

# **Richtlinien der Gemeinde Hohenkammer zur Vergabe von gemeindeeigenen Bauparzellen an "Einheimische" im Bebauungsplangebiet Oberfeld Bauabschnitt 2 (BA 2)**

Die Gemeinde Hohenkammer ist bemüht, bauwilligen Gemeindegürgern insbesondere jungen Familien, preisgünstige Bauparzellen zur Verfügung zu stellen.

Grundgedanke dieser Maßnahme sind planerisch-städtebauliche Ziele, in der die Wohnbedürfnisse Einheimischer besonders berücksichtigt werden, um die gewachsenen Strukturen der Gemeinde zu fördern und zu erhalten.

Eine begrenzte Ausweisung neuer Bauflächen soll und wird diese Ziele sichern, da sie unter die hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde fallen.

## **Allgemeines**

### **§ 1**

1. Die Gemeinde Hohenkammer beabsichtigt, bauwilligen Bürgern preisgünstig erschlossene Bauplätze im Baugebiet Oberfeld BA 2 zur Verfügung stellen zu können.
2. Um für die Vergabe größtmögliche Gerechtigkeit gewähren zu können, stellt der Gemeinderat Hohenkammer sich selbst die nachfolgenden Kriterien für die Vergabe der Grundstücke. Soziale Gesichtspunkte sowie das Gesamtinteresse der Gemeinde Hohenkammer sollen dabei ausschlaggebend sein. Da in einer Prioritätenliste nicht alle einzelnen Gesichtspunkte erfasst werden können, behält sich der Gemeinderat Hohenkammer vor, über jeden Einzelfall gesondert zu beraten und zu beschließen.

## **Umfang des Einheimischen Modells**

### **§ 2**

1. Im Bebauungsplangebiet Oberfeld wird die Gemeinde Hohenkammer im Baufeld 2 9 von 18 Bauparzellen nach diesen Richtlinien im Einheimischen Modell verkaufen.
2. Bei der Festlegung des Vergabetermines durch den Gemeinderat setzt der Gemeinderat eine Höchstgrenze der zu vergebenden Grundstücke fest.
3. Bewerber, die bei vorherigen Vergabeterminen unberücksichtigt geblieben sind, müssen bei einer erneuten Bewerbung zu einem neuen Vergabetermin Ihre persönlichen Verhältnisse neu erklären.

## **Wohnsitz / Arbeitsplatz / Familie /wirtschaftl. Verhältnisse**

### **§ 3**

1. Die Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährig sein und mindestens 5 Jahre ihren Hauptwohnsitz und ständigen Aufenthalt in der Gemeinde Hohenkammer haben bzw. früher entsprechend lange hier gewohnt haben oder seit 10 Jahren im Gemeindebereich arbeiten.
2. Es werden grundsätzlich nur Bewerber berücksichtigt, die oder deren Partner weder Hausbesitz noch Eigentumswohnung oder Bauland auch außerhalb Hohenkammers haben, außer wenn die Wohnung nachweislich zum Zweck des Baulanderwerbs nach den Vergaberichtlinien für Bauland für Einheimische sowie zur Finanzierung des Wohnhauses veräußert wird.

3. Die von der Gemeinde Hohenkammer zu vergebenden Baugrundstücke werden mit nachstehender Punktebewertung der sozialen und familiären Kriterien des Bewerbers in Reihenfolge der Punktwerte-Summen aller Antragsteller durch den Gemeinderat vergeben.

#### 4. 1. Wohnsitz/Arbeitsplatz

a) Bewerber mit Hauptwohnsitz Gemeinde Hohenkammer erhalten für jedes Wohnjahr 1 Punkt; max. 25 Punkte, Wohnsitz nicht in Hohenkammer 0 Punkte;

b) Bewerber, die außerhalb der Gemeinde wohnen und seit mehr als 10 Jahren in Hohenkammer arbeiten, erhalten für jedes über 10 Jahre hinausgehende Jahr pro Jahr 1 Punkt.

Max. 20 Punkte

#### 4. 2. Familie/Kinder

a) Verheiratete od. alleinerziehende Bewerber	10 Punkte
b) Kinder im Bewerberhaushalt lebend, auch über 18 Jahre solange Kindergeld gewährt wird, je Kind	6 Punkte
c) Eltern, Groß-/Schwiegereltern im Haushalt leb./ je Person	3 Punkte
d) Behinderte (mit mind. 50 v. H. d. Behinderung) im Bewerberhaushalt lebend zusätzlich je Person je 10% mehr an Behinderung	6 Punkte 2 Punkte
e) für Personen mit Pflegestufe im Haushalt lebend, je Person und Pflegestufe	3 Punkte

Eine gleichzeitige Gewährung von Punkten für eine vorhandene Behinderung und eine Pflegestufe ist nicht möglich. Die Höhere Punktzahl wird für die Bewertung herangezogen.

#### 5. Einkommen

Beträgt das zu versteuernde Einkommen des Bewerberhaushalts weniger als 40.000€ erhält der Bewerber 5 Punkte. Maßgeblich ist der letztjährige Einkommenssteuerbescheid.

#### 6. soziales Engagement

Der Gemeinderat behält sich vor, für besonderes, z.B. soziales Engagement in der Gemeinde, zusätzlich bis zu 6 Punkte zu vergeben.

### Vergabe allgemein

#### § 4

Die Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Grundstücke erfolgt in nichtöffentlichen Sitzungen. Entscheidungsgründe für abgewiesene Bewerbungen können im Einzelfall dargelegt werden.

### Finanzierung

#### §5

Vor Abschluss des Notarvertrages ist ein Finanzierungsnachweis über das Baugrundstück und das Wohnhaus vorzulegen.

### Lage der Grundstücke

#### §6

1.Über die Lage der Grundstücke entscheidet der Gemeinderat. Sind mehrere Bewerber für eine Bauparzelle vorhanden entscheidet das Los.

2. Freiwillige Änderungen des Losentscheides bzw. von Lageentscheidungen des Gemeinderates unter den Betroffenen sind möglich.

3. Kann ein Bewerber, der grundsätzlich für die Vergabe eines Grundstücks in Frage kommt, nicht das Grundstück für die entsprechende gewünschte Bebauung bekommen, kann er einen Anspruch auf ein Grundstück mit anderer Bebauung geltend machen. Hierüber entscheidet der Gemeinderat.

### **Sonstige Ansprüche**

#### **§7**

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche können gegen die Gemeinde Hohenkammer nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht ermöglichen. Dieses gilt auch dann, wenn die Ursache ein Verschulden der Gemeinde Hohenkammer sein sollte.

### **Versicherung des Käufers**

#### **§8**

Der Käufer versichert, dass die bei seiner Bewerbung um das Grundstück gemachten Angaben richtig sind und inzwischen keine Veränderung eingetreten ist.

### **Veräußerungsverbot, Bauverpflichtung**

#### **§ 9**

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Hohenkammer

- a) das Kaufgrundstück bis Ablauf von zwanzig Jahren ab notarieller Beurkundung weder bebaut noch unbebaut an Dritte zu verkaufen oder sich sonst zur Veräußerung an Dritte zu verpflichten,
- b) innerhalb von 3 Jahren, gerechnet vom Vertragsabschluss, dass Wohnhaus bezugsfertig herzustellen (einschließlich Außenputz) und selbst zu beziehen,
- c) das auf dem Grundstück zu errichtende Wohnhaus nach dessen Bezugsfertigkeit auf die Dauer von zwanzig Jahren - gerechnet ab notarieller Beurkundung - selbst zu bewohnen und nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Hohenkammer ganz oder teilweise an Dritte zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen.

Dritte im Sinne dieses Abschnittes sind nicht Ehegatten und Verwandte in gerader Linie, wobei diese im Veräußerungsfall die Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde Hohenkammer gemäß diesen Richtlinien zu übernehmen haben. Die Gemeinde Hohenkammer ist verpflichtet, die Zustimmung zu einer Vermietung bis zu 1/3 der Gesamtwohnfläche zu erteilen, wenn der Mieter zum Bewerberkreis gemäß den Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken in der Gemeinde Hohenkammer gehört, wobei die Miete höchstens 20 % über der im Jahr der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums des Innern festgelegten Miethöchstgrenze für im 1. Förderungsweg öffentlich geförderte Mietwohnungen liegen darf. Die Vorschriften über die Mietsteigerungsmöglichkeiten in den Folgejahren der Bezugsfertigkeit für im 1. Förderungsweg öffentlich geförderte Mietwohnungen werden analog angewendet.

Treten heute nicht voraussehbare und vom Käufer des Kaufgrundstücks nicht zu vertretende Umstände ein, kann die Gemeinde Hohenkammer auf Antrag des Käufers zur Vermeidung unbilliger Härten die in b) angegebenen Fristen angemessen verlängern oder die Verpflichtungen nach a) und c) neu festsetzen.

## Wiederkaufsrecht

### § 10

Für den Fall, dass der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger die Verpflichtungen gemäß § 9 der Richtlinien schuldhaft verletzen, oder das Kaufgrundstück im Wege der Zwangsvollstreckung oder zum Zweck der Gemeinschaftsaufhebung versteigert wird, steht der Gemeinde Hohenkammer das Wiederkaufsrecht gemäß § 497 ff. BGB zu. Das Wiederkaufsrecht erlischt nach Ablauf von zwanzig Jahren - gerechnet ab notarieller Beurkundung-.

Ist das Kaufgrundstück beim Wiederkauf unbebaut, ist der heutige Kaufpreis der Wiederkaufspreis. Eine Verzinsung kommt nicht hinzu.

Ist das Grundstück im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise bebaut, erhöht sich der zu zahlende Betrag um den Verkehrswert des Bauwerks bzw. Teilbauwerks zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts.

Sollten sich die Beteiligten über den Verkehrswert nicht einigen, ist der anzusetzende Verkehrswert der Mittelwert zweier Gutachten öffentlich vereidigter Sachverständiger für das Bauwesen, von denen der eine vom Gutachterausschuss vom Landratsamt Freising und der andere vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern benannt wird. Zinsen sind nicht zu entrichten.

Kosten und Steuern, die bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallen, trägt der heutige Käufer.

Die Gemeinde Hohenkammer kann bei Eintritt eines das Wiederkaufsrecht auslösenden Grundes anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes die Zahlung eines Nachzahlungsbetrages verlangen. Der Käufer ist in diesem Falle zur Nachzahlung verpflichtet.

Der Nachzahlungsbetrag verringert sich ab Anzeige der Bezugsfertigkeit für jedes vollendete Jahr der "Selbstnutzung" um 1/20-tel (ein zwanzigstel). Der sich auf dieser Grundlage ergebende Freibetrag ist vom Nachzahlungsbetrag in Abzug zu bringen. Nicht vollendete Jahre der "Selbstnutzung" bleiben bei der Berechnung des Freibetrages außer Betracht.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts aufschiebend bedingten Anspruchs der Gemeinde Hohenkammer auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgrundstück bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Hohenkammer, wobei der amtierende Notar ermächtigt wird, auf der Basis des künftigen Veränderungsnachweises das betroffene Grundstück in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen.

Die Kosten der Löschung der Vormerkung trägt der Käufer.

Die Gemeinde Hohenkammer verpflichtet sich, mit dieser Auflassungsvormerkung im Rang hinter solche Grundschulden und/oder Hypotheken zurückzutreten, die der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises und/oder des Bauvorhabens benötigt. Die Gemeinde Hohenkammer ist berechtigt, die Erklärung des Rangrücktritts davon abhängig zu machen, dass ihr der Käufer vorher nachweist, dass die durch die Grundschulden und/oder Hypotheken gesicherten Darlehen ausschließlich zur Finanzierung des Kaufpreises und des Wohnhausneubaues auf dem Kaufgrundstück verwendet werden.

### § 11

Die Bewerber für ein Baugrundstück erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die sich der Gemeinderat Hohenkammer gesetzt hat, ausdrücklich mit ihrer Unterschrift an.

**Fragebogen und Anerkenntnis zu den Richtlinien des Gemeinderates Hohenkammer, wegen Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken:**

Name und Vorname .....

Geburtstag .....

Familienstand .....

Anschrift .....

Zahl der zu berücksichtigenden Kinder  
(Geburtsjahr) .....

leben behinderte Personen in Ihrem Haushalt ja , nein

wenn ja, Name .....

zu welcher Zeit hatten Sie Ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Hohenkammer  
von - bis .....

arbeiten Sie in Hohenkammer ja , nein

Wenn ja, wie lange arbeiten Sie in Hohenkammer und wie heisst Ihr Arbeitgeber  
.....

Wie hoch ist das letztjährige zu versteuerndes Einkommen des Bewerberhaushaltes?  
.....

leben Personen mit einer Pflegestufe im Bewerberhaushalt ja , nein

wenn ja, wie viele Personen mit Pflegestufe leben im Bewerberhaushalt und welche Pflegestufe haben diese  
.....

Als Finanzierungsnachweis für den Grunderwerb und die geschätzten Baukosten lege ich eine verbindliche Bankbestätigung über eine Darlehenszusage bzw. über das Vorhandensein von entsprechendem Eigenkapital vor.

Ich versichere, dass ich gemäß §§1- 11 der Richtlinien des Gemeinderates Hohenkammer zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken als Bewerber in Frage komme und die Vergaberichtlinien anerkenne.

Mit der Aufnahme in die Notarurkunde und das Grundbuch bin ich einverstanden.

.....  
Ort

Datum

Unterschrift

Bitte geben Sie den Fragebogen ausgefüllt und unterschrieben bis  
Gemeinde zurück.

wieder an die