



## **Richtlinien zur Grundstücksvergabe an Einheimische vom 12.01.2010**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.10.2009/22.10.2009 die Neufassung der Richtlinien für das Einheimischen-Modell beschlossen. In Anbetracht der Tatsachen, dass die Baulandpreise auf Grund der Nachfrage überhöht sind und die bauliche Entwicklung für die nachfolgenden Generationen vertretbar begrenzt werden muss, sieht sich die Gemeinde Bergen veranlasst, Baugebiete für den heimischen Bedarf auszuweisen.

### **I. Antragsberechtigter Personenkreis**

#### **1. Antragsberechtigter Personenkreis**

- 1.1 Personen, die volljährig und voll geschäftsfähig sind, und
- 1.2 a) mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bergen haben/hatten oder
- 1.2 b) seit mindestens 8 Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bergen haben und entweder verheiratet sind, oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft haben und bei denen mind. ein Kind im gemeinsamen Haushalt lebt und
- 1.3 die selbst oder ihre Ehegatten/Lebensgefährten, kein Baugrundstück, Haus oder sonstige Wohneigentum besitzen, oder die nicht Erbbauberechtigte sind. Ist solches Eigentum oder solcher Besitz vorhanden, so ist diese Bedingung erfüllt, wenn dieses Eigentum oder dieser Besitz bis zur Bezugsfertigkeit des auf dem Ankaufrechtsgrundstück zu errichtenden Gebäudes veräußert wird, und
- 1.4 Personen deren Jahresbruttofamilieneinkommen 80.000 € jährlich nicht übersteigt.

### **II. Punktesystem**

#### **1. Familienverhältnisse**

##### **Familienstand**

- 1.1 Alleinstehende erhalten – 40 Punkte
  - 1.2 Kinderlose Antragssteller erhalten 0 Punkte
  - 1.3 Antragssteller mit einem Kind erhalten + 30 Punkte
  - 1.4 Antragssteller mit zwei Kindern erhalten + 50 Punkte
  - 1.5 Antragssteller mit drei Kindern erhalten + 70 Punkte.
  - 1.6 Antragssteller mit vier Kindern und mehr erhalten + 100 Punkte
- Als Kind zählt, wer im Haushalt des Antragsstellers lebt und für das der Antragssteller oder sein Ehegatte Kindergeld erhält.

## **Behinderte Personen**

Für Personen (einschließlich des Antragsstellers) die im Haushalt des Antragsstellers leben und die behindert sind, erhält der Antragssteller einen Bonus in Höhe von

- + 20 Punkten bei 50 % bis 80 % Schädigung
- + 30 Punkten bei über 80 % Schädigung

Für jede weitere im Haushalt des Antragsstellers lebende behinderte Person werden 50 % der oben vergebenen Punkte angesetzt.

## **2. Wirtschaftliche Verhältnisse**

### a) Einkommen

Der Antragssteller erhält für sein Jahresbruttoeinkommen lt. letztem Einkommenssteuerbescheid (und das seiner Familie zusammengenommen) im Jahre vor der Grundstückszuteilung

- von 0 € bis 35.000 € = + 20 Punkte
- von 35.001 € bis 45.000 € = 0 Punkte
- von 45.001 € bis 52.000 € = - 10 Punkte
- von 52.001 € bis 59.000 € = - 30 Punkte
- von 59.001 € bis 66.000 € = - 50 Punkte
- von 66.001 € bis 73.000 € = - 70 Punkte
- von 73.001 € bis 80.000 € = - 90 Punkte

### b) Vermögen

Vermögen bis 200.000 € bleibt unberücksichtigt; je angefangene weitere 10.000 € erhält der Antragssteller - 10 Punkte.

## **3. Ortsansässigkeit**

3.1 Personen die seit mindestens 20 Jahren oder ihrer Geburt ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bergen haben erhalten + 30 Punkte

3.2 Personen die seit mindestens 10 Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bergen haben, oder hatten erhalten + 20 Punkte

## **4 Rangfolge bei der Grundstücksvergabe**

4.1 Die Grundstücksvergabe erfolgt nach den Wünschen der Antragssteller in der Reihenfolge der Punktzahlen. (Erster ist der Antragssteller mit der höchsten Punktzahl).

4.2 Bei gleicher Punktzahl entscheidet die Anzahl der zu berücksichtigenden Kinder.

4.3 Bei gleicher Kinderzahl erhält der Bewerber den Vorzug, der bei seiner Geburt in Bergen mit Hauptwohnsitz gemeldet war.

4.4 Bei gleicher Punkt- und Kinderzahl und Hauptwohnsitz seit Geburt in Bergen erfolgt die Entscheidung durch das Los.

## 5. Rangrücktritt

Der Rangrücktritt beträgt max. das dreifache des notariellen Kaufpreises.

### III. Verpflichtungen des Antragssteller bei Erwerb eines Grundstückes

- 1.1 Der Käufer hat das Vertragsgrundstück innerhalb einer Frist von fünf Jahren gerechnet vom Vertragsabschluss an, frühestens aber ab der Bebaubarkeit des Vertragsgrundstückes an, mit einem Wohnhaus im Rahmen des jeweils gültigen Bebauungsplanes (Plan oder Satzung) zu bebauen, mindestens bis zu diesem Zeitpunkt den Rohbau zu erstellen. Ausdrücklich wird klargestellt, dass mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn von der Gemeinde Bergen festgestellt wurde, dass die Erschließung abgeschlossen ist.
- 1.2 Der Käufer muss Bauherr sein.
- 1.3 Der Käufer muss in dem zu errichtenden Haus eine Wohnung selbst bewohnen. Je Grundstück darf ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen errichtet werden, wovon eine Wohnung einen untergeordneten Charakter –deutlich kleinere Wohnung- haben muss. Die untergeordnete Wohnung kann nur an Personen aus der Region Südost-Bayern vergeben werden.
- 1.4 Der Käufer darf das Vertragsgrundstück nicht zu spekulativen Zwecken erwerben.
- 1.5 Dörfliche ortsübliche Immissionen (z.B. Kirchenglockenschlag, Kühe austreiben, Hahnenschrei, Froschquaken usw.) sind zu dulden.

### IV. Absicherung

Der Käufer räumt hiermit der Gemeinde Bergen am Vertragsgrundstück ein Wiederkaufsrecht nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches ein.

Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn

- a) der Käufer gegen eine der Verpflichtungen aus III. Nr. 1.1 bis 1.4 verstoßen hat oder
- b) der Vertragsbesitz innerhalb von 15 Jahren, gerechnet ab Bezug, weiter veräußert wird, wobei unter dieses Verbot ausdrücklich nicht eine Veräußerung an Ehegatten oder an Abkömmlinge fallen, wenn diese in die Pflichten nach III. und IV. eintreten, oder
- c) vom Käufer unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht wurden, bei deren Kenntnis die Gemeinde dem Verkauf nicht zugestimmt hätte.

Der Wiederkaufspreis berechnet sich wie folgt:

Die Gemeinde Bergen hat für das Grundstück den zum Zeitpunkt des Wiederkaufes festgestellten Schätzwert, höchstens aber den Kaufpreis dieses Vertrages zu bezahlen.

Der Wert wird durch einen bei der Industrie- und Handelskammer in München geführten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Traunstein für beide Parteien verbindlich festgelegt. Die Kosten des Gutachtens hat der Wiederverkäufer zu bezahlen.

Wertminderungen, die der Wiederverkäufer verschuldet hat, werden vom Wiederkaufspreis abgezogen. Zwischenzeitlich geleistete Erschließungsbeiträge, einschließlich

Herstellungsbeiträge für Ver- und Entsorgungsanlagen werden ohne zwischenzeitliche Verzinsung erstattet.

Alle mit Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten und Verkehrssteuern hat der Wiederverkäufer zu bezahlen.

Der Käufer verpflichtet sich, der Gemeinde unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn eine der Wiederkaufsvoraussetzungen gegeben ist. Unterlässt er diese Mitteilung, ist er der Gemeinde für alle daraus etwa entstehenden Schäden ersatzpflichtig.

Falls bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes das Grundstück bebaut ist, erfolgt die Wertermittlung des Bauwerkes in gleicher Weise, wie vorstehend für das Grundstück vereinbart, durch Schätzung. Der sich damit für das Bauwerk ergebende Wert ist dem Wiederverkäufer zusätzlich zum Grundstückspreis zu vergüten.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes erfolgt durch Abschluss eines notariell zu beurkundenden Kaufvertrages.

Zur Absicherung des bedingten Anspruches der Gemeinde Bergen auf Übertragung des Eigentums bestellt der Käufer der Gemeinde Bergen an dem Vertragsgrundstück eine Vormerkung nach § 883 BGB.

Die Eintragung dieser Vormerkung in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt unter Verzicht auf Vollzugsmitteilung, mit Ausnahme an den Notar.

Für den Fall, dass die Gemeinde Bergen von ihrem Wiederkaufsrecht nach IV. nicht Gebrauch macht, was ihr jederzeit freisteht, ist sie berechtigt, eine Vertragsstrafe zu verlangen.

Die Höhe der Vertragsstrafe bemisst sich nach der Differenz zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem im Zeitpunkt der Geltendmachung dieses Anspruches maßgebenden Verkehrswertes der Vertragsfläche, mindestens jedoch nach dem Weiterverkaufspreis.

Zur Sicherung der Vertragsstrafe schließt die Gemeinde Bergen mit dem Käufer einen schuldrechtlichen Vertrag.

#### V. Sonstiges

In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat abweichend von diesen Kriterien entscheiden.

Bergen, den 12.01.2010



Bernd Giell  
1. Bürgermeister