



# Gemeinde Bad Füssing

## Vergaberichtlinien für Grundstücke im Einheimischenmodell

Vorbemerkung:

Durch die überregionale Bedeutung der Gemeinde als führendes Kurheilbad besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Viele Wohneigentumsbesitzer vermieten Ihre Wohnungen an Kurgäste zur Aufbesserung der Einkommensverhältnisse. Dieser gewerblich vermietete Wohnraum fehlt zur Dauernutzung. Besonders benachteiligt von diesem Umstand sind kinderreiche Familien, Familien mit Behinderten, Alleinerziehende und Einkommensschwache. Ein Abwandern der hiesigen Beschäftigten, vorwiegend junger Familien, in kostengünstigere Nachbargemeinden ist bereits seit Jahren feststellbar.

Die Gemeinde Bad Füssing ist deshalb bemüht, kostengünstiges Bauland für junge Familien zur Verfügung zu stellen. Die Ansiedlung junger Familien fördert zudem die Ortsbelebung und den sozialen Zusammenhalt. Ebenfalls wird der demographischen Entwicklung entgegen gewirkt und der Erhalt der gemeindlichen Einrichtungen (u.a. Kindergärten, Grundschule usw.) gesichert. Die Gemeinde fördert deshalb den Erwerb eines Grundstückes mit 1.500 Euro Zuschuss für jedes im Haushalt lebende Kind unter 12 Jahren.

Grundsätzlich darf gemeindliches Vermögen gemäß Art. 75 Gemeindeordnung nur zum vollen Wert veräußert werden. Durch die Vergabe der Bauparzellen gemäß den nachstehenden Vergaberichtlinien werden aber den Zielen der Bayerischen Verfassung, der Bayerischen Gemeindeordnung, des Wohnraumförderungsgesetzes sowie des Baugesetzbuches entsprochen, nämlich die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung von einseitigen Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung unserer Gemeinde.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, gibt sich der Gemeinderat nach sorgfältiger Abwägung folgende:

## Vergaberichtlinien

### I. Berücksichtigungsfähiger Personenkreis

Die Bewerber müssen volljährig und geschäftsfähig sein.

Bewerber die bereits bei einer Grundstücksvergabe berücksichtigt wurden, erhalten keine weitere Parzelle.

Ehepaare bzw. Lebenspartner können nur ein Grundstück erwerben.

### II. Auflagen

1. Das Grundstück muss innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung mit einem Wohnhaus bebaut werden. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, verpflichtet sich der Erwerber, das Grundstück auf seine Kosten zum Kaufpreis, jedoch ohne etwaige Zinsen, an die Gemeinde zurück zu übertragen. Zur Sicherung des Rückübertragungsrechtes der Gemeinde wird eine Vormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch eingetragen.
2. Der Antragsteller muss das Gebäude mit seiner Familie selbst bewohnen.
3. Die Kauffläche dient vorwiegend dem Wohnungsbau. Die Wohnnutzung muss mindestens 2/3 der Geschossfläche betragen.
4. Das Grundstück darf innerhalb von 10 Jahren ab Erwerb nicht weiterveräußert werden. Zur Sicherung des Veräußerungsverbotes räumt der Erwerber der Gemeinde am Kaufgrundstück ein Ankaufsrecht ein. Die Gemeinde kann das Ankaufsrecht ausüben und der Erwerber ist zum Verkauf verpflichtet, wenn er den bebauten oder teilweise bebauten Grundbesitz innerhalb von 10 Jahren ab Beurkundung verkauft oder einem Dritten eine Stellung einräumt, die es diesem ermöglicht wie ein Eigentümer über den Grundbesitz zu verfügen. Bei Veräußerung an Abkömmlinge kann das Ankaufsrecht nicht ausgeübt werden, wenn diese die Verkaufsbedingungen samt Vormerkung übernehmen. Übt die Gemeinde das Ankaufsrecht aus, ist sie verpflichtet, den bei der Beurkundung vereinbarten Quadratmeterpreis für den Grundbesitz zu zahlen. Die auf dem Grundbesitz stehenden Gebäulichkeiten sind mit dem Verkehrswert abzüglich 20 v.H. abzulösen. Können sich die Beteiligten über die Höhe des Verkehrswertes nicht einigen, so hat jeder Teil das Recht, einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zu benennen. Weichen die so ermittelten Werte der Schätzer voneinander ab, ist der Mittelwert abzüglich 20 v.H. maßgebend. Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde auf Ei-

gentumsübertragung bewilligt und beantragt der Erwerber die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch.

5. Die Gemeinde kann die Aufhebung des Kaufvertrages verlangen wenn sich herausstellt, dass der oder die Bewerber Angaben im Bewerbungsbogen gemacht haben die nicht der Wahrheit entsprachen. Die Rückübertragung ist gemäß den unter Nr. 1 und 4 aufgeführten Bedingungen abzuwickeln.
6. Die Grundstücksvergabe wird gemäß dem nachstehenden Punktesystem durchgeführt. Die Gemeinde behält sich im Einzelfall abweichende Grundstücksvergaben vor. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes, auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen, besteht nicht.

### III. **Punktesystem**

Entsprechend den Angaben im Bewerbungsbogen werden gemäß den nachstehenden Bewertungskriterien Punkte vergeben. Eine Grundstückszuteilung erfolgt in der Regel ab 50 erreichten Punkten.

#### 1. Familien- u. Lebensverhältnisse

-Ehepaare oder vgl. Lebensgemeinschaften	+10 Pkt.
-Alleinerziehende	+10 Pkt.
-je Kind für das Kindergeld bezogen wird	+10 Pkt.
zusätzlich je Kind unter 12 Jahre	+10 Pkt.
-Haushalte in denen eine behinderte Person mit mind. 80 % GdB lebt	+10 Pkt.
-Bewerber vor vollendetem 40. Lebensjahr	+10 Pkt.

#### 2. Wohnsitz/Arbeitsplatz

-mind. 15 Jahre im Gemeindegebiet wohnhaft oder	+20 Pkt.
-in den gesamten letzten 5 Jahren vor Antragsstellung mit Hauptwohnsitz im Gemeindebereich gemeldet	+20 Pkt.
-die gesamten letzten 15 Jahre außerhalb der Gemeinde aber im Umkreis von 10 km* mit Hauptwohnsitz gemeldet	+10 Pkt.

-die gesamten letzten 15 Jahre außerhalb der Gemeinde aber im  
Umkreis von 10 bis 30 km\* mit Hauptwohnsitz gemeldet + 5 Pkt.

\*maßgebend ist die Wohngemeinde und nicht der tatsächliche Wohnsitz

Für jedes volle Jahr in dem eine Berufstätigkeit im  
Gemeindegebiet ausgeübt wurde 2 Pkt.

### 3. Einkommensverhältnisse

Zur Berechnung der Einkommensverhältnisse sind die der Bewerbung voran-  
gegangene Jahreseinkünfte (zu versteuerndes Einkommen) maßgebend, die  
durch Steuerbescheide nachzuweisen sind.

Einkommen Alleinstehende	Punkte		Einkommen Paare/Lebensgemeinschaften	Punkte
bis 15.000 Euro	+30		bis 30.000 Euro	+30
bis 20.000 Euro	+20		bis 40.000 Euro	+20
bis 25.000 Euro	+10		bis 50.000 Euro	+10
bis 30.000 Euro	0		bis 60.000 Euro	0
bis 35.000 Euro	-10		bis 70.000 Euro	-10
bis 40.000 Euro	-20		bis 80.000 Euro	-20
bis 45.000 Euro	-30		bis 90.000 Euro	-30
über 45.000 Euro	-50		über 90.000 Euro	-50

Für jedes kindergeldberechtigten Kind im Zeitpunkt der Vergabe werden 5 Punkte vergeben.

### 4. Immobilieneigentum

Bereits vorhandenes Immobilieneigentum wird jeweils wie folgt bewertet:

-Ein-Zweifamilienhaus	-20 Punkte
-Mehrfamilienhaus	-20 Punkte
-Eigentumswohnung	-20 Punkte
-Baugrundstück im Gemeindebereich	-20 Punkte
-Baugrundstück außerhalb Gemeindebereich	-10 Punkte