

## Gemeinde Seefeld

### **RICHTLINIEN für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Zuge des sogenannten Einheimischenmodells Hechendorf „Am Höhenrücken“.**

#### **Präambel**

Die Gemeinde Seefeld möchte im Baugebiet Am Höhenrücken zur Förderung der Verbundenheit mit dem Wohnort von Bürgern mit geringerem und mittlerem Einkommen und aus allgemeinen sozialen Gründen gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke vergünstigt an Bürgerinnen und Bürger veräußern.

Am 14. August 2017 beginnt das Bewerbungsverfahren mit der Herausgabe des Bewerberbogens. Die Bewerbungsfrist endet am 4. Oktober 2017 um 8:00 Uhr.

Aus Praktikabilitätsgründen wird auch für weibliche Bewerber nur der Begriff „Bewerber“ verwendet.

Für die Vergabe der Grundstücke gelten die hier folgenden Richtlinien. Die Bewerber erklären sich schon jetzt ausdrücklich mit diesen Regelungen und der dargelegten Vorgehensweise einverstanden.

Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung eines Bauplatzes besteht nicht. Die Ablehnung eines Bewerbers ist auch dann möglich, wenn die Voraussetzungen für eine Vergabe zwar grundsätzlich erfüllt sind, Tatsachen jedoch die Vergabe als einen Verstoß gegen den Grundgedanken des „Einheimischenmodells“ erscheinen lassen, weil auch anderweitig problemlos ausreichend Wohnraum geschaffen werden könnte. Im Falle einer begründeten sozialen Härte behält sich der Gemeinderat andererseits vor, durch Beschluss vom nachfolgend ausgeführten Punkte- und Bewertungssystem im Einzelfall abweichen zu können. Über die Auslegung der Anwendung einzelner Kriterien entscheidet im Einzelfall der Gemeinderat.

Im Baugebiet Am Höhenrücken werden vier Kategorien von Bauplätzen angeboten:

- für Reihenmittelhäuser (Kategorie 1)
- für Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser (Kategorie 2)
- für Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser - größere Flächen (Kategorie 3)
- für Einzelhäuser (Kategorie 4)

Die Grundstücksvergabe erfolgt jeweils in diesen Kategorien gemäß den Zulassungskriterien in Ziffer 1 und den Auswahlkriterien gemäß Ziffer 2

Die Grundstücke werden mit folgendem Abschlag je Quadratmeter zum Bodenrichtwert im Juni 2017 in der Gemeinde Seefeld von 720 € pro Quadratmeter (erschlossen) abzüglich 140 €/m<sup>2</sup> Erschließungskostenanteil, also von 580 €/m<sup>2</sup> abgegeben.

In Kategorie 1:	340 €/m <sup>2</sup> (Grundstückspreis 240 €/m <sup>2</sup> )
In Kategorie 2:	230 €/m <sup>2</sup> (Grundstückspreis 350 €/m <sup>2</sup> )
In Kategorie 3:	150 €/m <sup>2</sup> (Grundstückspreis 430 €/m <sup>2</sup> )
In Kategorie 4:	0 €/m <sup>2</sup> (Grundstückspreis 580 €/m <sup>2</sup> )

Erschließungskosten im weitesten Sinne sind in dem Kaufpreis nicht enthalten.

Erschließungskosten nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) werden über einen Ablösevertrag in den Grundstückskaufverträgen mitgeregelt. Sie betragen vorbehaltlich einer konkreten Abrechnung auf Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten voraussichtlich 140 Euro/m<sup>2</sup>.

Herstellungskosten/-beiträge für die Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation nach dem kommunalen Abgabengesetz fallen zusätzlich zulasten der Erwerber an. Die entsprechenden Bescheide werden durch die AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU erlassen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung der überbauten und angeschlossenen Flächen auf den Baugrundstücken ist eine Gestattung zur Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal bei der Gemeinde zu beantragen. Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 04. Juli 1994 beträgt das Anschlussentgelt je Quadratmeter überbauter und angeschlossener Grundstücksfläche einmalig € 17,90.

Sonstige Kosten und /oder Gebühren, die von anderen Versorgungsträgern wie z.B. Bayernwerk, Telekom, Energie Südbayern (nicht abschließende Aufzählung) erhoben werden, sind vom Erwerber zu tragen.

## **1. Antragsberechtigte Personen, Zulassungskriterien**

1.1 Antragsberechtigt sind Einzelpersonen / Alleinerziehende, Ehepaare / eingetragene Lebenspartnerschaften / sonstige Lebensgemeinschaften (wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist) – im Folgenden als Bewerber bezeichnet. Paare als Antragsteller können nur gemeinschaftlich ein Grundstück erwerben mit gemeinschaftlicher Eintragung in das Grundbuch.

1.2 Die Bewerber müssen zum Bewerbungsschlussstermin 4. Oktober 2017 volljährig sein.

1.3 Einkommens- und Vermögensobergrenzen

1.3.1 Einkommensobergrenze

*Definition Einkommen:*

*Jährlicher Gesamtbetrag der Einkünfte des Haushalts des Bewerbers / der Bewerber (= alle Personen, die das Grundstück im Baugebiet Am Höhenrücken erwerben wollen) laut Steuerbescheid, vermindert um Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen.*

Das Einkommen in den Jahren 2013, 2014 und 2015 darf jeweils folgende Summen nicht überschritten haben:

51.000 € für eine Einzelperson / 102.000 € für ein Paar

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes zum Bewerbungsschluss-termin im Haushalt des Bewerbers / der Bewerber lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um jeweils 7.000 €.

### 1.3.2 Vermögensobergrenze

*Definition Vermögen:*

*Gesamtvermögen des Haushalts des Bewerbers (= alle Personen, die das Grundstück im Baugebiet Am Höhenrücken erwerben wollen) aus Kapitalvermögen, Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht und sonstiges Vermögen (z. B. Schmuckstücke, Kunstgegenstände und ähnliche Luxusgüter, Patente und Lizenzen)*

Der Bewerber / die Bewerber dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen: das Vermögen in den vergangenen 36 Monaten vor der Antragstellung darf niemals höher als der Wert des Grundstücks sein, das zu erwerben beabsichtigt ist. Die Grundstückswerte können der folgenden Tabelle (Spalte 5) entnommen werden.

<b>Grundstücksnnummer</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Typ</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grundstückswert in Euro (720 €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Einheimischenmodell-Kaufpreis in Euro (ohne Erschließungskosten)</b>
1	2	Doppelhaushälfte	298	214.560	104.300
2	3	Doppelhaushälfte	306	220.320	131.580
3	3	Doppelhaushälfte	306	220.320	131.580
4	3	Doppelhaushälfte	306	220.320	131.580
5	3	Doppelhaushälfte	306	220.320	131.580
6	2	Doppelhaushälfte	293	210.960	102.550
7	3	Reiheneckhaus	350	252.000	150.500
8	1	Reihenmittelhaus	208	149.760	49.920
9	1	Reihenmittelhaus	208	149.760	49.920
10	2	Reiheneckhaus	286	205.920	100.100

11	2	Reiheneckhaus	286	205.920	100.100
12	1	Reihenmittelhaus	208	149.760	49.920
13	1	Reihenmittelhaus	208	149.760	49.920
14	2	Reiheneckhaus	301	216.720	105.350
15	2	Doppelhaushälfte	299	215.280	104.650
16	3	Doppelhaushälfte	306	220.320	131.580
17	3	Doppelhaushälfte	306	220.320	131.580
18	3	Doppelhaushälfte	306	220.320	131.580
19	4	Einzelhaus	522	375.840	302.760
20	2	Reiheneckhaus	286	205.920	100.100
21	1	Reihenmittelhaus	208	149.760	49.920
22	2	Reiheneckhaus	293	210.960	102.550
23	2	Reiheneckhaus	286	205.920	100.100
24	1	Reihenmittelhaus	208	149.760	49.920
25	2	Reiheneckhaus	286	205.920	100.100
26	4	Einzelhaus	553	398.160	320.740
27	4	Einzelhaus	537	386.640	311.460
28	4	Einzelhaus	499	359.280	289.420
29	4	Einzelhaus	510	367.200	295.800
30	4	Einzelhaus	489	352.080	283.620

### 1.3.3 Grundvermögen

Der Bewerber und dessen Ehepartner / Lebenspartner / Lebensgefährte sowie die zum Bewerbungsschlussstermin in deren Haushalt lebenden Kinder dürfen nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Seefeld sein oder anderweitig über ausreichendes Wohneigentum in der Gemeinde verfügen.

Immobilienvermögen wird mit dem aktuellen Marktpreis als Vermögen gewertet.

### 1.3.4 Wohnraum/Wohnbauflächen der Eltern

Sofern Eltern des Bewerbers oder seines Ehepartners / Lebenspartners / Lebensgefährten bereits über ausreichend zusätzlichen Wohnraum bzw. über bebaubare / baureife Grundstücke in der Gemeinde Seefeld verfügen, sodass auf Familiengrund eigentlich genügend Wohnraum für die Antragsteller zur Verfügung steht, oder geschaffen werden kann, ist eine Antragsberechtigung in diesem Verfahren grundsätzlich nicht gegeben. Der Gemeinderat prüft einen derartigen Fall unter den in diesen Richtlinien festgelegten Grundsätzen.

## 2. Auswahlkriterien, Punktesystem

2.1. Zeitraum Hauptwohnsitz nach dem 1. Januar 2007 in der Gemeinde Seefeld zum Bewerbungsschlussstermin

je vollendetes Jahr bis maximal 5 Jahre

**8 Punkte**

2.2. Zeitraum hauptberuflicher Arbeitsplatz in der Gemeinde Seefeld nach dem 1. Januar 2007 eines nicht mit Hauptwohnsitz dort gemeldeten Bewerbers zum Bewerbungsschlussstermin

je vollendetes Jahr bis maximal 5 Jahre

**6 Punkte**

2.3. Jährliches Einkommen gemäß Definition unter Pkt. 1.3.1

#### **Bonuspunkte**

Je € 1.000 / 2.000 weniger als € 51.000 / 102.000

**1 Punkt**

maximal 25 Punkte

2.4. Gesamtvermögen gemäß Definition unter Pkt. 1.3.2

#### **Bonuspunkte**

Je € 10.000 weniger als Wert des Grundstücks

in Kategorie 1

**4 Punkte**

in Kategorie 2

**3 Punkte**

in Kategorie 3

**2 Punkte**

in Kategorie 4

**1 Punkt**

maximal 15 Punkte

- 2.5. Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Bewerbungsschlussstermin im gemeinsamen Haushalt des Bewerbers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden

bis 10 vollendete Lebensjahre je Kind	<b>15 Punkte</b>
bis 18 vollendete Lebensjahre je Kind	<b>10 Punkte</b>
darüber je Kind	<b>0 Punkte</b>

- 2.6. Behinderung oder Pflegestufe des Bewerbers oder des mit ihm im gemeinsamen Hausstand lebenden Familienmitglieds oder naher Angehöriger (Eltern, Großeltern und/oder Geschwister), die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden

Über 60% oder Pflegegrad 2 je Person	<b>8 Punkte</b>
über 80% oder Pflegegrad 3 oder höher je Person	<b>15 Punkte</b>

- 2.7. Ehrenamtliche Tätigkeit mit herausragender oder arbeitsintensiver Funktion in der Gemeinde Seefeld (z.B. aktiver Dienst in Feuerwehr / BRK, Gemeinderat, Pfarrgemeinderat, Sonderfunktion in Vereinen usw.);

Es kann grundsätzlich pro Person nur eine ehrenamtliche Tätigkeit in Ansatz gebracht werden; Nachweis durch bayerische Ehrenamtskarte oder entsprechende Bescheinigung der/des jeweiligen Institution/Einrichtung/Vereins

Je Person je vollendetes Jahr bis maximal 5 Jahre **2 Punkte**

### **3. Bewerbungsverfahren, Antragsunterlagen**

Beschreibung des Bewerbungsverfahrens

- 3.1. Jeder Antragsberechtigte gemäß Ziff. 1. kann sich um ein gemeindeeigenes Grundstück bewerben, Ehepaare oder Lebenspartnerschaften oder gemeinsam in einem Haushalt lebende Personen nur zusammen.

- 3.2. Bewerber, die nach diesen Vergaberichtlinien antragsberechtigt sind, füllen den Bewerbungsbogen aus und senden diesen mit den Nachweisen gemäß Ziffer 3.3. bis zum 4. Oktober 2017, 8:00 Uhr eingehend an die

**Gemeinde Seefeld, Am Technologiepark 16, 82229 Seefeld.**

Zudem ist die grundsätzliche Finanzierungszusage einer in der EU ansässigen Geschäftsbank für den Grundstückskauf und die beabsichtigte Bebauung vorzulegen.

- 3.3. Die Bewerber haben zur Feststellung der Antragsberechtigung die Steuerbescheide der Jahre 2013, 2014 und 2015 und/oder andere aussagekräftige Nachweise vorzulegen, die die Angaben prüfbar machen. Die Bewerber erklären, dass die von ihnen gemachten Angaben richtig und vollständig sind. Es besteht Einigkeit darüber, dass falsche Angaben zur Rückabwicklung des

Kaufvertrages führen können und gegebenenfalls auch zu Schadensersatz. Die Richtigkeit der Angaben ist auf Anforderung an Eides statt zu versichern.

#### **4. Grundstücksvergabe**

- 4.1. Die Grundstücke werden im Baugebiet Am Höhenrücken an die Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktezahl vergeben. Der Bewerber kann ein Grundstück 1., 2. und 3. Präferenz benennen. Übersteigt die Bewerberzahl die zu vergebenden Grundstücke im Baugebiet, entscheidet ebenfalls das Punktesystem gemäß Ziffer 2. Bei gleicher Punktezahl entscheidet die Anzahl der minderjährigen Kinder, die nach 2.5 zu berücksichtigen sind; darauf folgend Härtefallprüfung durch die Gemeinde; bei erneuter Gleichheit entscheidet das Los.
- 4.2. Bewerber, die die Voraussetzungen aus Ziffer 1. nicht erfüllen, bleiben unberücksichtigt. Bei falschen Angaben bzw. bei Verstoß gegen diese Vergaberichtlinien erfolgt der Ausschluss des Bewerbers. Für den Fall, dass bereits ein notarieller Kaufvertrag geschlossen ist, übt die Gemeinde Seefeld ein Wiederkaufsrecht nach pflichtgemäßem Ermessen aus.
- 4.3. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

#### **5. Kaufvertragliche Bindungen**

Der Bewerber wird sich zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des Baulandmodells der Gemeinde Seefeld im notariellen Kaufvertrag zu Folgendem zu verpflichten:

- 5.1 Regelungen zu Baupflicht,  
Der Bau muss innerhalb von zwei Jahren nach der Übergabe des Grundstücks begonnen werden und das Gebäude muss innerhalb von fünf Jahren nach der Auflassung bezugsfertig sein. Die Erwerber der Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke haben ihre Bauvorhaben mit ihren Nachbarn abzustimmen (z. B. wegen Kellerbau, Kommunwanderrichtung usw.)
- 5.2 Das Gebäude muss von den Antragstellern selbst genutzt werden
- 5.3 Die Eigennutzung muss mindestens 10 Jahre ab Einzug betragen. Nur aus zwingenden, detailliert darzulegenden Gründen kann davon abgewichen werden und auch erst dann, nachdem ein zustimmender Gemeinderatsbeschluss ergangen ist. Ansonsten kann die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen das Wiederkaufsrecht ausüben.
- 5.4 Wiederkaufsrecht  
Die Käufer räumen der Gemeinde Seefeld bei Vertragsschluss ein notarielles Wiederkaufsrecht nach den einschlägigen Vorschriften des BGB ein, welches unter folgenden Voraussetzungen nach pflichtgemäßem Ermessen der Gemeinde ausgeübt werden kann:

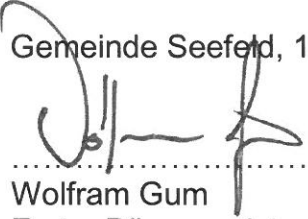
- Verstoß gegen die Baupflicht unter Punkt 5.1
- Verstoß gegen die Eigennutzung unter Punkt 5.2
- Verstoß gegen die Mindestnutzungsdauer unter Punkt 5.3
- Verstoß gegen die Angaben zum Einkommen unter Punkt 1.3.1
- Verstoß gegen die Angaben zum Vermögen unter Punkt 1.3.2 und 1.3.3
- Verstoß gegen die Grundsätze der Schaffung von Wohnraum unter Punkt 1.3.4

Das Wiederkaufsrecht kann ferner ausgeübt werden, wenn bei dem/den Bewerber/n ein Vermögensverfall eingetreten ist und das Gebäude versteigert werden soll.

Das Wiederkaufsrecht kann nur binnen Jahresfrist ab gesicherter Kenntnis der rechtlich relevanten Umstände ausgeübt werden. Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten trägt der Wiederverkäufer. Ist das Grundstück zum Zeitpunkt des Wiederverkaufes noch unbebaut, wird der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis ohne Zu- oder Abschläge angesetzt. Ist das Grundstück bereits ganz oder teilweise bebaut, erhöht sich der Wiederkaufspreis um den vom Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg ermittelten Verkehrswert des zwischenzeitlich errichteten Gebäudes.

Die Gemeinde behält sich für jeden Einzelfall vor, gegebenenfalls auf die Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu verzichten. Die Gemeinde kann das ihr zustehende Wiederkaufsrecht nach pflichtgemäßem Ermessen auch an einen nach obigen Kriterien berechtigten Dritten abtreten.

Gemeinde Seefeld, 18.07.2017

  
.....  
Wolfram Gum  
Erster Bürgermeister



Anlage

Grundstücksübersicht mit Angabe der jeweiligen Grundstücksnummer und Grundstücksgröße