

K r i t e r i e n

für die Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde Maisach im Rahmen der Baulandsicherung für Einheimische

1. Vorüberlegungen

Mit dem Programm "Baulandsicherung für Einheimische" will die Gemeinde Maisach die Wohnmarktlage verbessern, die Schaffung von Wohnungseigentum fördern. Gleichzeitig sollen mit dem Programm nach Möglichkeit auch ökologische Bauweisen gefördert werden. Die stark gestiegenen Baulandpreise und Baupreise erschweren es der ortsansässigen Bevölkerung, zu erschwinglichen Preisen Baugrundstücke zu erwerben. Der Gemeinderat Maisach sieht es deshalb als seine Aufgabe an, Baugrundstücke im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten mit geeigneten Maßnahmen der Bodenpreisspekulation zu entziehen, um ortsansässigen Bürgern mit relativ niedrigem Einkommen und/oder Vermögen die Möglichkeit zum Bau eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung zu eröffnen. Dies gilt nur für den Teil der Grundstücke, die die Gemeinde vergibt. Der Gemeinderat beschließt die nachstehenden Richtlinien für die Vergabe.

2. Grundstücke

Die zur Vergabe anstehenden Grundstücke sowie der Zeitpunkt der Vergabe werden durch den Gemeinderat festgelegt.

3. Voraussetzungen für die Bewerbung - Antragsberechtigung

- 3.1 Antragsberechtigt sind
 - 3.1.1 alle volljährigen BürgerInnen der Gemeinde Maisach, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben,
 - 3.1.2 volljährige Personen, die mindestens 15 volle Jahre im jetzigen Gemeindegebiet Maisach mit Hauptwohnsitz gewohnt haben und erst zu einem Zeitpunkt weggezogen sind, der innerhalb von 10 Jahren vor der Grundstücksvergabe liegt,
 - 3.1.3 volljährige Personen, die seit mindestens sieben Jahren mit Ihrem Hauptberuf in Maisach beschäftigt sind.
- 3.2 Der/die Antragsteller/in und/oder der Ehegatte darf weder Alleineigentümer oder Miteigentümer eines Einfamilienhauses oder eines unbebauten, bebaubaren Grundstücks oder Inhaber eines Erbbaurechtes sein. **Hierzu zählen auch Miteigentumsanteile, die derzeit mit einem Pfandrecht, z. B. Nießbrauchsrecht oder Rückauffassungsvormerkung, belastet sind.** Der/die Antragsteller/in und/oder der Ehegatte darf dagegen Eigentümer einer Eigentumswohnung mit dem zugehörigen Grundstücksanteil sein. Die Eigentumswohnung muss jedoch nachweislich zur Finanzierung des Erwerbes des Grundstückes und Bau des Hauses verkauft werden. Das freiwerdende Kapital (Wert der Wohnung abzüglich noch bestehende Schulden) darf zusammen mit sonstigem Vermögen einen Betrag von 200.000,- € nicht übersteigen.

- 3.3 Der/die Antragsteller/in muss das Grundstück oder die Wohnung selbst bebauen und bewohnen.
- 3.4 Der/die Antragsteller/in hat dem Gemeinderat in geeigneter Form darzulegen, dass eine Finanzierung des Objektes gesichert ist. Entsprechende Nachweise sind beizubringen (Bestätigung einer Bausparkasse oder eines Kreditinstitutes).
- 3.5 Die genannten Voraussetzungen müssen zum Abschluss der jeweils festgelegten Bewerbungsfrist (Stichtag) erfüllt sein.

4. Kriterienkatalog

Die Auswahl der Bewerber erfolgt nach einem Punktesystem, das folgende Bonus- bzw. Maluspunkte enthält:

		Punkte
[4.1]	BürgerIn der Gemeinde Maisach - Zeiten mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde (BewerberInnen nach 3.1.1 und 3.1.2) - je volles Jahr; BewerberInnen mit einer Wohndauer von fünf Jahren und darüber erhalten zusätzlich je Jahr über der Mindestwohndauer (5 - 8 Jahre) BewerberInnen, die in dem Ortsteil aufgewachsen sind, in dem das zu vergebende Grundstück liegt, je Jahr der Wohndauer in dem Ortsteil, maximal bis zum 18. Lebensjahr	1,25 1 – 3 0,2
[4.2]	ArbeitnehmerIn in der Gemeinde Maisach - Zeiten mit Hauptbeschäftigung in Maisach (BewerberIn nach 3.1.3) je volles Jahr	1
[4.3]	BewerberInnen gemäß 3.1.2 - je angefangenes Jahr mit auswärtigem Wohnsitz	- 1,25
[4.4]	je unverheiratetes, schulpflichtiges oder in Ausbildung befindliches Kind, auch Adoptivkinder im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers, für das ihm oder dem Ehegatten Kindergeld zusteht - bis zum vollendeten 17. Lebensjahr - ab dem 18. Lebensjahr bis zum vollendeten 27. Lebensjahr, wenn sich das Kind in Ausbildung befindet	8 2
[4.5]	Behinderung 50 % und darüber nach dem Grad der Behinderung je Familienmitglied (Staffelung je 10 % = 1)	1...6
[4.6]	Je Person, die im Haushalt des/der BewerberIn lebt und versorgt werden muss (ärztliche Bescheinigung): bei Pflegestufe I bei Pflegestufe II bei der Pflegestufe III	3 5 7
[4.7]	Ehrenamtliche Betätigung (z. B. Mitglied eines Vorstandes in einem Verein oder Aktiver einer Feuerwehr, soziales Engagement, Trainer ohne Entschädigung) über fünf Jahre über zehn Jahre über fünfzehn Jahre	6 8 10

	Es kommt nur ein Antragsteller in die Wertung. Zum Begriff Antragsteller zählen alle im Haushalt lebenden Personen (also auch Kinder und Angehörige). Zeiten in verschiedenen Ämtern dürfen zusammengerechnet werden. Der Wirkungskreis für das Ehrenamt ist für das Gemeindegebiet bezogen.	
[4.8]	Das Brutto-Familieneinkommen soll einen Betrag von 80.000 € zuzüglich 5.000 € je zur Familie gehörendes Kind nicht überschreiten; bei Überschreitungen: - bis zu 5.000 € Überschreitung je angefangene 1.000 € Familieneinkommen mehr - über 5.000 € Überschreitung je angefangene 1.000 € Familieneinkommen mehr	- 1 - 2

5. Erläuterungen / Hinweise

- zu 4.1 Als BürgerInnen der Gemeinde Maisach im Sinne der GO gelten Personen, die mindestens vor dem Abschluss der Bewerbungsfrist im Gemeindebereich mit Hauptwohnsitz gemeldet waren bzw. sind. Der/die Bewerber/in muss auch tatsächlich im Gebiet der Gemeinde Maisach wohnen bzw. gewohnt haben. Satz 2 gilt auch für Bewerber/innen nach Punkt 3.1.2. Ein vorübergehender Auslandsaufenthalt bis zu sechs Monaten ist unschädlich.
- zu 4.4 Das Maß der Behinderung ist durch einen Bescheid oder Ausweis zu belegen.
- zu 4.5 Als Brutto-Familieneinkommen gilt das Einkommen des der Vergabe vorausgehenden Kalenderjahres. Darüber ist ein Nachweis zu führen. In besonderen Fällen können auch noch Einkommensnachweise aus dem Jahr der Bewerbung nachverlangt werden. Freiberuflich Tätige werden nach dem Bruttoeinkommen der letzten 5 Jahre geprüft.
- 5.1 Die Bewerber/innen und deren Ehegatten haben gegenüber der Gemeinde eine schriftliche Erklärung über ihre Vermögensverhältnisse (insbesondere Grundstücks- und Wohnungseigentumsverhältnisse) abzugeben. Auf Verlangen der Gemeinde sind geeignete Nachweise beizubringen.
- 5.2 Eine Erklärung über das Grundstücksvermögen der Eltern des Antragstellers sowie der Eltern des Ehegatten ist abzugeben.
- 5.3 Sonstige Umstände, die als Härte zu werten sind, sind gesondert darzustellen und, soweit möglich, zu belegen.
- 5.4 Die Rangfolge der BewerberInnen richtet sich nach der Bewertungszahl. Bei gleichen Zahlen entscheidet das Los über die weitere Reihenfolge.

6. Einzelbestimmungen, Auflagen

- 6.1 Die Käufer der Grundstücke haben sich im notariellen Kaufvertrag zu verpflichten, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages zu bebauen und auf die Dauer von 10 Jahren ab Fertigstellung selbst zu nutzen und das Grundstück nicht vor Ablauf von 20 Jahren ab Beurkundung zu verkaufen. Der Gemeinde ist für den Fall, dass das Grundstück vor Ablauf von 20 Jahren verkauft,

nicht innerhalb der angegebenen Zeiten bebaut oder nicht selbst genutzt wird, das Recht einzuräumen, das Grundstück zum Ersterbungspreis zurück zu kaufen. Der Wert des Gebäudes wird hierbei grundsätzlich nur in Höhe des Versteigerungswertes angesetzt. Die anfallenden Kosten sind beim Rückkauf vom Käufer oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Tritt innerhalb der oben genannten Fristen der Erbfall ein, gelten die Rückkaufbedingungen der Gemeinde ebenfalls, soweit die Erben nicht in die gleichen Verpflichtungen eintreten. In begründeten Fällen kann die Gemeinde Ausnahmen zulassen.

Vermietung ist zulässig, wenn der flächenmäßig größere Anteil des Hauses vom Käufer selbst genutzt wird. Bei Vermietung haben Familienangehörige den Vorzug. Im Übrigen darf eine Vermietung nur an Bürger der Gemeinde erfolgen. Vor einer Vermietung ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

- 6.2 Das gleiche Rückkaufsrecht ist der Gemeinde für den Fall einzuräumen, wenn sich innerhalb der Fristen nach 6.1 herausstellt, dass die Zuteilung des Grundstückes auf falschen Angaben im Fragebogen oder der vom Bewerber abzugebenden eidesstattlichen Versicherung beruhte.
- 6.3 Die Rückkaufsrechte sind grundbuchmäßig abzusichern.

7. Härteklausel

Bei Punktegleichheit haben Bewerber, die im Bereich des Ortsteiles wohnen, in dem das/die zu vergebenden Grundstücke liegen, Vorrang.

Der Gemeinderat kann im Sinne der eingangs genannten Ziele und bei Vorliegen besonderer Härten von den festgelegten Kriterien abweichen und eine andere Entscheidung treffen.

Darüber hinaus behält sich der Gemeinderat in genauer Kenntnis der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Bewerbers eine endgültige Entscheidung und somit auch eine Ablehnung von Bewerbern vor, die die vorgenannten Voraussetzungen grundsätzlich erfüllen. Er kann insbesondere Bewerber ausschließen, wenn die Eltern des Antragstellers bzw. dessen Ehegatten Grundstücksvermögen haben.

Für von dem Kriterienkatalog abweichende Entscheidungen ist eine 2/3 Mehrheit der gesetzlichen Mitglieder des Gemeinderates erforderlich.

Ein Rechtsweg gegen Entscheidungen der Gemeinde Maisach ist ausgeschlossen.

Maisach, den 27.09.2013
Gemeinde Maisach

Hans Seidl
1. Bürgermeister