Richtlinien über die Vergabe von Grundstücken im Rahmen des Familienmodells der Gemeinde Inzell
„Inzeller Familienmodell“ Rechtsstand GR-Beschluss vom 16.09.2014

Der Haus- und Grundstücksmarkt in der Gemeinde Inzell ermöglicht einen Erwerb durch alle Bevölkerungsschichten und jeden Interessenten. Er beruht auf einer schon seit Jahrzehnten praktizierten und geförderten Dreiteilung. Die Stützpfeiler dieses Systems sind:

1. Immobilien im Familienmodell Typ I
2. Immobilien im Familienmodell Typ II
3. Immobilien im freien Erwerb

Während der freie Erwerb von Haus- und Grundbesitz grundsätzlich ohne Einschränkung und durch Jedermann möglich ist, müssen Interessenten im Rahmen des **Familienmodells** verschiedene Voraussetzungen erfüllen, um zu Haus- und Grundbesitz zu kommen.

Ziel des **Familienmodells** ist es, wegen der in der Gemeinde generell bestehenden Marktlage, „Familien mit Kindern“ den Grunderwerb und die Errichtung von Wohnhäusern in Inzell zu erleichtern. Dies sieht die Gemeinde nicht nur als Verpflichtung der ihr zukommenden Wohnungs- und Baulandpolitik an, sondern auch im Hinblick auf Art. 83 Abs. 1 Bayerische Verfassung als Auftrag im Interesse einer organischen Ortsentwicklung (Ortsplanung).

Nicht berechtigt zum Erwerb eines Grundstückes zum gebundenen (Typ I und Typ II) Preis sind alleinstehende Personen ohne Kinder.
Kinder werden nur bis zum vollendeten 18 Lebensjahr angerechnet.

A. <u>Grundsätzliche Erwerbsvorraussetzungen für das Familienmodell Typ I</u>

Zur Bewerbung sind Personen berechtigt, welche die nachfolgenden Bedingungen erfüllen:

a) Sie müssen volljährig sein.

b) Sie müssen bei Antragstellung mindestens 5 Jahre in Inzell mit Hauptwohnsitz gewohnt haben. Dabei zählen alle in Inzell verbrachten Zeiten.

c) Zur Bewerbung ist auch berechtigt, wer zum Zeitpunkt der Bewerbung in Inzell mindestens 5 Jahre im Hauptberuf eine Beschäftigung in Inzell ausübt und keinen Hauptwohnsitz in Inzell hat. .

d) Die Einkommenshöchstgrenze für einen Erwerb im „Familienmodell Typ I“ beträgt 50.000,00 € jährlich. Das zu berücksichtigende Einkommen ist die Summe der positiven Einkünfte und der Lohnersatzleistungen aller Personen, die zum Familienverband gehören und sonstiger Personen die beabsichtigen das Objekt zu bewohnen. Als Nachweis gelten Grundsätzlich Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre vor der Antragstellung; bewertet wird das sich daraus ergebende Durchschnittseinkommen.

e) Die Interessenten dürfen zum Zeitpunkt der Bewerbung und innerhalb eines Jahres (Nachweis: Verkaufsurkunde) vor der Bewerbung um ein Baugrundstück nach dem

"Familienmodell" nicht Eigentümer eines Baugrundstückes, eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, oder einer Eigentumswohnung sein.

f) Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen, wenn der Erlös aus dem Verkauf zum Erwerb des Grundstücks verwendet wird.

g) Vorhandenes Vermögen darf zum Stichtag (1.1. des Antragsjahres) den Wert des Grundstückes und der Kosten die sich für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück unter Zugrundelegung des nach dem Bebauungsplan zulässigen Bauumfang errechnen, nicht übersteigen. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen.

h) Als Nachweis über das vorhandene Vermögen ist eine eidesstattliche Versicherung vorzulegen.

B. Grundsätzliche Erwerbsvorraussetzungen für das Familienmodell Typ II

Zur Bewerbung sind Personen berechtigt, welche die nachfolgenden Bedingungen erfüllen:

a) Sie müssen volljährig sein.

b) Die Einkommenshöchstgrenze für einen Erwerb im „Familienmodell Typ II“ beträgt 65.000,00 € jährlich. Das zu berücksichtigende Einkommen ist die Summe der positiven Einkünfte und der Lohnersatzleistungen aller Personen, die zum Familienverband gehören und sonstiger Personen die beabsichtigen das Objekt zu bewohnen. Als Nachweis gelten Grundsätzlich Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre vor der Antragstellung; bewertet wird das sich daraus ergebende Durchschnittseinkommen.

c) Die Interessenten dürfen zum Zeitpunkt der Bewerbung und innerhalb eines Jahres (Nachweis: Verkaufsurkunde) vor der Bewerbung um ein Baugrundstück nach dem "Familienmodell" nicht Eigentümer eines Baugrundstückes, eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, oder einer Eigentumswohnung sein.

d) Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen, wenn der Erlös aus dem Verkauf zum Erwerb des Grundstücks verwendet wird.

e) Vorhandenes Vermögen darf zum Stichtag (1.1. des Antragsjahres) den Wert des Grundstückes und der Kosten die sich für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück unter Zugrundelegung des nach dem Bebauungsplan zulässigen Bauumfang errechnen, nicht übersteigen. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen.

f) Als Nachweis über das vorhandene Vermögen ist eine eidesstattliche Versicherung vorzulegen.

C. Personen, welche die Erwerbsvoraussetzungen beider Typen des Familienmodells nicht erfüllen haben die Möglichkeit des freien Erwerbs.

D. Verfahren für die Vergabe nach dem Punktesystem für Typ I und Typ II des Inzeller Familienmodells

Jeder Bewerber erhält auf Grund seiner persönlichen Verhältnisse nach sozialen Gesichtspunkten Punkte anhand eines Bonussystems

a) An die Berechtigten Bewerber werden Fragebogen ausgegeben, die innerhalb einer bestimmten Frist ausgefüllt und mit den entsprechenden Nachweisen versehen, bei der Gemeinde einzureichen sind.

b) Aufgrund der im Fragebogen gemachten Angaben werden entsprechend der in **F.** und **G.** aufgeführten Punkteliste Punkte vergeben. Änderungen der gemachten Angaben sind bis zum Vergabetag des Grundstücks durch den Gemeinderat möglich.

c) Bewerber die eine Mindestpunktezahl von 45 nicht erreichen können ein Grundstück nicht erwerben.

d) Nach der Zahl der Punkte ergibt sich eine Rangreihe der Bewerber

e) Die höchste Punktzahl erhält die Platzziffer Eins.

Bei Punktegleichheit entscheidet:

1. die höhere Kinderzahl
2. der langjährige Wohnsitz
3. die langjährige hauptberufliche Tätigkeit
4. das Los

f) Die Grundstücke werden in der Reihenfolge der Rangreihe vergeben.

g) Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe 4 Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich.

h) Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Bleiben dadurch aus dem 1. Vergabedurchgang mehrere Grundstücke übrig, so werden sie nach dem gleichen Verfahren unter den nachfolgenden Bewerbern vergeben. Dabei rücken die Nachfolgenden in der Rangreihe auf.

i) Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

E. Kaufbedingungen

a) Bauverpflichtung
Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Inzell zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Sofern der Erwerber dies nicht erfüllt, steht der Gemeinde ein An- bzw. Wiederkaufsrecht an dem Vertragsgrundstück zu oder kann die Gemeinde verlangen, dass das Grundstück auf einen anderen bauwilligen Interessenten übertragen wird.

b) Ankaufsrecht bzw. Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf durch den Käufer zu errichtenden Gebäuden auf die Dauer von 20 Jahren gerechnet ab Eintragung der Auflassung im Grundbuch jederzeit selbst zu erwerben oder durch einen von der Gemeinde Inzell im Rahmen des "Einheimischenmodell" zu benennenden Dritten erwerben zu lassen für den Fall, dass der Grundbesitz durch den Käufer innerhalb dieser Frist an andere Personen als dem Ehegatten, an Kinder, Eltern oder Geschwister veräußert wird, vom Käufer, dem Ehegatten, den Kindern, den Eltern oder den Geschwistern nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird, das Vertragsgrundstück ohne Zustimmung der Gemeinde aufgeteilt oder an diesem Wohnungs- und Teileigentum oder ein Erbbaurecht begründet wird, der Erwerber vor oder beim Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre.

c) Entschädigung
Die Gemeinde Inzell oder der von ihr benannte Dritte hat bei Ausübung des An- bzw. Wiederkaufsrechts für den Grund- und Boden den zum Zeitpunkt des An- bzw. Wiederkaufs durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein festgestellten Schätzwert, höchstens aber den in der Urkunde vereinbarten Kaufpreis ohne Zinsen zu zahlen. Wertminderungen, die der Verkäufer verschuldet hat, werden vom Kaufpreis abgezogen. Verbessernde Verwendungen des Verkäufers sind vom Käufer insoweit zu erstatten, als sich der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Ausübung des An- bzw. Wiederkaufsrechts objektiv und nachhaltig erhöht hat; der Käufer hat aber höchstens die nachgewiesenen tatsächlichen Aufwendungen des Verkäufers zu erstatten. Tritt der An- oder Wiederkaufsfall erst nach Bebauung des Grundstücks ein, dann ist für die baulichen Anlagen zusätzlich zum Kaufpreis für das Grundstück der Schätzwert dieser Anlagen dem Verkäufer zu zahlen. Dieser Schätzwert ist ebenfalls vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Traunstein festzustellen. Die Gemeinde ist berechtigt, auf die Ausübung des An- bzw. Wiederkaufsrechts zu verzichten und dafür vom Erwerber die Zahlung eines Geldbetrages zu fordern. Dieser Geldbetrag entspricht der Differenz zwischen dem bei Ankauf vereinbarten Kaufpreis zuzüglich gezahlter Erschließungskosten und Anlieger- bzw. Herstellungsbeiträge, ohne Verzinsung, und dem zum Zeitpunkt des Entstehens des An- bzw. Wiederkaufsrechts geltenden Verkehrswerts dieses Grundstücks. Dieser Verkehrswert ist vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Traunstein festzustellen.

d) Vorkaufsrecht
Der Käufer hat für sich und seine Rechtsnachfolger der Gemeinde Inzell bezüglich des Vertragsbesitzes ein zeitlich unbegrenztes dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle einzuräumen. Für dieses Vorkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das auf dem Grundstück zu errichtende Gebäude.

e) Grundsätzlicher Rangrücktritt
Das Vorkaufsrecht als auch das An- bzw. Wiederkaufsrecht, sind im Grundbuch an nächstoffener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde Inzell wird mit ihren Rechten im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und die sich im Rahmen der üblichen Finanzierung halten. Die Kosten einer solchen Rangrücktrittserklärung hat der Käufer zu tragen. Die Gemeinde kann vor Erteilung des Rücktritts verlangen, dass ihr die Finanzierung des Erwerbs und der Bebauung des Grundstücks und die Verwendung der Darlehen hierfür nachgewiesen wird.

f) Annahme des Baugrundstücks
Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den "Richtlinien über die Vergabe von Grundstücken im Rahmen des Ortsansässigen-Modells" in allen Teilen verbindlich an. Ein Abdruck der gültigen Richtlinien wird gegen Nachweis ausgehändigt.

F. Punktekatalog – Familienmodell Typ I

a) Aufenthalt in Inzell

Je Jahr	**1 Punkt**
Maximal	**25 Punkte**

b) Summe der positiven Einkünfte

bis € 30.000,- / Jahr	**15 Punkte**
bis € 35.000,- / Jahr	**10 Punkte**
bis € 40.000,- / Jahr	**5 Punkte**
bis € 50.000,- / Jahr	**0 Punkte**

über € 50.000,- / Jahr kein Anspruch auf Typ I

Die Summe der positiven Einkünfte vermindert sich ab dem 2. Kind je Kind unter 18 Jahren und Behinderten im Sinne des Steuerrechts um € 6.000,-

c) Familienverhältnisse

Je Kind **40 Punkte**
plus **1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18**
Formel: 18 – Alter des Kindes = Punktezahl

Bsp.: ein Kind im Alter von 7 Jahren; 18 – 7 = 11
Insgesamt dann: 40 Pkt. + 11 Pkt. = 51 Pkt

Anmerkung: Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet!

d) Zuschlag für die Pflege von Eltern, Kindern und Geschwistern, soweit die Pflege im Haushalt erfolgt

Pflegestufe I	**10 Punkte**
Pflegestufe II	**20 Punkte**
Pflegestufe III	**30 Punkte**

G. Punktekatalog – Familienmodell Typ II

a) Aufenthalt in Inzell

Je Jahr	**1 Punkt**
Maximal	**20 Punkte**

b) Summe der positiven Einkünfte

bis € 55.000,- / Jahr	**15 Punkte**
bis € 60.000,- / Jahr	**10 Punkte**
bis € 65.000,- / Jahr	**0 Punkte**

über € 65.000,- / Jahr kein Anspruch auf Typ II

Die Summe der positiven Einkünfte vermindert sich ab dem 2. Kind je Kind unter 18 Jahren und Behinderten im Sinne des Steuerrechts um € 6.000,-

c) Familienverhältnisse

Je Kind **40 Punkte**
plus **1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18**
Formel: 18 – Alter des Kindes = Punktezahl

Bsp.: ein Kind im Alter von 7 Jahren; 18 – 7 = 11
Insgesamt dann: 40 Pkt. + 11 Pkt. = 51 Pkt

Anmerkung: Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet!

d) Zuschlag für die Pflege von Eltern, Kindern und Geschwistern, soweit die Pflege im Haushalt erfolgt

Pflegestufe I	**10 Punkte**
Pflegestufe II	**20 Punkte**
Pflegestufe III	**30 Punkte**

H. Ausnahmen

Der Gemeinderat behält sich vor, in besonders begründeten Fällen abweichend von den Richtlinien zu entscheiden!

I. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen „Richtlinien über die Vergabe von Grundstücken im Rahmen des „Familienmodell“ außer Kraft.

Inzell, 16.09.2014

Gemeinde Inzell

Egger
Erster Bürgermeister