

# Gemeinde Bernbeuren



## **Baulandrichtlinie zur Förderung der Schaffung von Wohneigentum für die 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 schaffen und langfristig in Bernbeuren zu bleiben.

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Bernbeuren erlässt diese Bauland-Richtlinie, die für alle Antragsteller Anwendung findet, deren Bewerbung um einen Bauplatz ab dem 29.10.2014 bei der Gemeinde Bernbeuren eingereicht wurde. Bisherige Regelungen finden Anwendung für Bauwerber, die bis einschließlich 28.10.2014 als Bauwerber im Einheimischenmodell von der Gemeinde Bernbeuren aufgenommen wurden.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Gemeinde erfolgt grundsätzlich im Rahmen dieser Richtlinie. Satzungsbeschlüsse für Bebauungspläne über Grundstücke nach dieser Richtlinie erfolgen i.d.R. erst nach entsprechender Sicherung der jeweiligen Flächen.

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

### 2. Baulandsicherung

Für Grundstücke, die als Wohnbauflächen nach diesen Richtlinien ausgewiesen werden sollen, ist der Gemeinde vor einer Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes vom jeweiligen Grundstückseigentümer ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht mit Festlegung des Kaufpreises einzuräumen. Dabei werden auch die Flächen für den Eigenbedarf des Eigentümers gem. dieser Richtlinie festgelegt. Gleichzeitig ist für diese Flächen vom Eigentümer die Bauland-Richtlinie in der jeweils gültigen Fassung notariell anzuerkennen. Die Eigenbedarfsflächen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, soweit diese den Bedingungen des Bebauungsplans unterworfen sein sollen.

Die Gemeinde behält sich bei der Grundstücksbeschaffung das Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag für den Fall vor, dass die Voraussetzungen zur Bebauung der Flächen nicht geschaffen werden können.

### 3. Eigenbedarf

Den Grundstückseigentümern wird ein Rückbehaltsrecht von Flächen zum Eigenbedarf eingeräumt. Die Fläche des Eigenbedarfs darf dabei ein Drittel der gesamten in den Bebauungsplan einbezogenen Fläche nicht überschreiten. Eigenbedarf kann geltend gemacht werden für sich selbst, die Kinder oder die Eltern des Grundeigentümers oder des Ehegatten, sofern sie zum berechtigten Personenkreis nach dieser Richtlinie gehören.

Der Gemeinde ist für Eigenbedarfsflächen ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht sowie ein Rückkaufsrecht einzuräumen. Grundstücke zur Deckung des Eigenbedarfs und der vorweggenommenen Erbfolge können nicht an Dritte, sondern nur an die Gemeinde veräußert werden.

Sollte kein Eigenbedarf geltend gemacht werden, wird den Grundstückseigentümern für ein Drittel der gesamten in den Bebauungsplan einbezogenen Fläche ein Aufschlag von 2,00 Euro/qm gewährt. Der Aufschlag wird ausschließlich bei vollständigem Verzicht auf Eigenbedarfsflächen berechnet.

### 4. Vergabe

Die Vergabe von Baugrundstücken nach dieser Richtlinie erfolgt durch den Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung unter Berücksichtigung der in der Richtlinie aufgeführten Kriterien.

### 5. Berechtigter Personenkreis

Gemeindeeigene Baugrundstücke können im Rahmen dieser Richtlinie nur an nachfolgend Berechtigte vergeben werden. Berechtig im Sinne dieser Richtlinie sind Personen, die

- Seit mindestens 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz in Bernbeuren haben
- In Bernbeuren geboren sind und mindestens 5 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Bernbeuren hatten
- Nicht bereits selbst Eigentümer oder deren Ehegatten oder in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Person Eigentümer einer Wohnung (Eigentumswohnung), Wohnhauses oder eines baureifen Grundstücks sind. Kann der Nachweis erbracht werden, dass hierauf in absehbarer Zeit kein Zugriff zur eigenen Nutzung möglich ist, kann der Gemeinderat auf Antrag eine Befreiung von diesem Ausschlusskriterium beschließen. Als Wohneigentum gilt hierbei auch Wohneigentum der Eltern oder Schwiegereltern, sofern dieses nicht von diesen selbst bewohnt wird.
- Mindestens 5 Jahre ihren Hauptwohnsitz in einer Mitgliedsgemeinde von Auerbergland haben oder seit 5 Jahren eine Vollzeitbeschäftigung bei einem Bernbeurer Arbeitgeber haben. Über die Zulassung als Berechtigter entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung der für die Gemeinde zur Verteilung zur Verfügung stehenden Bauplätze.
- nicht bereits früher bei einem Einheimischenmodell zum Zuge gekommen sind.
- Nicht bereits vorher ausreichend Wohneigentum hatten und dieses innerhalb der letzten 5 Jahre ohne soziale oder persönliche Not (z.B. Scheidung/Krankheit) veräußert haben.

### 6. Grundstückspreise

Der Gemeinderat stellt zu Jahresbeginn einen Basispreis in Anlehnung an den Bodenrichtpreis und Mindestpreis für das Einheimischenmodell je Quadratmeter fest. Vom Basispreis erfolgt ein Abschlag gemäß erreichter Punktzahl, jedoch nicht unter den Mindestpreis.

7. Punktesystem

a) Verbindung zum Ort

I. Hauptwohnsitz in Bernbeuren

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

II. In Bernbeuren aufgewachsen

Hauptwohnsitz in Bernbeuren (Anzahl vollendeter Jahre)

Zwischen 5 und 10 Jahren	2 Punkte
Zwischen 11 und 15 Jahren	4 Punkte
Ab 16 Jahren	8 Punkte
Wegzug aus Bernbeuren vor mehr als 10 Jahren	- 1 Punkt

III. Hauptwohnsitz in einer Auerberglandgemeinde oder Vollzeitbeschäftigung in Bernbeuren

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

Lediglich der höchste Wert von I. – III. geht in die Bewertung ein.

b) Einkommensverhältnisse

Jahreseinkommen (Durchschnitt der letzten 3 Jahre gemäß Einkommenssteuerbescheid)

Punkte	Bewerber alleine	eheähnliche Gemeinschaft	verh./eingetr. Lebenspartnerschaft
4	< 20.000	30.000	40.000

2	20.001 - 30.000	30.001 – 45.000	40.001 – 60.000
0	30.001 – 45.000	45.001 – 67.500	60.001 – 90.000
-2	45.001 – 60.000	67.501 – 90.000	90.001 – 120.000
-4	> 60.000	> 90.000	>120.000

Je Kind im Haushalt erhöht sich der Satz um 7.000 Euro.

Werden die Einkommensverhältnisse nicht dargelegt, wird dies mit -4 Punkten bewertet.

c) Soziale Verhältnisse

Kinder mit Hauptwohnsitz im Haushalt

Je Kind 0-6	4 Punkte
Je Kind 7-11	3 Punkte
Je Kind 12-18	2 Punkte

Zuschläge für Betreuungsbedarf

Je Haushaltsangehörige mit Behinderung

GdB 50 bis 70	1 Punkte
GdB größer 70	3 Punkte
Kennzeichen G, B, H, BL, GL	1

Je Haushaltsangehörige mit Pflegebedarf

Pflegestufe 2 oder 3	3 Punkte
----------------------	----------

**Lebensalter bei Zuteilung durch die Gemeinde**

Alter	Punkte
18 – 19	10
20 – 24	8

25 – 29	6
30 – 34	4
35 – 39	2
40 – 44	0
45 – 49	-2
50 – 54	-4
55 – 59	-6
60 +	-8

Bei eheähnlichen Gemeinschaften und verheirateten/eingetragenen Lebenspartnerschaften zählen Punkte für beide Partner.

Je erzielten Punkt erfolgt ein Kaufpreisabschlag vom Basispreis von 5,00 Euro je Quadratmeter, jedoch nicht weniger als der festgesetzte Mindestpreis.

#### 8. Zuteilungsreihenfolge

Die Gemeinde führt eine Bauwerberliste. Die Zuteilung erfolgt nach zeitlichem Eingang des Antrags auf Aufnahme in die Bauwerberliste. Wird ein angebotenes Grundstück abgelehnt, fällt der Bauwerber aus der Liste. Antrag auf die Aufnahme in die Bauwerberliste kann nur für sich persönlich gestellt werden. Ausgenommen ist Eigenbedarf nach Punkt 3 dieser Richtlinie.

Eine neue Bauwerberliste wird durch die Gemeinde Bernbeuren erst eröffnet, wenn die Gemeinde über keine Baugrundstücke zur Vergabe nach dieser Richtlinie verfügt. Wird ein angebotenes Baugrundstück von verschiedenen Bauwerbern mehrfach abgelehnt liegt es im Ermessen des Gemeinderates, dieses von der Vergabe nach dieser Richtlinie freizustellen. Dies sollte nicht vor Ablauf von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geschehen.

Der Gemeinderat kann auf Antrag die Zuteilungsreihenfolge für Härtefallregelungen verändern. Hierzu sollte gem. 7.c) dieser Richtlinie eine Mindestpunktzahl von 15 erreicht werden.

#### 9. Pflichten des Erwerbers

##### a) 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 hat. Der Kaufpreis ist der für das Jahr der Ausübung des Ankaufsrechts festgelegte Mindestpreis.

Die Gemeinde verzichtet auf die Ausübung des Ankaufsrechts, wenn der Verkauf an zuteilungsberechtigte Personen gem. dieser Richtlinie erfolgt, sofern diese in alle Pflichten und Fristen des Eigentümers eintreten.

b) Wohnverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, das fertiggestellte Haus bzw. bei Mehrfamilienhäusern mindestens 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 bewohnt.

c) 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 der Aufzahlung maßgeblichen Mindestpreis. Der Aufzahlungsbetrag vermindert sich im angemessenen Verhältnis von Bezugsfertigkeit zu Bindung für das Ankaufsrecht.

d) Sicherungshypothek

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

e) Grundstückspflege

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

Beschlossen am 24.03.2015

Martin Hinterbrandner  
Erster Bürgermeister