



Gemeinde Ernsgaden

Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken im Baulandmodell

Allgemeines

Die Gemeinde Ernsgaden vergibt im Rahmen des Baulandmodells Bauland nach sozialen und örtlichen Kriterien. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Förderung von Ehe/eingetragener Lebenspartnerschaft und Familie, die unter dem besonderen Schutz des Staates stehen. Zusätzlich ist es im Sinne der Gemeinde Ernsgaden, ihren Bürgerinnen und Bürgern durch vergünstigtes Bauland den Lebensmittelpunkt in der Gemeinde langfristig zu ermöglichen. Damit werden das zwischenmenschliche Zusammenleben, das Engagement in den Vereinen und das Gemeinwohl gefördert. Überschaubare Lebensplanung der Bürgerinnen und Bürger ist die Folge derart gefestigter Strukturen. Der Bedarf an kommunalen Einrichtungen kann für die Zukunft verlässlicher geplant werden.

Begriffsbestimmungen im Sinne des Baulandmodells der Gemeinde Ernsgaden

Beworbenes Grundstück ist jede Bauparzelle, die aufgrund der nachfolgenden Kriterien zu vergünstigten Bedingungen zum Verkauf steht. Das Grundstück ist regelmäßig mit Parzellennummer (ersichtlich im Bebauungsplan), Flurstücks-Nr. und Hausnummer (ersichtlich in der Flurstückskarte) bezeichnet.

Grundstückswert ist der Wert des beworbenen Grundstücks auf dem freien Markt zum Zeitpunkt der Vergabe. Der Wert des beworbenen Grundstücks dient sowohl als Ausschlussgrenze, als auch als Berechnungsgrundlage bei der Punktvergabe.

Stichtag für die Angaben des Bewerbers/der Bewerberin ist der Zeitpunkt der Antragstellung. Ändern sich die Verhältnisse, die für die Punktvergabe maßgeblich sind, nach diesem Stichtag, ist der/die Bewerber/in verpflichtet, dies unverzüglich bei der in der Gemeinde zuständigen Stelle zu melden.

Bewerber/in ist, wer sich bei der Gemeinde Ernsgaden um den Erwerb eines im Baulandmodell vergünstigten Grundstücks bewirbt. Mehrere Bewerber (z. B. Ehepartner) werden im Rahmen einer Bewerbung behandelt. Die Auswirkungen bei der Punktvergabe bleiben davon unberührt.

Vermögen ist

- Barvermögen
- Bankguthaben (Sparbücher, Festgelder, Fonds und dergleichen)
- Aktien und Wertpapiere mit ihrem Kurswert
- Immobilienbesitz außerhalb der Gemeinde zum Marktwert
- Sonstige Geldwerte (auch Rechte) und Sachvermögen (z. B. Kraftfahrzeuge, Kunstgegenstände), wenn sie im Einzelfall 3.000 € übersteigen.

Anzeigepflichtig ist das gesamte Vermögen des/der Bewerbers/in, bzw. bei mehreren Personen der Haushaltsgemeinschaft. Maßgeblich für die Wertbestimmung ist der Zeitpunkt der Antragstellung.

Einkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte (§ 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz EStG) der gesamten Haushaltsgemeinschaft des/der Bewerbers/in. Angesetzt wird das durchschnittliche Einkommen der letzten drei Jahre vor der Bewerbung. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage der letzten drei Einkommensteuerbescheide.

Haushaltsgemeinschaft liegt vor, wenn der/die Bewerber/in und die anderen Personen (z. B. Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, Partner in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, deren Kinder und Eltern) in der gemeinsamen Wohnung gemeinsam wirtschaften ("Wirtschaften aus einem Topf").

Durchschnittseinkommen dient als Ausschlussgrenze sowie als Grundlage für die Punktvergabe im Verfahren. Es wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik für die Gemeinde ermittelt.

Kinder sind alle mit dem/der Bewerber/in in der Haushaltsgemeinschaft nicht nur vorübergehend lebende Kinder. Bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres werden Kinder bei der Punktvergabe und den Freibeträgen berücksichtigt.

Pflegebedürftige Angehörige sind Familienangehörige eines/r Bewerbers/Bewerberin bei denen Pflegebedürftigkeit mindestens der Pflegestufe 2 („Schwerpflegebedürftigkeit“) nach Sozialgesetzbuch Elf (SGB XI) nachgewiesen wird und die im Haushalt des/der Bewerbers/Bewerberin gepflegt werden.

Behinderung ab einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % (Schwerbehinderung), die beim Bewerber/in nachgewiesen ist.

Hauptwohnsitz ergibt sich aus dem Melderecht.

Erwerbstätigkeit in der Gemeinde: Nach Definition der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) zählen zu den Erwerbstätigen alle Personen im Alter von 15 und mehr Jahren, die in einem Arbeitsverhältnis stehen (Arbeitnehmer) oder selbständig ein Gewerbe oder eine Landwirtschaft betreiben (Selbständige, Unternehmer) oder als mithelfende Familienangehörige im Betrieb eines Verwandten mitarbeiten. Personen, die lediglich eine geringfügige Tätigkeit (Mini-Job) ausüben oder als Aushilfe nur vorübergehend beschäftigt sind, zählen ebenso als Erwerbstätige wie auch Personen, die einem Ein-Euro-Job nachgehen.

Die Zuordnung zu den Erwerbstätigen ist unabhängig von der tatsächlich geleisteten oder vertraglich vereinbarten Arbeitszeit. Der internationalen Praxis folgend gelten auch Personen, die zwar nicht arbeiten, bei denen aber Bindungen zu einem Arbeitgeber bestehen (z. B. Personen in Mutterschutz oder Elternzeit, die diesen Urlaub aus einer bestehenden Erwerbstätigkeit angetreten haben), als erwerbstätig.

Die so definierte Erwerbstätigkeit bezieht sich auf den/die Bewerber/in, seinen/ihren Partner/in und deren Tätigkeit in einem Betrieb in der Gemeinde Ernsgraden.

Mitgliedschaft in einem örtlichen Verein ist vorrangig die aktive, aber auch die passive Mitgliedschaft in einem Verein innerhalb der Gemeinde Ernsgraden. Der Nachweis kann z. B. durch einen Mitgliedsausweis oder eine Bestätigung geführt werden.

Tätigkeit in einem örtlichen Verein oder Gremium sind z. B. aktive Arbeit in der Vorstandschaft eines Vereins (Vorsitzender, Beisitzer, Schriftführer, Kassier), ferner Kommunale Ehrenämter.

Grundsätze zum Verfahren

- a) Am Verfahren zur Vergabe von Grundstücken im Baulandmodell der Gemeinde Ernsgaden können Bewerber/innen teilnehmen, wenn sie volljährig und geschäftsfähig sind, deren Vermögen nicht über dem Marktwert des beworbenen Grundstücks liegt und deren Einkommen das Durchschnittseinkommen in der Gemeinde nicht übersteigt.
- b) Hat ein/e Bewerber/in oder ein Mitglied dessen/deren Haushaltsgemeinschaft ein Eigentum an einer Wohnimmobilie oder an einem bebaubaren Grundstück innerhalb der Gemeinde führt dies zum Ausschluss des/der Bewerber/in aus dem Vergabeverfahren. Ausgenommen davon sind Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 60 Quadratmetern. Diese fließt mit ihrem Wert ebenso in das Vermögen mit ein, wie Immobilien außerhalb der Gemeinde. Maßgeblich ist der Wert dieser Immobilie auf dem freien Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- c) Der Antrag ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. Dazu sind das Antragsformblatt zu verwenden und die erforderlichen Nachweise beizulegen. Die Frist für die Antragstellung wird von der Gemeinde festgelegt. Der Antrag ist immer für ein konkretes Grundstück zu stellen, wobei dieses z. B. durch die Parzellen-Nummer genau zu bezeichnen ist. Bewerbungen für alternative Grundstücke sind zulässig.
- d) Die Gemeinde behält sich die Entscheidung über die Vergabe nach pflichtgemäßem Ermessen in jedem Einzelfall vor. Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung eines Bauplatzes besteht nicht. In besonders begründeten Fällen kann auch vom Punktesystem abgewichen werden.
- e) Eine frühere Zuteilung im Einheimischenmodell oder eine Zuweisung im Rahmen des Erbbaurechts schließt ein erneutes Antragsrecht aus.
- f) Spätestens drei Jahre ab Datum der Beurkundung des Kaufvertrags muss mit der Bebauung des begünstigt erworbenen Grundstücks begonnen werden. Innerhalb von fünf Jahren ab Datum der Beurkundung des Kaufvertrags muss die auf dem begünstigt erworbenen Grundstück errichtete Wohnimmobilie samt Außenanlagen fertig gestellt und bezogen werden.
- g) Das begünstigt erworbene Grundstück darf nur von den Bewerbern und deren Familienangehörigen bewohnt werden.
- h) Wenn der/die Begünstigte oder dessen Rechtsnachfolger nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen/ihren Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, muss der/die Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (beispielsweise bei einem Verkauf nach acht Jahren 20 % der Vergünstigung). Stichtag für den Beginn des Berechnungszeitraums ist der Tag der ersten Anmeldung mit Hauptwohnsitz auf dem begünstigt erworbenen Grundstück. In besonders begründeten Fällen kann hiervon abgesehen werden.
- i) Die Gemeinde behält sich den Rückkauf des begünstigten Grundstücks vor, wenn die Bedingungen der Richtlinien nicht erfüllt werden. Nähere rechtliche Bestimmungen werden in der jeweiligen Notarurkunde geregelt.
- j) Der/die Bewerber/in erkennt die Richtlinien und die Punktvergabe im Baulandmodell der Gemeinde Ernsgaden ausdrücklich an. Er/Sie bestätigt ferner durch Unterschrift, dass die erforderlichen Angaben vollständig und nach bestem Wissen und Gewissen gemacht wurden. Über die Folgen unvollständiger oder falscher Angaben hat sich der/die Bewerber/in eingehend informiert. Ein Anspruch gegenüber der Gemeinde Ernsgaden,

vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt. Schadensersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde werden im Falle eines Verstoßes des Baulandmodells gegen europäisches Recht vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt auf eigenes Risiko.

Punktvergabe

Gültige Bewerbungen werden wie folgt bepunktet:

1. Ehe oder Lebenspartnerschaft: 10 Punkte.

2. Vermögen:

2 Punkte bei einem Gesamtvermögen, das den Grundstückswert um bis zu 50.000 € unterschreitet oder

4 Punkte bei einem Gesamtvermögen, das den Grundstückswert um 50.001 € bis zu 100.000 € unterschreitet.

Unterschreitet das Vermögen des/der Bewerber den Grundstückswert um mehr als 100.000 €, erfolgt aus sozialen Gesichtspunkten keine Punktvergabe. Überschreitet das Gesamtvermögen des/der Bewerber den Grundstückswert, führt dies zum Ausschluss. Maßgeblich ist der Wert für erschlossenes Bauland auf dem freien Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt der Antragstellung.

3. Einkommen:

2 Punkte bei einem Einkommen zwischen 100 % und 80 % des Durchschnittseinkommens.

4 Punkte bei einem Einkommen zwischen 80 % und 60 % des Durchschnittseinkommens.

6 Punkte bei einem Einkommen zwischen 60 % und 50 % des Durchschnittseinkommens.

Unterschreitet das Einkommen des/der Bewerber das – ggf. bei gemeinsamer Bewerbung verdoppelte - durchschnittliche Einkommen in der Gemeinde einschließlich der Kinderfreibeträge um mehr als 50 %, erfolgt aus sozialen Gesichtspunkten keine Punktvergabe.

Wird das – ggf. bei gemeinsamer Bewerbung verdoppelte - durchschnittliche Einkommen in der Gemeinde einschließlich der Kinderfreibeträge überschritten, führt dies zum Ausschluss.

4. Anzahl der minderjährigen Kinder in der Haushaltsgemeinschaft des/der Bewerbers/Bewerberin (Hauptwohnsitz): 10 Punkte je Kind, maximal werden drei Kinder berücksichtigt.

5. Pflegebedürftige Angehörige mit mindestens Pflegestufe 2 im eigenen Haushalt (Hauptwohnsitz): 5 Punkte, unabhängig davon, ob ein oder mehrere Pflegebedürftige im Haushalt wohnen.

6. Schwerbehinderung eines Bewerbers: 5 Punkte, unabhängig davon, ob ein oder beide Bewerber schwerbehindert sind.

7. **Hauptwohnsitz in der Gemeinde: 8 Punkte** für jedes Jahr. Die Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens zwei Jahre in der Gemeinde mit Hauptwohnsitz gewohnt haben. Bei gemeinsamer Bewerbung wird die höhere Zahl von Jahren berücksichtigt. Berücksichtigungsfähig sind maximal fünf Jahre beim maßgeblichen Bewerber.
8. **Erwerbstätigkeit in der Gemeinde: 1 Punkt** für jedes Jahr. Die Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens zwei Jahre einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde nachgehen. Bei gemeinsamer Bewerbung wird die höhere Zahl von Jahren berücksichtigt. Berücksichtigungsfähig sind maximal fünf Jahre beim maßgeblichen Bewerber.
9. **Mitgliedschaft in einem örtlichen Verein: 1 Punkt** für jedes Jahr. Bei gemeinsamer Bewerbung wird die höhere Zahl von Jahren berücksichtigt. Berücksichtigungsfähig sind maximal fünf Jahre beim maßgeblichen Bewerber.
10. **Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einem örtlichen Verein oder Gremium: 1 Punkt** für jedes Jahr. Bei gemeinsamer Bewerbung wird die höhere Zahl von Jahren berücksichtigt. Berücksichtigungsfähig sind maximal fünf Jahre beim maßgeblichen Bewerber.

Stand: 14.11.2017