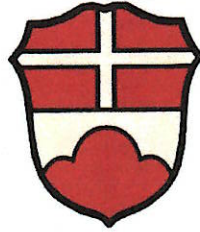


Gemeinde Bernbeuren



Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Bernbeuren

Die Gemeinde Bernbeuren ist bestrebt, für die einheimische Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu günstigen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Zielsetzung ist dabei, unter sozialpolitischen und infrastrukturellen Gesichtspunkten die ausreichende Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit preiswertem Bauland erreichen zu können. Einheimischen soll damit die Möglichkeit geboten werden, sich Wohneigentum zu verschaffen und langfristig in Bernbeuren bleiben zu können.

1. Allgemeines

Die Gemeinde Bernbeuren erlässt diese Vergabe-Richtlinie, die für alle Antragsteller Anwendung findet, deren Bewerbung ab dem 01.08.2022 bei der Gemeinde Bernbeuren eingereicht wurde.

Die bisherigen Regelungen treten mit der vorliegenden Richtlinie außer Kraft. Dies bedeutet, dass die in der Verwaltung vorliegenden Bewerber sich erneut zu bewerben haben.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung ergibt sich auch bei Erfüllung aller nachstehenden Vorgaben nicht automatisch. Ausnahmen von den im Folgenden genannten Bestimmungen bleiben dem Gemeinderat in begründeten Einzelfällen vorbehalten, wenn das Gemeinwohlinteresse dies gebietet.

2. Grundstückspreise

Der Gemeinderat legt vor der Vergabe von gemeindlichen Grundstücken auf der Grundlage des aktuellen Verkehrswertes des Grundstückes einen preisvergünstigten Bodenpreis fest. Außerdem legt der Gemeinderat vor der Vergabe fest, wie viele der vorhandenen Baugrundstücke zum preisvergünstigten Wert vergeben werden. Der Gemeinderat legt auch fest, ob und wenn ja wie viele Grundstücke zum aktuellen Verkehrswert vergeben werden.

3. Vergabe

Die Baugrundstücke werden sowohl bei der Vergabe von Wohnbauland zum preisvergünstigten Wert als auch zum aktuellen Verkehrswert unter Anwendung der Kriterien (Ziffer 5) vergeben.

Die Baugrundstücke werden nach der Rangliste vergeben, die sich aus der Summe der Bepunktung der einzelnen Kriterien ergibt. Die Bewerber können sich nach der ermittelten Reihenfolge ein zur Vergabe zur Verfügung stehendes Baugrundstück herausuchen bis zur endgültigen Vergabe der insgesamt zur Verfügung stehenden Baugrundstücke.

Zusätzlich sind bei der Vergabe von Wohnbauland zum preisvergünstigten Wert die Ausschlusskriterien nach Ziffer 4 heranzuziehen. Sollte sich unter Anwendung der Ausschlusskriterien nach Ziffer 4 keine Antragsberechtigung des/der Bewerber/s ergeben kann/können diese/r kein Grundstück zum preisvergünstigten Wert erwerben.

4. Antragsberechtigter Personenkreis beim Erwerb von preisvergünstigtem Wohnbauland – Ausschluss der Antragberechtigung

Besitz eines Grundstückes für das Baurecht besteht / Besitz eines Grundstückes mit einem Wohngebäude

Nicht antragsberechtigt zum Erwerb von preisvergünstigtem Wohnbauland sind grundsätzlich Bewerber, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstückes mit einem Wohngebäude oder eines Grundstückes - welches mit einem Wohngebäude nach bestehendem Baurecht bebaut werden kann - sind.

Bei Ehegatten und Lebens(gemeinschafts)partnern genügt es, wenn einer der beiden Bewerber Eigentümer oder Erbbauberechtigter ist, unabhängig vom Ort des Grundstückes.

Einkommen

Zum Erwerb von preisvergünstigtem Wohnbauland darf das Jahreseinkommen des Bewerbers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG (von derzeitig Stand Mai 2022 53.000,00 €) nicht übersteigen. Soll der Grunderwerb durch den Bewerber und seinen Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner erfolgen dürfen die addieren Jahreseinkommen im Sinne vom § 2 Abs. 4 EStG (derzeitig Stand Mai 2022 106.000,00 €) nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren vor der Antragstellung erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Dieses durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen) zu belegen.

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG.

Die Einkommensgrenzen sowie die Höhe der doppelten Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Die jeweiligen geltenden Einkommensobergrenzen werden bei der Prüfung der Antragsberechtigung herangezogen.

Vermögen

Beim Erwerb von preisvergünstigtem Wohnbauland hat der Bewerber, sein Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner zu bestätigen, dass das gesamte Vermögen (Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Wertpapiere, Immobilien) den Wert des zu erwerbenden Grundstückes nicht übersteigt. Abgestellt wird bei dem Grundstück auf den Verkehrswert (inklusive Erschließungskosten) und nicht auf den hinter dem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis.

5. Kriterien zur Festlegung einer Rangfolge bei der Vergabe von Baugrundstücken

Kinder

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des/der Antragsteller/s mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch wohnt. Es zählt auch eine nachgewiesene Schwangerschaft.

Je Kind 0-12 Jahre alt	4 Punkte
Je Kind 12-18 Jahre alt	3 Punkte

Behinderung/Pflegebedürftigkeit der Bewerber oder deren Abkömmlinge

Nachgewiesene Behinderung/Pflegebedürftigkeit des Antragstellers, Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner oder deren Abkömmlinge, sofern diese Personen ihren Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden.

GdB ab 50	1 Punkt
Pflegegrade 3 bis 5	3 Punkte

Die einzelnen Kategorien werden nicht summiert. Es zählt nur der höhere Wert.

Im Gemeindegebiet lebende und/oder im Haushalt lebende behinderte bzw. pflegebedürftige Angehörige

Eltern oder Elternteile des Antragstellers, des Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner, die ihren Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet haben:

pro im Gemeindegebiet lebende Eltern
oder Elternteile 1 Punkt

Pflegebedürftige Angehörige des Antragstellers, des Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner, die im gleichen Haushalt wohnen:

pro im Haushalt lebende behinderte bzw. pflegebedürftige Eltern, Elternteile oder Angehörige

GdB ab 50	1 Punkt
Pflegegrade 3 bis 5	3 Punkte

Die einzelnen Kategorien werden nicht summiert. Es zählt nur der höhere Wert.

Hauptwohnsitz

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers, des Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner in der Gemeinde Bernbeuren (in der Summe der Jahre - auch mit Unterbrechung)

Zwischen 5 und 10 Jahren	3 Punkte
Zwischen 11 und 15 Jahren	5 Punkte
Ab 16 Jahren	10 Punkte

Die Punkte des Hauptwohnsitzes werden bei zwei Antragsteller nicht summiert. Es zählt nur der höhere Wert.

Berufliche Tätigkeit

Der Antragsteller, Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner ist/sind mindestens halbtags Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Bernbeuren (Summe der Jahre zum Zeitpunkt der Antragstellung)

Zwischen 5 und 10 Jahren	1 Punkt
Ab 11 Jahren	2 Punkte

Der Antragsteller, Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner ist/sind Arbeitgeber in der Gemeinde Bernbeuren mit sozialversicherten Beschäftigten (Summe der Jahre zum Zeitpunkt der Antragstellung)

Zwischen 5 und 10 Jahren	1 Punkt
Ab 11 Jahren	2 Punkte

Ehrenamtliche Tätigkeit

Der Antragsteller, Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner ist/sind mindestens 2 Jahre aktives Mitglied mit Ausübung einer Funktion in der Vorstandschaft eines eingetragenen Vereins, in den Kirchen oder ist/sind ehrenamtlich aktiv in einer anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport oder Politik. Dies gilt auch für eine derartige Tätigkeit innerhalb der letzten 5 Jahren.

2 Punkte

Die Tätigkeiten in mehreren Vereinen werden nicht summiert. Es können nur max. 2 Punkte angesetzt werden.

Der Antragsteller, Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner ist/sind aktives Mitglied bei der örtlichen Feuerwehr sowie bei einem Hilfs- und Rettungsdienst.

3 Punkte

Die hier erzielten Punkte können zu möglichen Punkten einer aktiven Vereinstätigkeit summiert werden.

6. Pflichten der/s Erwerber/s die im Kaufvertrag festgelegt werden

Ankaufsrecht

Die Erwerber räumen der Gemeinde Bernbeuren ein Ankaufsrecht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab Erwerb ein. Das Ankaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das Grundstück in diesem Zeitraum ganz oder teilweise an Dritte veräußert wird oder nicht innerhalb von 5 Jahren ab Erwerb ein Wohnhaus bezugsfertig erstellt wird. Der Kaufpreis bei der Ausübung des Ankaufsrechts ist der in der Urkunde festgelegte Grundstückspreis zuzüglich des vom Statistischen Bundesamt festgesetzten Preisindizes für das Jahr bzw. der Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts.

Wohnverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, das fertiggestellte Haus bzw. bei Mehrfamilienhäusern mindestens für 10 Jahre eine Wohnung selbst zu beziehen. Die Wohnverpflichtung gilt als erfüllt, wenn der Ehegatte oder Verwandte des Grundstückseigentümers in gerader Linie oder bis zum zweiten Grad der Seitenlinie das Haus bewohnen.

Aufzahlung

Für den Fall der Nichteinhaltung der Wohnverpflichtung oder wahlweise anstelle der Ausübung des Ankaufsrechts beim Vorliegen der Voraussetzung zur Ausübung desselben ist der Eigentümer zur Aufzahlung an die Gemeinde verpflichtet. Die Aufzahlung ist die Differenz des bei Eintritt des Aufzahlungstatbestandes geltenden Verkehrswertes des Bodenwertes der jeweiligen Bauparzelle ohne Erschließungskosten um den für das Jahr vom Statistischen Bundesamt festgelegten Preisindizes.

Sicherungshypothek

Zur Sicherung der Ansprüche aus einer möglichen Aufzahlung bestellt der Erwerber eine Sicherungshypothek zu Gunsten der Gemeinde gemäß der vom Gemeinderat zu dem jeweiligen Baugebiet festgelegten Bestimmungen hinsichtlich Höhe und Rangrücktritt.

Grundstückspflege

Unbebaute Grundstücke sind vom Eigentümer zu pflegen. Den gesetzlichen Räum- und Streupflichten ist ab Erwerb nachzukommen.

7. Gültigkeit der Richtlinie

Die vorliegende Richtlinie gilt ab 01.08.2022. Grundlage ist der gefasste Beschluss des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung am 05.07.2022.

Bernbeuren, 06.07.2022



Karl Schleich
Erster Bürgermeister