

Bauland- und Einheimischenmodell der Gemeinde Eglfing

Vom 06.02.1998

Abgeändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 13.02.2003 und 14.06.2005

In Anbetracht der fehlenden Baugrundstücke für Einheimische und der Preissteigerung bei Baugrundstücken im Bereich der Gemeinde Eglfing beschließt der Gemeinderat zur Kostendämpfung und Sicherung von Bauland ein Bauland- und Einheimischenmodell.

I. Baulandmodell

1. Grundlage:

- 1.1 Nach diesem Modell werden Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne, die eine Wohnbebauung zum Inhalt haben, im Rahmen des § 1 Abs.3 BauGB insbesondere gefaßt, wenn der bisherige Grundeigentümer bereit ist, seine in einem geplanten Gebiet liegenden Grundstücke nach dem festgelegten Umfang an die Gemeinde zu veräußern.
- 1.2 Nicht anwendbar ist das Modell für Grundstücke im sog. Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch), für die grundsätzlich ein Baurecht schon vorhanden ist.

2. Ankaufspreis als Richtlinie

Der Ankaufspreis wird jeweils vom Gemeinderat in einer nichtöffentlichen Sitzung festgelegt, wobei frühere Festlegungen als Grundlage dienen.

3. Eigenbedarf und Freiverkauf

- 3.1. Der Eigenbedarf und der Eigenbedarf für Kinder kann bis zu 40 % der von ihm erbrachten Nettofläche abgedeckt werden. Für den Eigenbedarf sind die Bestimmungen des Modells vollinhaltlich, ausgenommen Ziffer II. Nr. 2.1. anzuwenden.
Sofern kein Eigenbedarf geltend gemacht wird, werden dem Verkäufer 25 % der von ihm erbrachten Nettofläche für den freien Verkauf zugestanden.
Die Flächen für den Eigenbedarf und für den freien Verkauf dürfen 40 % der von ihm erbrachten Nettofläche nicht übersteigen.
Ergibt diese Größenordnung keinen eigenen zu veräußernden Bauplatz, wird eine entsprechende Ausgleichszahlung geleistet. Die Höhe richtet sich nach Ziffer I.2..
- 3.2. Die Flächen für den freien Verkauf sind mit nachfolgenden Beschränkungen notariell zu sichern:
 - a) Käufer hat mindestens zwei Jahre seinen 1. Wohnsitz im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Huglfing oder einer der angrenzenden Gemeinden zu haben und muß sich nachweislich überwiegend dort aufgehalten haben und
 - b) 10 Jahre Veräußerungsverbot nach Kauf des Grundstücks. Das Veräußerungsverbot wird nicht angewendet für den Personenkreis der Einheimischen nach Ziffer II und dem Personenkreis unter Buchstabe a).

4. Nettofläche

Als Nettofläche gilt die reine Baufläche ohne Straße, Spielplatz und ähnlichen Flächen.

5. Rücktrittsrecht

Die Gemeinde behält sich bei der Grundstücksbeschaffung ein Rücktrittsrecht vom Kauf für den Fall vor, wenn eine Genehmigung der Bebauung nicht erwirkt werden kann.

II. Einheimischen Modell

Die Gemeinde Eglfing ist bestrebt, für die einheimische Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu günstigen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehendem Kriterienkatalog, wobei jeder Antragsteller nur 1 Baugrundstück erhalten kann.

1. Berücksichtigungsfähiger Personenkreis

- 1.1 Berechtig zur Antragstellung ist, wer das 21. Lebensjahr vollendet und das 55. Lebensjahr noch nicht überschritten hat. Der Antragsteller muß seit mindestens 10 Jahren seinen ersten Wohnsitz in Eglfing haben und muß sich nachweislich überwiegend in Eglfing aufgehalten haben. Weiter ist berechtigt, wer seit mindestens 12 Jahren durchgehend in Eglfing berufstätig ist oder wer 10 Jahre in Eglfing mit Hauptwohnsitz gelebt hat und vorübergehend nicht mehr als 15 Jahre weggezogen ist.
- 1.2 Das zu versteuernde Jahreseinkommen des Antragsteller bzw. das mit dem Ehepartner gemeinsame zu versteuernde Jahreseinkommen (zuzüglich Arbeitslosen-, Kurzarbeiter- oder Schlechtwettergeld oder vergleichbare Leistungen) darf bei Ledigen 45.000 € und bei Verheirateten 65.000 € nicht übersteigen. Für jedes Kind dürfen 6.000 € dem zu versteuernden Jahreseinkommen zugerechnet werden. Die Beträge werden alle zwei Jahre bei Bedarf neu festgelegt.
- 1.3 Nicht berechtigt zur Antragstellung sind Eigentümer einer Wohnung, eines Hauses, eines baureifen Grundstücks, Grundeigentümer von Flächen, die zur Bebauung ausgewiesen werden könnten, deren Ehegatten oder in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Personen. Gleiches gilt wenn Eltern und Schwiegereltern über geeignetes Bauland verfügen. Ausnahmefälle sind schriftlich begründet dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.
- 1.4 Einheimische, die einen gesetzlichen Erbanspruch auf Bauland haben, können die unter dieses Einheimischenmodell fallenden Grundstücke ebenfalls nicht erwerben.
- 1.5 Grundstückseigentümer von landwirtschaftlichen Flächen, die nicht mehr im Eigenbedarf bewirtschaftet werden und zur Bebauung nicht geeignet sind, haben nur einen Anspruch, wenn sie der Gemeinde angemessene Grundstücke zum ortsüblichen Kaufpreis anbieten, so daß die Gemeinde Tauschgrundstücke zur Baulandbeschaffung erhält. Nimmt die Gemeinde das Angebot nicht wahr, besteht trotzdem Antragsberechtigung.

2. Vom Antragsteller zu akzeptierende Vertragsbedingungen:

Der Antragsteller verpflichtet sich, folgende Vergabegrundsätze im notariellen Vertrag ggf. durch dingliche Absicherung im Grundbuch anzuerkennen:

- 2.1. Der Antragsteller hat das Gebäude mit seiner Familie selbst zu bewohnen. Der Antragsteller verpflichtet sich zur Eigennutzung. Eine untergeordnete Vermietung ist möglich, soweit diese im Bebauungsplan zulässig ist.
- 2.2. Die Gemeinde Eglfing erhält ein Rückkaufsrecht für den Fall, daß
 - a) der Erwerber innerhalb von drei Jahren die Baugenehmigung nicht erwirkt hat bzw. das Freistellungsverfahren nicht eingeleitet hat und innerhalb von drei Jahren nach Bestands- bzw. Rechtskraft der Baugenehmigung das Gebäude nicht bezugsfertig erstellt ist
 - b) bei Bauflächen, die für einen späteren Eigenbedarf vorgesehen sind (Kinder des Grundeigentümers), die genannte Frist nach 2.2. a) ab dem vollendeten 28. Lebensjahr des begünstigten Kindes abgelaufen sind. Ausnahmen können in besonderen Härtefällen gewährt werden. (z.B. Studium, Krankheit, berufliche Auslandsaufenthalte u..ä.).
 - c) der Käufer innerhalb von 15 Jahren nach Verbriefung des Grundstückes weiterverkauft, weitervermietet bzw. weiterüberläßt; Der Käufer ist verpflichtet, der Gemeinde eine derartige Veränderung anzuzeigen.
 - d) in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahle dient, unrichtige Angaben gemacht wurden,
 - e) Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist oder der Antragsteller das Gebäude nicht selbst bewohnt.

Bei Rückkauf des Grundstückes hat die Gemeinde dem Erwerber den vereinbarten Kaufpreis sowie vom Erwerber für das Vertragsgrundstück bezahlte Erschließungskosten i.S.d.BauGB sowie Anliegerbeiträge und Anschlußkosten, jeweils einschl. etwaiger Vorauszahlungen und ohne Berücksichtigung von Geldwertveränderungen, zinslos zu erstatten.

Weitere Aufwendungen (§ 500 BGB) des Erwerbers auf das Vertragsgrundstück hat die Gemeinde nur insoweit zu ersetzen, als sich durch sie der Wert des Vertragsgegenstandes gegenüber dem heutigen Zustand erhöht hat. Beim Hauswert erfolgt ein Abschlag von 10 % (Zehn von Hundert) als Vertragsstrafe. Die Rückzahlung erfolgt Zug um Zug gegen Erfüllung der Rückübertragungsverpflichtung durch den Erwerber.

Die bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten und Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen.

Sollte zwischen den Beteiligten Meinungsverschiedenheiten über den Umfang der Werterhöhung durch die Aufwendungen des Erwerbers bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes bestehen, ist der entsprechende Betrag durch den Gutachterausschuß beim örtlich zuständigen Landratsamt oder einem von diesem zu bestimmenden Sachverständigen auf Antrag der Beteiligten als Schiedsgutachter nach sachverständigem Ermessen festzusetzen.

Zur Sicherung des Anspruches der Gemeinde auf Übertragung des Eigentums am Kaufgrundstück für den Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes bewilligt der Erwerber die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zu Gunsten der Gemeinde. Diese Vormerkung ist mit Vollzug dieses Vertrags einzutragen. Die Gemeinde verpflichtet sich, mit der Auflassungsvormerkung im Rang hinter die Grundpfandrechte zurückzutreten, die zur Finanzierung des Ankaufs des Kaufgrundstücks und des Bauvorhabens auf diesem Grundstück notwendig sind, soweit die Finanzierung zwei Drittel der Gesamtkosten nicht überschreitet.

2.3 Der Antragsteller hat mittels eines Finanzierungsplanes darzulegen, daß er das beabsichtigte Bauvorhaben in dem in 2.2. a genannten Zeitplan errichten kann. Hierbei sind die Vermögens- und Einkommensverhältnisse in Form einer schriftlichen Selbstauskunft darzulegen. Bei offensichtlich unrichtigen Angaben, die innerhalb von 10 Jahren bekannt werden, kann der Vertrag angefochten werden, um das Grundstück der Gemeinde zurückzuführen.

2.4 Kann die Gemeinde bei bebauten Grundstücken ihr Rückkaufsrecht wegen mangelnder Interessenten nicht wahrnehmen, ist der Mehrerlös durch den Bodenwertgewinn der Gemeinde zuzuführen. Die Mehrwertabführung verringert sich ab dem 7. Jahr bis zum 15. Jahr jeweils jährlich um 5 %.

In einem besonderen Härtefall (Versetzung von Soldaten, Polizeidienstleistende, Beamte u.ä.) kann die Gemeinde auf die Abschöpfung des Mehrwertes verzichten. Dies bedarf eines gesonderten Gemeinderatsbeschlusses.

3. Rangfolge innerhalb des berücksichtigungsfähigen Personenkreises

Kommen mehrere Antragsteller für den Erwerb eines Grundstückes in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach folgender Maßgabe:

Bewertungsbogen

3.1 Jeder Bewerber erhält auf Grund seiner persönlichen Verhältnisse nach sozialen Gesichtspunkten anhand eines Bonussystems Punkte. Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Die letztendliche Entscheidung behält sich der Gemeinderat vor.

3.2 Punkteschlüssel:

3.2.1. Der Bewerber erhält, wenn er im Bereich der Gemeinde Eglfing wohnhaft oder beschäftigt ist:

10 - 12 Jahre	5 Punkte
12 - 15 Jahre	8 Punkte
15 - 20 Jahre	10 Punkte
über 20 Jahre	15 Punkte

3.2.2. Familienstand: Es werden nur Kinder angerechnet, bei denen Anspruch auf Kindergeld besteht:

Alleinstehend:		1 Punkt
Ehepaare/oder eheähnl.G.		3 Punkte
1 Kind	+	5 Punkte
2 Kinder	+	10 Punkte
3 Kinder	+	15 Punkte
4 Kinder	+	20 Punkte
für jedes weitere Kind	+	5 Punkte

Bei nachweislicher Schwangerschaft wird das ungeborene Kind bei der Punkteermittlung berücksichtigt.

3.2.3. Für jede behinderte Person ab 50 % Behinderung (Nachweis Schwerbehindertenausweis) wird ein Zuschlag von 10 Punkten gegeben.

3.2.4 Einkommensverhältnisse (zu versteuerndes Einkommen):

Maßgebend ist der letzte rechtskräftige Steuerbescheid. Sprunghafte Abweichungen, die zugunsten des Bewerbers gehen, sind zu überprüfen.

Alleinstehend	bis 25.000 €	5 Punkte
-,-	bis 35.000 €	3 Punkte
-,-	über 35.000 €	0 Punkte

Verheiratet	bis 30.000 €	8 Punkte
-,-	bis 35.000 €	6 Punkte
-,-	bis 40.000 €	4 Punkte
-,-	bis 50.000 €	2 Punkte
-,-	über 50.000 €	0 Punkte

4. Schlußbestimmungen:

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht.

Der Gemeinderat behält sich im übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen und Härtefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

Ein Antrag kann auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint oder wenn der Bewerber nur eine geringe Punktezahl aufweist.

Der Bewerber hat den Nachweis der Finanzierbarkeit des Grunderwerbs und der Bebauung zu erbringen.

Bei Eintritt der Erbfolge nimmt die Gemeinde ihr Rückkaufsrecht nicht wahr. Der Erwerber übernimmt sämtliche Pflichten des Erblassers.

Der Bewerber erkennt die vorstehenden Richtlinien des Eglfing Einheimischen Modells notariell mit dem Kaufvertrag an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde sind ausgeschlossen.

Vereinbarungen zur Erschließung werden in einer eigenen Satzung bzw. im Bebauungsplan verbindlich festgelegt, ebenso die Erschließungskosten. Sie sind nicht Bestandteil des Eglfing Einheimischen Modells.

Eglfing, den 03.08.2005

Holzmann

1.Bürgermeister