutachten zum Wert des Grundstückes und mögl. baulicher Anlagen auf Kosten des/der Erwerbenden ein, der/die diese vorzuschließen hat.

### 5.4. Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen.

Der Markt Gars a.Inn 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/ihre Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der/die Erwerbende die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus dem Einheimischenmodell des Marktes Gars a.Inn in allen Teilen verbindlich an.

## 6. Schlussbestimmungen

### Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

### Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Marktgemeinderat Gars a.Inn in seiner Sitzung am 28.09.2022 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.