

## **Richtlinien zur Vergabe des Grundstücks Fl.Nr. 322/20 der Gemarkung**

### **Kirchanschöring**

#### **Vorbemerkungen**

Derzeit ist der Entwicklungsdruck auf dem Wohnmarkt in der Region recht hoch. Auch die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist ungebrochen. Die Gemeinde Kirchanschöring verfolgt mit den Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger zu stärken und zu festigen. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind darauf angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Kirchanschöring bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Das Grundstück wurde im Rahmen einer Vorkaufsrechtsausübung erworben und soll zur Schaffung von Wohnraum vergeben werden.

Das Grundstück wird zur Realisierung privater Baugemeinschaftsprojekte ausgeschrieben.

Diese Richtlinien wurden in Anlehnung der geltenden Leitlinien für Einheimischenmodelle erstellt, um das Gebot einer transparenten und offenen Vergabe zu gewahren und dem Grundsatz des Diskriminierungsverbots nachzukommen.

#### **1. Antragsberechtigung**

1.1 Einen Antrag darf nur eine Baugemeinschaft stellen, welche lediglich volljährige Personen enthält.

Das Grundstück wird zur Realisierung privater Baugemeinschaftsprojekte ausgeschrieben.

Definition „Baugemeinschaft“

Eine Baugemeinschaft ist ein

1. gemeinschaftsorientierter Zusammenschluss
2. von bauwilligen Familien und Einzelpersonen, die sich
3. unter Vereinbarung gemeinsamer verbindlicher Ziele
4. zum Bau eines Wohneigentums organisieren.

Kennzeichen einer Baugemeinschaft sind insbesondere, dass jedes Baugemeinschaftsmitglied seinen Miteigentumsanteil am Grundstück direkt von der Gemeinde Kirchanschöring als Grundstückseigentümerin kauft.

Die Projektplanung erfolgt unter aktiver Beteiligung aller Mitglieder der Baugemeinschaft, bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Mitglieder.

Das Grundstück wird zur Realisierung privater Baugemeinschaftsprojekte ausgeschrieben.

1.2

Man ist nur antragsberechtigt, wenn der Erwerber oder dessen Haushaltsangehörige kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum im Gemeindegebiet hat. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragssteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

1.3 Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

## **2. Verkaufsbedingungen**

### 2.1 Baurecht

Der Baugemeinschaft werden die örtlichen gültigen Bauvorschriften für jedes Grundstück ausgehändigt. Die Baugemeinschaft muss diese anerkennen.

### 2.2 Ökologische Kriterien

Die Baugemeinschaft übernimmt mit Abschluss des Kaufvertrages die Verpflichtung, entsprechend einer generellen Vorgabe der Gemeinde Kirchanschöring, bei der Planung, beim Bau und Sanierung der Gebäude, im haustechnischen Bereich auch bei der Nutzung der Gebäude sowie bei der Freiflächengestaltung und bei der Abfallbeseitigung in höchstem Umfang ökologische und baubiologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und zu verwirklichen.

### 2.3 Energetischer Standard

Die Baugemeinschaft verpflichtet sich, die Gebäude mind. nach der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) zu errichten.

### 2.4 Nachhaltigkeit

Nachhaltige Bauweisen in Holz und/oder monolithischer Ziegelbauweise unter Berücksichtigung des regionalen Handwerks sind anzustreben.

### 2.5 Bebaubarkeit

Die Baugemeinschaft hat sich gegenüber der Gemeinde Kirchanschöring zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den geltenden Baurechtsvorschriften, den oben dargestellten Standards des nachhaltigen Bauens zu bebauen

### 2.6 Höhe des Verkaufspreises

Der Kaufpreis für das ausgeschriebene Grundstück wird vom Gemeinderat der Gemeinde Kirchanschöring festgelegt. Gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO darf die Gemeinde Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Dieser Grundsatz wird bei der Festlegung des Verkaufspreises eingehalten. In diesem Fall wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um kein Einheimischenmodell und somit um keine Ausnahme des oben genannten Grundsatzes handelt. Sollte vor notarieller Beurkundung der Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss aktualisiert werden, ist der festgelegte Bodenrichtwert als Verkaufspreis anzuwenden, sofern der vom Gemeinderat beschlossene Verkaufswert unter diesem liegt.

### 2.7 Nutzung

Der Erwerber hat das Vertragsgrundstück bzw. den entsprechenden Grundstücksanteil auf die Dauer von 10 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu nutzen. Die Pflicht zur Selbstnutzung gilt als erfüllt, wenn das Gebäude bzw. der entsprechende Anteil von Familienangehörigen genutzt oder an Dritte vermietet wird. Die Selbstnutzung gilt als nicht erfüllt, wenn das Gebäude bzw. der entsprechende Anteil innerhalb von 10 Jahren veräußert wird.

Sofern die Selbstnutzung nicht erfüllt wird, hat die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht oder einen Anspruch auf Zahlung eines zusätzlichen Kaufpreises.

### 2.8 Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteter Gebäude innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben, soweit er innerhalb der gesetzten Frist kein bezugsfertiges Wohnhaus entsprechend den oben genannten Vorgaben errichtet wird.

Sollte das Gebäude nicht selbst genutzt werden (siehe Nr. 2.7), wird der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht innerhalb von 10 Jahren eingeräumt.

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt.

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten. Das Gebäude ist vom Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein zu bewerten.

### 3. Punktekatalog

3.1 Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl des Grundstücks erfolgt über das nachstehende Punktesystem:

3.2 Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages kann nicht abgeleitet werden.

#### Punktekatalog:

##### a) Familienverhältnisse

je Kind	20 Punkte
plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18	
(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)	
	(maximal 100 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

##### b) Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (durch Bescheinigung oder Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	10 Punkte
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	20 Punkte
	(maximal 40 Punkte)

##### c) Einkommen

Paare und Familien

bis 50.000 Euro	50 Punkte
bis 60.000 Euro	40 Punkte
bis 70.000 Euro	30 Punkte
bis 80.000 Euro	20 Punkte
bis 90.000 Euro	10 Punkte

Alleinstehend

bis 30.000 Euro	40 Punkte
bis 35.000 Euro	30 Punkte

bis 40.000 Euro

20 Punkte

bis 45.000 Euro

10 Punkte

d) Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in der Gemeinde Kirchanschöring (auch frühere Zeiträume)

für den Antragsteller

je volles Jahr 20 Punkte

seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 20 Punkte

(maximal zusammen 100 Punkte)

e) Hauptberuf in der Gemeinde Kirchanschöring

- für den Antragsteller

je volles Jahr 5 Punkte

- für seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 5 Punkte

(maximal zusammen 25 Punkte)

3.3. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug der/die

a) die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,

b) die ein Ehrenamt ausüben (Vorstandsmitglied, Kommandant (1. und 2.), Jugendleiter oder Jugendtrainer)

#### 4. Schlussbestimmungen

##### 4.1 Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Grundstücks im Rahmen eines Kaufvertrages besteht nicht.

##### 4.2 Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.12.2022 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Kirchanschöring, den 09.12.2022

gez. Birner

1. Bürgermeister