

# **Neuer Kriterienkatalog zur Vergabe von Bauland an einheimische Gemeindebürger.**

**Maßgeblich ist die Person des Antragstellers, soweit nichts anderes geregelt ist.**

## **Grundvoraussetzungen:**

- Staatsangehörigkeit: EU-Bürger
- Alter: mindestens 18 Jahre und höchstens 50 Jahre
- Hauptwohnsitz in Warngau: mindestens 12 Jahre zusammenhängend (ausbildungs- und berufsbedingte Unterbrechungen von insgesamt max. 8 Jahren schaden nicht, mittlerweile erfolgter Wegzug aus Warngau schadet nicht)
- Grundbesitz: kein bebaubares oder bebautes Grundstück in Warngau im Eigentum/Erbbauerecht des Antragstellers, seines Ehepartners, Partners der nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder Partners einer Lebenspartnerschaft (LPartG) bzw. seiner Kinder oder der Kinder des Partners, sofern diese im künftigen Familienwohnsitz wohnen werden. Nichteheliche Lebensgemeinschaften sind Haushaltsgemeinschaften, die seit mindestens einem Jahr bestehen.

Wer in den letzten 20 Jahren Bau- oder Bauerwartungsland für Wohnbebauung in Warngau veräußert hat, ist nicht antragsberechtigt. Bauerwartungsland wird erst angenommen, wenn formal ein Bauleitplanverfahren durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet worden ist. Allein eine Ortsrandlage begründet mithin noch kein Bauerwartungsland im vorbezeichneten Sinne.

Wer durch Erbfall in den nächsten zehn Jahren ein bebautes oder bebaubares Grundstück für Wohnbaunutzung in Warngau zu erwarten hat, ist ebenfalls nicht antragsberechtigt.

Grundbesitz, der mit einem Wohn- oder Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet ist, bleibt außer Betracht, sofern nicht innerhalb der nächsten zehn Jahr mit einem Wegfall der Belastung gerechnet werden kann.

- Vermögen: maximales Familienvermögen (Antragsteller und oben genannter weiterer Personenkreis: € 220.000. (Verkehrswert bei Immobilienbewertung, auch Immobilienbesitz außerhalb Warngau).

Vermögen, das voraussichtlich innerhalb der nächsten zehn Jahre durch Erbfall übergehen wird, ist ebenfalls zu berücksichtigen.

- Einkommen: maximales zu versteuerndes Durchschnittsfamilienjahreseinkommen (Antragssteller und Personen siehe oben) der letzten 3 Jahre € 60.000 zuzüglich € 8.900 je im Haushalt lebendem kindergeldberechtigtem Kind

Bei Antragstellern mit Behinderung erhöhen sich die Grenzen bei Familienvermögen und zu versteuerndem Jahreseinkommen prozentual um den Grad der nachgewiesenen Behinderung (in %). Berücksichtigt wird auch eine Behinderung des Ehepartners, Partners der nichtehelichen Lebensgemeinschaft, des Lebenspartners nach Lebenspartnerschaftsgesetz sowie der im Haushalt lebenden Kinder des Antragstellers oder des Partners.

- Einzelbewerber Einzelbewerber-Definition: nicht verheiratet, keine Lebenspartnerschaft, keine nichteheliche Lebensgemeinschaft gem. Definition oben, kein Alleinerziehender.

Einzelbewerber sind nur zulässig, wenn sie

- über 30 Jahre alt sind
- seit Geburt in der Gemeinde Warngau wohnen (nachgewiesen Ausbildungs- und berufsbedingter Wegzug von max. insgesamt 8 Jahren schadet nicht)
- im Punktesystem mindestens 40 Punkte erreichen

Diese Kriterien müssen zusätzlich zu den oben genannten von den Einzelbewerbern erfüllt werden.

Grundstücke an Einzelbewerber werden nur in Erbpacht vergeben. Ergibt sich eine Lebensgemeinschaft durch Ehe, Geburt eines Kindes, Lebenspartnerschaft oder nichteheliche Lebensgemeinschaft (gem. Def. siehe oben) des Einzelbewerbers besteht die Möglichkeit des Kaufs zu dem Preis, der zum Zeitpunkt des Kaufvertrages gültigen Einheimischengrundstückspreise der Gemeinde Warngau.

Wird dieses Grundstück vom Einzelbewerber nicht mehr genutzt, so fällt das Grundstück mit darauf stehendem Gebäude zurück an die Gemeinde Warngau, sofern die Gemeinde ihr Heimfallrecht geltend macht. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Miesbach stellt den Verkehrswert des Gebäudes fest. Die Gebäudeentschädigung wird an den Erbbau-rechtsnehmer bezahlt. Die bezahlte Erbpacht bleibt unberücksichtigt.

Bei nicht wahrheitsgemäßen Angaben die zur Zuteilung des Baugrundstücks geführt haben, kommt eine Rückübertragung an die Gemeinde Warngau in Betracht. Es kommt das Wiederkaufsrecht wie im Notarvertrag aufgeführt zur Umsetzung, wenn die Gemeinde dieses ausübt. Stattdessen kann die Gemeinde auch eine Ablösung der Einheimischenbindung gemäß Kaufvertrag verlangen.

### **Punktezuteilung:**

- Wohnhaft in Warngau: pro Jahr 1 Punkt, maximal 25 Punkte  
(die Jahre des am längsten in Warngau wohnenden (Ehe)Partners zählen)

Jahre vor dem zwölften Lebensjahr: 2 Punkte

- Im Haushalts lebende kindergeldberechtigte Kinder, die voraussichtlich für mindestens zwei weitere Jahre im Haushalt des Antragstellers leben werden:

1 Kind	15 Punkte
2 Kinder	20 Punkte
3 Kinder und mehr	30 Punkte

- Zu versteuerndes Einkommen (Addition: Antragsteller, Ehegatte, Partner nichteheliche Lebensgemeinschaft, Lebenspartner, Kinder, die im Haushalt des Antragstellers leben):

Mindesteinkommen (Stand 2010, Anpassung an den Lebenshaltungsindex):

€ bis 45.700 €	10 Punkte
€ bis 50.800 €	8 Punkte
€ bis 55.900 €	6 Punkte
€ bis 61.000 €	4 Punkte
€ bis 66.100 €	2 Punkte

- Familienvermögen (Addition wie oben, Stand 2010, Anpassung an den Lebenshaltungsindex):

61.101 € bis 86.700 €	10 Punkte
86.701 € bis 112.300 €	7 Punkte
112.301 € bis 137.800 €	4 Punkte
137.801 € bis 163.400 €	1 Punkte
über 163.400 €	0 Punkte

Vermögen, das voraussichtlich innerhalb der nächsten zehn Jahre durch Erbfall übergehen wird, ist ebenfalls zu berücksichtigen.

- Behinderung pro Person (Antragssteller, Ehegatte, Partner der nichtehelichen Lebensgemeinschaft, Lebenspartner, Kinder, sofern im Haushalt des Antragstellers lebend)

ab 50 %	5 Punkte
ab 70 %	10 Punkte

- Ehrenamtliche Tätigkeit zum Wohle der Gemeinde:

(nach Einschätzung des Gemeinderates) 1 bis 20 Punkte

- Wartepunkte

(für Wartezeit auf der gemeindlichen Einheimischenprogramm-Warteliste) 1 Punkt pro vollem Jahr

Es werden maximal 10 Jahre angerechnet!

### **Einzureichende Unterlagen:**

- ausgefülltes Bewerbungsformular (Fragebogen)
- von einer Bank bestätigter Finanzierungsnachweis für Grunderwerb und Gebäudeerrichtung
- Steuerbescheide der letzten 3 Jahre
- Erklärung, dass weder Antragsteller noch sein Ehepartner, Lebenspartner, Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder im Haushalt des Antragstellers lebende Kinder aufgrund verwandtschaftlicher Verhältnisse mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb der nächsten zehn Jahre Eigentümer einer Eigentumswohnung, eines Eigenheimes oder eines bebaubaren Grundstücks werden. Wenn eine solche Erklärung nicht abgegeben werden kann, ist anzugeben, welcher Grundbesitz voraussichtlich innerhalb der nächsten zehn Jahre übergehen wird. Die Erklärung muss sich zudem auch auf sonstiges Vermögen erstrecken, das voraussichtlich im vorgenannten Zeitraum übergehen wird.

### **Grunderwerbsvertrag:**

Der Kaufvertrag zum Grunderwerb wird folgende Regelungen enthalten:

- Verpflichtung zur Selbstnutzung für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit.
- Baupflicht innerhalb von 3 Jahren ab Baugenehmigung.
- Wiederkaufsrecht der Gemeinde bei Vertragsverstoß.
- Ablösezahlung an die Gemeinde bei Vertragsverstoß, erstrangige Sicherungshypothek zur Sicherung der Ablösezahlung

### **Sonstiges**

- Die Bewerber auf ein Grundstück werden darauf hingewiesen, dass auch bei Erfüllung der vorgenannten Kriterien kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes entsteht.

Die Zuteilung eines Grundstücks übernimmt ausschließlich der Gemeinderat.

- Der Gemeinderat legt einen Stichtag fest. Es kommt auf den antragsrelevanten Sachverhalt zu diesem Zeitpunkt an. Der Antragsteller ist verpflichtet, Veränderungen, die sich bis zum Stichtag ergeben, unverzüglich der Gemeinde mitzuteilen.