

Gemeinde Winhöring



Kriterien zur Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken 3.Änderung; April 2021

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.Juni 2016 die nachfolgenden Kriterien zur Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken beschlossen und am 15.Oktober 2019 geändert. In der Sitzung vom 27.04.2021 wurde die aktuelle Fassung beschlossen.

Die Gemeinde Winhöring verfolgt mit dem Einheimischenmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen sowie die langjährige gewachsene, intakte, soziale und kulturelle Identität des Ortes zu erhalten. Ohne das vorliegende Einheimischenmodell wäre die mit der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage ein Baugrundstück zu Wohnzwecken zu erwerben. Diese Systematik soll dazu dienen, langfristige und dauerhafte Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, welche die soziale Integration und den Zusammenhalt aber auch die bestehenden Strukturen der örtlichen Gemeinschaft nachhaltig stärkt. Gerade junge Menschen mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf nachstehendes Einheimischenmodell angewiesen, um auch zukünftig in Winhöring sesshaft werden zu können. Andernfalls würden Sie faktisch zum Wegzug gezwungen. Neben der Bindung der Einheimischen soll natürlich auch der Zuzug junger Familien gesichert werden.

Die Gemeinde Winhöring hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, teilweise auch zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebotes für weniger und durchschnittlich begütete Personen der örtlichen Bevölkerung, verfügbares Bauland anhand des Einheimischenmodells zu vergeben.

Die Gemeinde Winhöring beschließt jeweils vor Vergabe von Baugrundstücken, ob raumplanerische oder sozioökonomische Aspekte im Vordergrund stehen sollen und erläutert dies in den jeweiligen Anschreiben der Vergaberunden.

Gemeinde Winhöring

1. Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigt ist jeder Volljährige¹. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Bei einem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Winhöring werden 2 Punkte je volles Jahr, maximal 40 Punkte, angerechnet. Unterbrechungen im Wohnsitz hindern die Anrechnung nicht. Zum Antragszeitpunkt muss kein Wohnsitz in der Gemeinde bestehen.

Es werden nur für eine Person einer antragsberechtigten Familie die Zeiten gewertet, gewöhnlich die jeweils punkthöchste. Als Familie wird jede Form einer Lebensgemeinschaft anerkannt. Auch unverheiratete Paare sind antragsberechtigt, solange jeder Antragsteller 50% der Eigentumsverhältnisse erwirbt.

Bei Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartner oder eheähnlichen Lebensgemeinschaften werden bei gemeinsamer Beantragung und geteilter Eigentumsverhältnisse 10 Punkte gewährt

2. Wirtschaftliche Kriterien

2.1. Einkommen (nur bei sozioökonomischer Vergabe einschlägig)

Der Bewerber darf ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen, unter- und überschreiten entsprechend der nachfolgenden Tabelle. Beabsichtigt ein Paar den Erwerb, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und bis zum Doppelten des Durchschnittseinkommens. Zur Beantragung müssen sind zwingend die Steuerbescheide der letzten beiden abgelaufenen Jahre vorzulegen.

Zum Einkommen ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

Unter dem Durchschnittseinkommen	25.000 €	15 Punkte
Unter dem Durchschnittseinkommen	20.000 €	10 Punkte
Unter dem Durchschnittseinkommen	15.000 €	5 Punkte
Unter dem Durchschnittseinkommen	10.000 €	2 Punkte
	durchschnittliches Einkommen in der	0 Punkte
Über dem Durchschnittseinkommen	10.000 €	- 2 Punkte
Über dem Durchschnittseinkommen	15.000 €	- 5 Punkte
Über dem Durchschnittseinkommen	20.000 €	- 10 Punkte
Über dem Durchschnittseinkommen	25.000 €	- 15 Punkte

Gemeinde Winhöring

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet; in der Regel wird die männliche Schreibweise verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten grundsätzlich für beiderlei Geschlecht.

2.2. Vermögen (nur bei sozioökonomischer Vergabe einschlägig)

Der Bewerber darf über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes (Marktwert) zzgl. fixer Erschließungskosten verfügen. Ein höheres Vermögen ist gemäß nachfolgender Tabelle zu berücksichtigen:

Vermögen bis zum Grundstückswert + Erschließungskosten		0 Punkte
Vermögen oberhalb des Grundstückswerts +	30.000 €	- 5 Punkte
	40.000 €	- 10 Punkte
Mehr als	50.000 €	- 20 Punkte

Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks sein. Bei einem antragstellenden Paar oder einer antragstellenden Familie ist das Vermögen zusammen zu rechnen.

Grundvermögen (innerhalb oder außerhalb der Gemeinde Winhöring):

- Haus 20 Minuspunkte + Verpflichtung zum Verkauf des Hauses innerhalb von sechs Monaten nach Bezug des auf dem erworbenen Grundstück erbauten Hauses
- Eigentumswohnung 20 Minuspunkte – entfallen beim Verkauf der Wohnung
- eigenes Baugrundstück keine Vergabe,
 - elterliches Eigentum keine Vergabe, wenn die Eltern eines Bewerbers, neben der eigenen Wohnimmobilie ein weiteres unbebautes Baugrundstück besitzen. Nicht berücksichtigt wird elterliches Eigentum das zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern des/der Antragsteller/s benötigt wird.

2.3 Arbeitsstelle (Hauptberuf) in der Gemeinde

10 Punkte

3. Soziale Kriterien

3.1 Kinder

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort auch tatsächlich lebt werden folgende Punkte angerechnet:

Gemeinde Winhöring

Bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres	10 Punkte
Bis zur Vollendung des 20. Lebensjahres	5 Punkte
Ab dem 21. Lebensjahr:	2 Punkte

Bei ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft werden ebenfalls 10 Punkte gewährt

3.2 Behinderung und Pflege

Bei Behinderung des Antragstellers oder eines Familienangehörigen mit mehr als 80 % Behinderungsgrad oder Pflegestufe werden 20 Punkte angerechnet.

Die behinderten bzw. zu pflegenden Familienangehörigen müssen im zu bauenden Haus wohnen bleiben; kurzzeitige Unterbringung in einer Tages- oder Kurzzeitpflege steht dem nicht entgegen. Berücksichtigt wird nur ein behinderter oder pflegebedürftiger Familienangehöriger.

3.3 Ehrenamtliches Engagement

Gewähltes Satzungsamt im Vereins- und Verbandsbereich (Revisoren und bloße Mitglied- schaften zählen nicht)	10 Punkte
Gewähltes Amt im Kirchlichen Bereich	10 Punkte
Kommunales Ehrenamt	10 Punkte
Inhaber der Ehrenamtskarte:	5 Punkte

Die Kumulation von Punkten aus ehrenamtlichem Engagement ist bis auf max. 20 Punkte zulässig. Punkte für die Ehrenamtskarte sowie Vereins- bzw. Verbandsaufgaben im selben Bereich werden nicht kumuliert.

4. Weitere vertragliche Bedingungen:

4.1 Der Antragsteller hat das Gebäude mit seiner Familie und der im Antrag benannten Angehörigen selbst zu bewohnen.

4.2 Die Gemeinde Winhöring erhält ein Rückkaufsrecht für den Fall, dass

4.2.1 der Käufer innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung oder Bebaubarkeit des Grundstücks mit dem Bau des Hauses nicht begonnen hat bzw. innerhalb von fünf Jahren nach Bebaubarkeit des Grundstücks das Gebäude nicht bezugsfertig erstellt hat.

4.2.2 der Käufer innerhalb von zehn Jahren nach Beurkundung des Grundstückskaufs das Grundstück weiterverkauft, weitervermietet oder anderweitig überlässt. Der Käufer ist verpflichtet, der Gemeinde eine derartige Veränderung anzuzeigen.

4.2.3 in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden.

4.2.4 Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist oder der Antragsteller das Gebäude nicht selbst bewohnt.

Gemeinde Winhöring

- 4.2.5 die im Antrag benannten Personen nicht tatsächlich das neue Gebäude als Hauptwohnsitz mitbewohnen. Der Auszug von Kindern wegen Studium oder Ausbildung steht dem nicht gleich, ebenso die dauerhafte Unterbringung von Angehörigen in Pflegeeinrichtungen aufgrund einer höheren Pflegestufe.
- 4.2.6 der Erwerber seiner Verpflichtung zum Verkauf des bisher in seinem Eigentum stehenden Hausgrundstücks nicht in der vereinbarten Zeit nachkommt. Der Erwerber ist verpflichtet, der Gemeinde den Verkauf unverzüglich anzuzeigen.
- 4.2.7 Der Rückkauf des Grundstückes erfolgt dabei zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat zusätzlich der vom Eigentümer für das Grundstück bereits aufgewendeten Erschließungs- und Anschlusskosten. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, so werden zwei Drittel des vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Altötting für beide Seiten verbindlich ermittelten Gebäudewertes erstattet. Der Gemeinderat behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Regelung vor.
- 4.2.8 Anstelle des Rückkaufrechts aufgrund der vorgenannten Tatsachen kann die Gemeinde zu einer Ausgleichszahlung von 50 € je Quadratmeter Grundstücksfläche als Kompensation optieren

5 Schlussbestimmungen:

- 5.1 Jeder Antragsteller kann nur ein Baugrundstück erhalten.
- 5.2 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht.
- 5.3 Der Gemeinderat behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Ein Antrag kann insbesondere auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint. Hierfür ist der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts vorzulegen.
- 5.4 Bei Punktegleichheit entscheidet
- zuerst die höhere Kinderzahl,
 - dann der längerjährige Hauptwohnsitz in der Gemeinde.
 - dann Arbeitsstelle in Winhöring
 - dann ehrenamtliches Engagement
 - dann die Höhe des Einkommens (geringeres Einkommen erhält den Vorzug)
- 5.5 Wünscht ein Antragsteller das ihm zugeteilte Grundstück nicht, bleibt ihm das Grundstück nach Abschluss der Vergabe drei Wochen reserviert. Er hat damit die Möglichkeit zu versuchen, mit einem anderen Antragsteller tauschen zu können. Macht er nach dieser Frist von dem Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus. Dadurch übrig gebliebene Grundstücke nach dem ersten Vergabedurchgang werden gemäß vorstehendem Verfahren an die nachfolgenden Bewerber vergeben.
- 5.6 Jeder Bewerber kann selbstverständlich vor, während und nach Abschluss eines Vergabeverfahrens seinen Antrag zurückziehen.

Winhöring, 27.April 2021

Karl Brandmüller
Erster Bürgermeister