

Richtlinie der Gemeinde Inzell über die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen

Präambel

Die Gemeinde Inzell liegt landschaftlich einmalig gelegen im Tal der Roten Traun, umrahmt von den Bergen der Chiemgauer Alpen. Im Jahr 1177 erstmals urkundlich erwähnt, stellten Salztransport und Holzwirtschaft sowie der Abbau von Blei und Zinkerz über Jahrhunderte eine bedeutende Rolle in der Entwicklung der Gemeinde Inzell dar. Spätestens seit den 1950er Jahren wächst besonders die touristische Bedeutung unseres Ortes — als Winter-sportzentrum von Weltruf und ganzjährig beliebtes Urlaubsziel. Heute ist die Gemeinde eine historisch-kulturelle gewachsene Gemeinschaft mit über 4.800 Einwohnern in einer wirtschaftlich starken Region, mit darüber hinaus guter Verkehrsanbindung an die österreichische Stadt Salzburg sowie über die Bundesautobahn A 8 auch an die Regionen Rosenheim beziehungsweise Metropolregion München.

Dass alles verpflichtet für die Zukunft. Wohnen ist dabei ein wichtiger Impulsgeber für die weitere Entwicklung der Gemeinde. Immer mehr Menschen — gerade auch bereits in der Gemeinde verwurzelte Personen haben aber aufgrund der enorm gestiegenen Grundstückspreise Schwierigkeiten, für sich und ihre Familie bezahlbares Bauland zu finden. Die Gemeinde Inzell verfolgt mit diesen Vergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu verfestigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 des Baugesetzbuchs). Es besteht ansonsten die Sorge, dass sich einkommensschwächere örtliche Bevölkerungsgruppen zunehmend schwerer mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Gerade **junge Familien** mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf diese Richtlinien angewiesen, um dauerhaft in der Gemeinde ihren Lebensmittelpunkt zu behalten und um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort zu erhalten.

Diese Richtlinien orientieren sich an den Leitlinien zur europarechtskonformen Ausgestaltung von Einheimischenmodellen, wie sie nach langjährigen Verhandlungen zwischen der Bayerischen Staatsregierung und der Bundesregierung mit der Europäischen Kommission erarbeitet wurden. Unter Berücksichtigung der Freizügigkeitsrechte (Art. 45 und Art. 49 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union) als bedeutende Errungenschaften der europäischen Wertegemeinschaft sollen die vorliegenden Richtlinien das sozialpolitische Ziel, den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung mit niedrigem und mittlerem Einkommen eine Chance zur Schaffung eines Eigenheimes einräumen.

Die nachfolgenden Richtlinien sollen das Vergabeverfahren verständlich, nachprüfbar und transparent regeln. Die Gemeinde wird diese Vergaberichtlinien — entsprechend ihrer sachlichen Zweckmäßigkeit, im Rahmen der geltenden Gesetzgebung sowie der aktuellsten Rechtsprechung folgend — fortlaufend weiterentwickeln.

1. Allgemeine Bestimmungen zum Vergabeverfahren

1.1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat beschließt in öffentlicher Sitzung, ob die Zuteilung von Grundstücken eines Baugebietes ganz oder teilweise entsprechend dieser Vergaberichtlinien vorzunehmen ist. Als abweichendes Verfahren kommt lediglich die Vergabe gegen Höchstgebot in Betracht. Einzelne Grundstücke oder Baugebiete können auch im Erbbaurecht vergeben werden.

1.2 Bewerbungszeitraum

Die Gemeinde legt für jede Grundstücksvergabe bei der Ausschreibung einen Stichtag fest. Der festgelegte Zeitraum wird im Amtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Maßgeblich für die Zuschlagserteilung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Stichtages.

Innerhalb des veröffentlichten Bewerbungszeitraums sind bei der Gemeinde die Bewerbungsunterlagen mit den notwendigen Angaben und Nachweisen einzureichen.

Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Gemeinde bis zum Antragsfristende mitzuteilen.

Zum Stichtag noch unvollständige Bewerbungsunterlagen werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Ein Bewerber kann seinen Antrag jederzeit bis zum Abschluss des Kaufvertrags ohne Angabe von Gründen zurücknehmen. Ein Widerruf der Rücknahme ist nicht möglich.

1.3 Auskunfts- und Mitwirkungspflichten

Die Bewerber erklären durch ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden und dass sie die Vergaberichtlinien anerkennen.

Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen fordern. Nicht nachweisbare Angaben können nicht berücksichtigt werden und führen zum Verfahrensausschluss.

Grob fahrlässig oder vorsätzlich unterlassene oder objektiv falsche Angaben oder das Unterlassen einer Ergänzung bzw. Berichtigung solcher Angaben können zum Ausschluss der Bewerbung vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) führen. Der Gemeinderat behält sich zudem vor, den Bewerber bei entsprechendem Vorsatz von bis zu fünf Jahren von der weiteren Teilnahme an gleichartigen Vergabeverfahren auszuschließen. Das Recht der Gemeinde, darüber hinaus ein Ordnungswidrigkeiten- oder Strafverfahren zu veranlassen oder zivilrechtliche Schadensersatzansprüche geltend zu machen, bleibt unberührt.

2. Bewerbungszugangsvoraussetzungen

2.1 Antragsberechtigung

Ein Antrag kann nur von natürlichen Personen, die volljährig (§ 2 BGB) und geschäftsfähig sind, gestellt werden (nachfolgend: „Bewerber“). Berechtigt sind Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften sowie Alleinerziehende, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist. Voraussetzung der Berechtigung für ein vergünstigtes Grundstück ist mindestens 1 minderjähriges Kind. Noch nicht geborene Kinder werden berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist. Eltern, Elternteile oder Erziehungsberechtigte können keinen Antrag im Namen eines durch sie vertretenen minderjährigen Kindes stellen.

Zur Vermeidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind solche Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines entsprechenden Vergabemodells der Gemeinde Inzell erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines entsprechenden Vergabemodells der Gemeinde Inzell erhalten haben.

2.2 Vermögensobergrenze

Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücks oder einer Wohnung in der Gemeinde Inzell sind. Unbeachtlich sind jedoch Immobilien, die wegen eines dinglichen Wohnrechts/Nießbrauchsrechts Dritter auf absehbare Zeit zur Eigennutzung nicht zur Verfügung stehen. Grundstücke oder Wohnungen des Partners sowie der Kinder werden dem Antragsteller zugerechnet.

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn die Wohnfläche für einen

- 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt;
- 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m² beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt hat die Wohnfläche regelmäßig 15 m² mehr zu betragen. Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwerbehinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

Wird in der Gemeinde Inzell vorhandenes Immobilieneigentum zur Finanzierung für das von der Gemeinde Inzell zu erwerbende vergünstigte Grundstück veräußert, ist eine Vergabe möglich. Der Verkaufspreis ist dem Vermögen zuzurechnen. Belastungen auf vorhandenes Immobilienvermögen werden dabei in Abzug gebracht. Der Bewerber muss sich in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objekts zu verkaufen. Ansonsten greifen die Vertragsverletzungsregeln des Kaufvertrages.

Das gesamte Vermögen (=Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des Bewerbers und des Partners sowie der im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Bewerbers lebenden Kinder darf bei der Antragstellung den Wert des im Wohnbaurandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abzustellen ist auf den Verkehrswert von € 400, --. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn

- die Eltern/der Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte(r) mindestens eines weiteren bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet Inzell sind/ist,
- die weitere Wohnung/die weiteren Wohnungen, das weitere Haus/die weiteren Häuser oder das weitere Grundstück/die weiteren Grundstücke nicht zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/des Elternteils des Antragstellers benötigt wird/werden, und
- die zu berücksichtigende elterliche Immobilie geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Familienangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 2.2 Abs. 2 entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/der Elternteil des Ehegattens oder Lebenspartners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinn verfügen/verfügt.

Nicht antragsberechtigt sind ferner Personen deren Eltern ein einen Wert von 1,5 Mio. Euro übersteigendes Vermögen haben/hat. Dabei wird die Eigengenutzte Immobilie nicht mitgerechnet. Haben die Eltern/Hat der Elternteil neben dem Antragsteller weitere Kinder, erhöht sich für jedes weitere Kind die Vermögensobergrenze um 0,3 Mio. Euro. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Edelmetalle, Schmucksammlungen, Pkw-Sammlungen (= mehr als drei Pkw), Oldtimer, Immobilien) der Eltern/des Elternteils des Antragstellers.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/der Elternteil des Ehegattens oder Lebenspartners des Antragstellers über Vermögen im vorstehenden Sinn verfügen/verfügt.

Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen.

2.3 Einkommensobergrenze

Das Jahreseinkommen im Sinne des § 2 Abs. 4 Einkommenssteuergesetz (EStG) des Bewerberpaars darf 70.000,00 Euro nicht übersteigen. Das zu berücksichtigende Einkommen ist das Einkommen aller Personen, die zum Familienverband gehören und sonstiger Personen, die beabsichtigen, das Objekt zu bewohnen. Abzustellen ist auf das durchschnittliche Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.

Bei einem Jahreseinkommen über 70.000 Euro bis 90.000 Euro kann ein Grundstück zu dem bei notarieller Beurkundung aktuellen Bodenrichtwert erworben werden.

Je kindergeldberechtigtem Kind, welches dem Haushalt angehört, erhöht sich die jeweilige Einkommensgrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne des § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG; derzeit belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 7.620,00 Euro.

2.4 Finanzielle Leistungsfähigkeit

Der Bewerber muss ferner bereits mit Antragstellung im Bewerbungsverfahren eine Bestätigung einer der EU-Aufsicht unterliegenden Bank, Bausparkasse oder Lebensversicherung vorlegen, die beinhaltet, dass er aufgrund seiner aktuellen Einkommens und Vermögensverhältnisse in der Lage ist, die finanziellen Anforderungen des Grunderwerbs und der Gebäudeerrichtung betragsmäßig zu tragen. Für letztere ist auf die durchschnittliche Grundstücksgröße im Baugebiet sowie geschätzte durchschnittliche Baukosten abzustellen.

Der Bewerber muss seine finanzielle Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Grundstücksfinanzierung und die Gebäudeerrichtung vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrags spätestens innerhalb von zwei Monaten ab der Zuteilungsentscheidung durch Bankfinanzierungsbestätigung oder gleichwertige Unterlagen nachweisen.

3. Punkteregelung: Bewertung der Anträge

Für die Auswahl mehrerer im Sinne der Nr. 2 berechtigten Bewerber sind die in den nachfolgenden Nummern genannten Auswahlkriterien anzuwenden. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.

3.1 Bedürftigkeit nach Einkommen

Punkte bei einer Unterschreitung der Einkommensobergrenze nach Nr. 2.3.

Einkommen bis € 70.000	0 Punkte
Einkommen bis € 60.000	5 Punkte
Einkommen bis € 50.000	10 Punkte
Einkommen bis € 40.000	20 Punkte

3.2 Kinder

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird

bis zur Vollendung des 10. Lebensjahrs:

1 Kind	10 Punkte
2 Kinder	20 Punkte
3 Kinder	30 Punkte
4 Kinder	40 Punkte

bis zur Vollendung des 18. Lebensjahrs:

1 Kind	5 Punkte
2 Kinder	10 Punkte
3 Kinder	15 Punkte
4 Kinder	20 Punkte

Insgesamt können jedoch maximal 40 Punkte erreicht werden.

Noch nicht geborene Kinder werden berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

3.3 Pflegebedürftigkeit

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, sofern die Person voraussichtlich auch in Zukunft dem Haushalt des Antragstellers angehören wird:

Pflegegrad 1:	2 Punkte
Pflegegrad 2:	4 Punkte
Pflegegrad 3:	6 Punkte
Pflegegrad 4:	8 Punkte
Pflegegrad 5:	10 Punkte

Insgesamt können jedoch maximal 10 Punkte erreicht werden.

3.4 Örtlicher Bezug

Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Inzell:

5 Jahre 10 Punkte

10 Jahre 40 Punkte

4. Vergabeentscheidung und Auswahl bei Punktgleichheit

Der Gemeinderat der Gemeinde Inzell berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Bewerber in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt grundsätzlich in der Reihenfolge, die sich aus der erreichten Gesamtpunktzahl aus der Vergabebewertung ergibt.

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, sind folgende Kriterien für den Zuschlag maßgeblich:

1. größere Kinderzahl
2. Alter der Kinder, bei mehreren Kindern der Altersdurchschnitt
3. niedrigeres Einkommen

Kann auch dann keine eindeutige Zuteilung zwischen mehreren Bewerbern getroffen werden, so entscheidet das Los.

Zieht ein bezuschlagter Bewerber seinen Antrag auf Zuteilung vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages zurück, so wird das Grundstück den bisher nicht berücksichtigten Bewerbern in der Ersatzbewerberliste in der Reihenfolge der Punktezahl angeboten.

Die Vergabeentscheidung wird den begünstigten Bewerbern schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

5. Kaufpreisreduzierung aufgrund niedrigerem Einkommen

Zur Stärkung der einkommensschwächeren Bevölkerung soll für diese Gruppe der Kaufpreis für das betreffende Grundstück einkommensabhängig um einen Abschlag gemindert werden.

Der Kaufpreis beträgt bei einem Einkommen im Sinne des § 2 Abs. 3 EStG im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre:

bis 40.000 € 200 €/m²

bis 50.000 € 225 €/m²

bis 60.000 € 250 €/m²

bis 70.000 € 300 €/m²

ab 70.000 € bis 90.000 € der Bodenrichtwert.

6. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen (abrufbar auf der Homepage der Gemeinde unter Bauen in Inzell. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

- Bei unverheirateten sind beide Partner als Eigentümer einzutragen.
- Bauverpflichtung innerhalb 5 Jahre
- Nutzungsdauer 20 Jahre

- Vertragsverletzungsregeln (Wiederkauf oder Aufzahlung)

7. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung, Zuteilung oder Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

Bei der Richtlinie handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatzes. Der Gemeinderat behält sich vor, von diesen Richtlinien abzuweichen, wenn deren Anwendung im Einzelfall zu einem Ergebnis führen würde, das deren Sinn und Zweck widerspräche.

Gemeinderatsbeschluss vom 17.04.2023

Inkrafttreten am 01.06.2023

Inzell, 20.04.2023


Hans Egger
Erster Bürgermeister

