



Bauland für Einheimische Vergaberichtlinien der Gemeinde Prutting i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. d. F. v. 05.02.2019

Gliederung:

Präambel

I. Allgemein

II. Bewerbungsvoraussetzungen

1. Antrag
2. Bewerber
3. Bewerbungsberechtigung
4. Finanzierungsnachweis
5. Auskunftspflichten; Mitwirkungspflicht
6. Persönliche Erklärung
7. Informationspflicht

III. Bewerbungsverfahren

1. Stichtag
2. Wiederbewerbung
3. Zweitbewerbung / Doppelbewerbung
4. Punktesystem
5. Sozialkriterien
6. Ortsbezugskriterien
7. Vergabe

IV. Kaufvertrag

1. Verkaufspreis
2. Baupflicht
3. Nutzungspflicht; Bindungsfrist
4. Sanktionen bei Bewerbungsmängeln oder Vertragsverstößen
5. Sonstige Bestimmungen im Kaufvertrag

V. Anerkennung der Vergaberichtlinien

VI. Ausnahmen

VII. Entscheidungsbefugnis

VIII. Salvatorische Klausel

IX. Inkrafttreten

Präambel:

Die Gemeinde Prutting hat in den vergangenen Jahren eine dramatische Entwicklung der Baulandpreise erfahren. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Neben der allgemeinen Baulandpreissteigerung sind auch die positive Ortsentwicklung, die verkehrsgünstige Ortslage, die zunehmende Zahl von Arbeitsplätzen und der erfreuliche Anteil an jungen Einwohnern zu nennen.

Die Gemeinde ist daher seit Jahrzehnten bemüht, besonders jungen Familien oder solchen in Gründung den Verbleib in der Gemeinde zu ermöglichen und sie an die Gemeinde zu binden, um das bisherige aktive Ortsleben und den Zusammenhalt in der Dorfgemeinschaft zu fördern, ohne damit einen bereichernden Zuzug zu verhindern.

Die Baulandpreise auf dem freien Markt lassen die Schaffung eines Eigenheims jedoch nur noch für sehr vermögende Personen oder Gutverdiener zu. Um auch weniger betuchten oder normal verdienenden Personen eine Chance zur Eigenheimbildung einzuräumen, bemüht sich die Gemeinde Prutting, unter bestimmten Voraussetzungen den Kauf von Bauland / Wohneigentum zu noch verträglichen Preisen anzubieten.

Die nachstehenden Richtlinien sollen das Vergabeverfahren verständlich, nachprüfbar und transparent regeln. In den Richtlinien enthaltene Verfahrensregeln dienen ausschließlich diesem Zweck und stellen eine völlig freiwillige und rein interne Selbstbindung der Gemeinde dar, die vom Gemeinderat überwacht wird, ohne, dass hieraus einklagbare Rechtsansprüche für Kaufinteressenten oder andere Dritte entstehen. Die Richtlinien sind für alle Bürger einsehbar.

Die Gemeinde wird die Vergaberichtlinien entsprechend ihren Erfahrungen, der sachlichen Zweckmäßigkeit und der Gesetzgebung und Rechtsprechung folgend fortlaufend weiterentwickeln.

I. Allgemein:

1. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.
2. Diese Richtlinie der Gemeinde Prutting ist eine freiwillige Regelung der Gemeinde. Die Gemeinde ist weder verpflichtet, Grundstücke baureif zu machen und / oder bebaubare Grundstücke zu erwerben, noch im Einheimischenmodell abzugeben. Über den Zeitpunkt, Umfang und Preis des Erwerbs, sowie die Verwendung erworbener Grundstücke und Zeitpunkt und Umfang sowie Konditionen der Abgabe erworbener Grundstücke entscheidet ausschließlich die Gemeinde.

Ein Rechtsanspruch auf Vergabe oder Übereignung eines Grundstückes besteht nicht bis zum Zeitpunkt eines rechtswirksam abgeschlossenen Kaufvertrages.

Der Begriff „Grundstück“ im Vergabeverfahren umfasst sowohl unbebaute Baulandgrundstücke, als auch Wohnbaugrundstücke.

3. Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren.

Stufe 1:

Erfüllung aller Bewerbungsvoraussetzungen (kumulativ).

Die Nichterfüllung eines Bewerbungskriteriums führt zum Ausscheiden aus dem Vergabeverfahren. Eine Prüfung zu Stufe 2 erfolgt in diesen Fällen nicht mehr.

Stufe 2:

Punktesystem

II. Bewerbungsvoraussetzungen

1. Antrag

Die Zuteilung eines Grundstücks an Einheimische erfolgt nur auf schriftlichen, von jedem Antragsteller eigenhändig unterschriebenen fristgerechten Antrag an die Gemeinde Prutting. Für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Antragsingang bei der Gemeinde Prutting entscheidend.

Jeder Bewerber kann seinen Antrag zu jedem Zeitpunkt bis zum Kaufvertragsabschluss auch ohne Angabe von Gründen zurücknehmen. Ein Widerruf der Rücknahme ist nicht möglich.

Die Antragsteller (egal ob Einzelperson oder Paar) werden nachstehend als „Bewerber“ oder „Bewerberpaar“ bezeichnet, nach dem Grundstückskauf von der Gemeinde als „Erwerber“.

2. Bewerbungsberechtigte

- a) Bewerben können sich alle volljährigen und voll geschäftsfähigen natürlichen Personen,
- mit seit mindestens einem Jahr oder, falls derzeit nicht in der Gemeinde Prutting ansässig, früher mindestens drei Jahren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Prutting oder seit mindestens drei Jahren hauptberuflicher Erwerbstätigkeit in der Gemeinde Prutting.
 - die einem der EU zugehörigen Staat angehören und die uneingeschränkt zum dauernden Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland berechtigt sind.

- b) Bewerben können sich auch Ehepaare und Paare (Bewerberpaar), die in einer einem Ehepaar ähnlichen Haushaltsgemeinschaft leben (eingetragene Lebenspartnerschaften oder nicht miteinander verheiratete Paare).

Bei paarweiser Bewerbung muss mindestens ein Antragsteller in seiner Person alle Bewerbungskriterien erfüllen, sonst scheidet diese Bewerbung aus dem Vergabeverfahren aus.

Bewerberpaare können ein Grundstück nur zu je ½ Anteil erwerben. Einzelantragsteller erwerben zum Alleineigentum.

3. Bewerbungsberechtigung

Bewerbungsberechtigt sind nur Personen, deren Vermögen und Einkommen jeweils die von der Gemeinde festgelegte Obergrenze nicht übersteigt.

a) Vermögensobergrenze

Das gesamte Vermögen des Bewerbers darf 250.000 € nicht übersteigen, liegt der Wert des beworbenen Grundstücks höher, so darf es diesen nicht übersteigen.

Ein Bewerber darf in der Gemeinde Prutting nicht Eigentümer eines bebaubaren Wohnbaugrundstücks oder von Wohneigentum mit einer für seine aktuellen familiären Verhältnisse angemessenen Wohnfläche sein. Als nicht mehr angemessen gelten weniger als 75 % der angemessenen Wohnflächen nach den in Bayern geltenden staatlichen Wohnraumförderbestimmungen (BayStMdlInnern).

Dem Eigentum gleichgestellt ist ein Erbbaurecht oder diesem vergleichbares Recht mit einer Laufzeit von noch mindestens 5 Jahren (ab Bewerbungstichtag).

Dem Eigentum gleichgestellt wird auch eine Anwartschaft, wonach der Bewerber erwarten kann, dass er innerhalb von 3 Jahren ein bebaubares Grundstück oder Wohneigentum erben, bzw. im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder in Form einer anderen Übertragung erwerben kann. Die innerfamiliären Möglichkeiten des Bewerbers sind grundsätzlich auszuschöpfen, d. h. der Erwerb von Bauland bzw. Wohneigentum von der Gemeinde ist demgegenüber nur eine subsidiäre Erwerbschance.

Außerhalb der Gemeinde Prutting liegendes Grundeigentum oder Wohneigentum rechnet zum Vermögen des Bewerbers. Dem Antragsteller werden das Eigentum, bzw. die Rechte seines Ehepartners, bzw. seines Lebenspartners (LPartG) oder nichtehelichen Partners zugerechnet, auch, wenn dieser nicht Antragsteller ist.

b) Einkommensobergrenze

Das Jahreseinkommen eines Bewerbers darf nicht das durchschnittliche zu versteuernde Jahreseinkommen einer einkommensteuerpflichtigen in der Gemeinde Prutting ansässigen Person übersteigen (gerundet: **45.000 €**). Dieser Wert wird auf der Grundlage der durch das Bayerische Landesamt für Statistik für die Gemeinde Prutting bereitgestellten neuesten Daten ermittelt. Bei der Bewerbung eines Paares erfolgt die Berechnung auf der Basis der addierten Einkommen und im Verhältnis zum doppelten statistischen Durchschnittseinkommen.

Die Einkommensobergrenze beträgt für das Jahr 2019 **43.931 € (Statistisches Landesamt, Stand 2014; gerundet: 45.000 €)** bei einem Einzelbewerber, bei Bewerbung eines Paares maximal das Doppelte, also **90.000 €**.

Wenn in der Gemeinde das bundesweit durchschnittliche Jahreseinkommen von **49.212 €* (Statistisches Landesamt, Stand 2014)** überschritten wird, gilt für den Bewerber die niedrigere, lokale Einkommensobergrenze (45.000 €), bei Paaren maximal das Doppelte (90.000 €).

Zur Einkommensobergrenze ist ein Kinderfreibetrag nach aktuell geltendem Einkommensteuerrecht für jedes zum Haushalt des Bewerbers rechnende Kind hinzuzurechnen (**2019: 7.620 €**).

4. Finanzierung

Jeder Bewerber hat mit seiner Bewerbung einen gesicherten Finanzierungsplan zum Grunderwerb und zur Grundstücksbebauung, bzw. zum Wohneigentumserwerb vorzulegen, aus dem sich die gesicherte Finanzierung ergibt und dessen Angaben zu belegen sind (z. B. Finanzierungsbestätigung einer in der EU zugelassenen Bank).

5. Auskunfts- / Mitwirkungspflichten bei der Bewerbung

Jeder Bewerber ist verpflichtet, die Gemeinde bei der Ermittlung, ob alle Vergabekriterien erfüllt sind und zur Bepunktung nach besten Kräften zu unterstützen. Er erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Gemeinde bei Bedarf im notwendigen Umfang auch Auskünfte bei Dritten einholt.

Der Bewerber entbindet dazu z. B. Behörden, Banken, Bausparkassen, Grundbuch- und Sozialämter, Versicherungen, Arbeitgeber und sonstige bewerbungsrelevante Personen von ihrer datenschutzrechtlichen oder sonstigen Verschwiegenheitspflicht gegenüber der Gemeinde.

Wirkt der Bewerber nicht bei der Ermittlung des Vorliegens aller Antrags- und Bepunktungsvoraussetzungen mit, so kann ihn die Gemeinde nach erfolgloser schriftlicher Mahnung und zweiwöchiger erfolgloser Nachfrist vom Vergabeverfahren ausschließen und die Bewerbung zurückweisen.

6. Nachweis der Bewerbungsvoraussetzungen

Jeder Bewerber hat mit seiner Bewerbung eine eigenhändig unterschriebene Erklärung abzugeben, wonach alle Angaben zu seinen familiären / persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen nach seinem besten Wissen und Gewissen vollständig und richtig sind.

Maßgebend sind die Verhältnisse zum Bewerbungstichtag.

Die Beweislast für alle Angaben zu seiner Bewerbung trägt der Antragsteller.

7. Informationspflichten

Jeder Bewerber bleibt auch nach dem Bewerbungsstichtag verpflichtet, die Gemeinde unaufgefordert, ausreichend und unverzüglich über alle Änderungen seiner familiären / persönlichen und / oder wirtschaftlichen Verhältnisse zu unterrichten, die für die Bewerbung und die Be-punktung, sowie die Grundstücksvergabe und den Kaufvertrag von Bedeutung sind.

Grob fahrlässig oder vorsätzlich unterlassene oder objektiv falsche Angaben oder das Unterlassen der Ergänzung / Berichtigung solcher Angaben führen zum Ausschluss der Bewerbung vom Vergabeverfahren. Die Gemeinde behält sich vor, den Bewerber bei Vorsatz auf die Dauer von bis zu 5 Jahren von der weiteren Teilnahme an gleichartigen Vergabeverfahren auszuschließen.

Das Recht der Gemeinde darüber hinaus ein Ordnungswidrigkeiten- oder Strafverfahren zu veranlassen, bleibt unberührt.

III. Bewerbungsverfahren:

1. Bewerbungsstichtag

Beabsichtigt die Gemeinde die Vergabe von vergünstigtem Bauland im Einheimischenmodell, so legt sie für die Bewerbung einen Stichtag fest und gibt diesen, sowie wesentliche Angaben zu den betreffenden Grundstücken durch Anschlag an den Gemeindetafeln, in der Presse so-wie in der Internetseite der Gemeinde mindestens zwei Monate vorher öffentlich bekannt (orts-übliche Bekanntgabe).

Mit der Bewerbung sind alle nach diesen Richtlinien erforderlichen Unterlagen, Anlagen, Nach-weise und Angaben vorzulegen. Nach diesem Stichtag werden alle eingegangenen Bewer-bungen von der Gemeinde überprüft.

Ist eine Bewerbung in Einzelpunkten nach Auffassung der Gemeinde unvollständig, wider-sprüchlich oder unverständlich, so erhält der Bewerber eine Nachfrist von drei Wochen nach Zugang der Mitteilung der Gemeinde, innerhalb der er die Bewerbung zu vervollständigen hat. Nach Ablauf der Nachfrist immer noch unvollständige oder unklare Bewerbungen werden vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen.

2. Wiederbewerbung

Kommt ein Bewerber im laufenden Vergabeverfahren nicht zum Zug, so kann er sich bei künf-tigen weiteren Vergabeverfahren unter den dann geltenden Voraussetzungen erneut bewer-ben.

3. Zweitbewerbung nach Zuteilung; Doppelbewerbung

a) Hat ein Bewerber in einem Vergabeverfahren bei der Gemeinde Prutting ein Grundstück vergünstigt erworben, so kann er sich auf Lebenszeit dort nicht erneut um ein Einheimi-schengrundstück bewerben.

Ausnahmen:

Ist nach erfolgreicher paarweiser Erstbewerbung eine Ehe, eheähnliche oder eingetra-gene Partnerschaft so beendet worden, dass der Miteigentumsanteil des einen Ehegatten / Partners am zugeteilten Grundstück mit Zustimmung der Gemeinde innerhalb der Bin-dungsfrist vollständig auf den anderen Ehegatten / Partner übergegangen ist und dieser die vertraglichen Verpflichtungen des Übergebers gegenüber der Gemeinde vollumfäng-lich übernommen hat, kann sich der abgebende Ehegatte / Partner in einem anderen Vergabeverfahren unter den dann geltenden Voraussetzungen erneut bewerben.

- b) Hat sich ein Bewerber und / oder sein Partner bei einer anderen Gemeinde um ein vergünstigtes Wohnbaugrundstück beworben, so hat er die Gemeinde Prutting bei Antragstellung bzw. zeitnah davon zu unterrichten, ebenso vom Ergebnis seiner Bewerbung. Erwirbt der Bewerber oder sein Partner das Grundstück in der anderen Gemeinde, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren der Gemeinde Prutting aus.

4. Punktesystem

Nur Bewerber, die alle vorstehenden Kriterien zur Bewerbungsberechtigung vollständig (kumulativ) erfüllen, gelangen in die Punktwertung.

Die Grundstücksvergabe erfolgt in einem nachstehend dargelegten Punktesystem in der Reihenfolge der vom jeweiligen Bewerber erzielten Gesamtpunktzahl.

Bei paarweiser Bewerbung bemessen sich die Punkte allein nach der Person, die alle Bewertungskriterien in ihrer Person erfüllt und die höhere Punktzahl erreicht. Eine Addition erfolgt nicht, sofern nicht ausdrücklich geregelt.

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl kann aus den Vergabegrundstücken auswählen, dasselbe gilt für die punktemäßig nachfolgenden Bewerber jeweils entsprechend, bezogen auf die dann noch zur Verfügung stehenden Grundstücke.

Die Bepunktung erfolgt zu ca. 60 % nach sozialen und zu ca. 40 % nach ortsbezogenen Kriterien. Die insgesamt erzielbare Punktzahl beträgt 260 Punkte.

5. Sozialkriterien

Im Rahmen der Sozialkriterien werden das Vermögen, die Einkünfte, das Lebensalter, die Familienverhältnisse, die Zahl der Kinder, sowie persönliche soziale Gesichtspunkte des / der Bewerber/s berücksichtigt.

a) Vermögen:

Begriff:

Zum Vermögen des / der Bewerber/s rechnen alle geldwerten materiellen und immateriellen Güter in seinem weltweiten Eigentum (Materielle Wirtschaftsgüter sind z. B. Immobilien, Betriebsvermögen, Bargeld, Bankguthaben, Anteile, Aktien oder ähnliche Wertpapiere, Schmuck, Kunstgegenstände, Edelmetalle, Sammlungen u. a.; immaterielle Wirtschaftsgüter sind z. B. Forderungen, Rechte, Patente, Lizenzen).

Mit einem angerechneten Vermögensgegenstand ursächlich zusammenhängende Schulden sind von dessen Wert abzuziehen.

Die Bewertung aller Vermögenswerte hat nach ihrem Verkehrswert zum Bewerbungsstichtag zu erfolgen. Der Wert ist durch geeignete Unterlagen zu belegen. Im Einzelfall kann die Gemeinde bei Zweifeln am Wertansatz des Bewerbers vom Bewerber auf dessen Kosten eine Bewertung durch einen Fachgutachter fordern.

Die Bepunktung erfolgt nach dem Gesamtwert des weltweiten Vermögens der / des Bewerber/s, abgerundet auf volle Tausend €.

Vermögenswert von	bis (in €)	Punkte
0	90.000	20
90.001	105.000	18
105.001	120.000	15
120.001	135.000	12
135.001	150.000	9
150.001	165.000	6
165.001	180.000	3
180.001	und mehr	0
Maximale Punktzahl		20

b) Einkünfte (Summe der Einkünfte; § 2 Abs. 1 - 3 EStG)

Begriff: Die Summe der Einkünfte bemisst sich nach den geltenden Vorschriften des Einkommensteuergesetzes (EStG) in der zum Bewerbungstermin geltenden Fassung. Außerdem rechnen zu den Einkünften auch vergleichbare positive ausländische Einkünfte, die von der deutschen Einkommensteuer nur deshalb nicht erfasst wurden, weil sie im Ausland erzielt wurden, die aber die finanzielle Leistungsfähigkeit des / der Bewerber/s beeinflussen.

Punkterelevante Einkünfte:

Zur Bepunktung herangezogen werden die weltweit in den letzten drei Kalenderjahren vor dem Bewerbungsstichtag vom Bewerber durchschnittlich erzielten Einkünfte. Bei Paaren wird die danach ermittelte Summe ihrer gemeinsamen Einkünfte zugrunde gelegt. Die Gesamtsumme der Einkünfte wird abgerundet auf volle Tausend €.

Einzelbewerber Durchschnittl. Einkünfte von	bis (in €)	Punkte
0	30.000	20
30.001	35.000	15
35.001	40.000	10
40.001	45.000	5
45.001	und mehr	0
Maximale Punktzahl		20
Paare Durchschnittl. Einkünfte von	bis (in €)	Punkte
0	50.000	20
50.001	60.000	15
60.001	75.000	10
75.001	90.000	5
90.001	und mehr	0
Maximale Punktzahl		20

Einkünftenachweis:

Die Einkünfte sind vorrangig durch die Einkommensteuerbescheide der letzten drei Kalenderjahre vor dem Bewerbungstermin nachzuweisen. Als Nachweis können ergänzend auch alle anderen beweiskräftigen Unterlagen dienen (z. B. Abrechnungen, Bescheinigungen Dritter, auch ausländischer Behörden usw.), sowie schlüssige glaubhafte Berechnungen. Liegt für ein Jahr kein bestandskräftiger ESt-Bescheid vor, kann hilfsweise auch auf einen früheren Bescheid zurückgegriffen werden.

Der Wert von Vermögen und Einkünften im Ausland ist gegebenenfalls in € umzurechnen. Es gilt der Umrechnungskurs zum Bewerbungsstichtag.

c) Alter:

Zur Punktwertung herangezogen wird die Zahl der vollen Lebensjahre des Bewerbers. Bei paarweiser Antragstellung wird das Alter des jüngeren Antragstellers zugrunde gelegt, wenn er alle sonstigen Bewerbungskriterien erfüllt.

	bis ... Jahre	Punkte
18	unter 35	20
35	unter 45	15
45	unter 55	10
55	unter 60	5
ab 60		0
Maximale Punktzahl		20

d) Familienverhältnisse

Lebt der Bewerber nicht nur vorübergehend mit mindestens einer weiteren Person, zu deren Unterhalt er verpflichtet ist oder wesentlich beiträgt, in einem gemeinsamen Haushalt, so erhält er 20 Punkte.

Paarweise Bewerber erhalten unter denselben Voraussetzungen gemeinsam ebenfalls 20 Punkte. Die maximal erreichbare Punktzahl ist 20.

e) Kinder:

Begriff: Es gilt die zum Bewerbungsstichtag geltende Definition „Kind“ des Einkommensteuergesetzes (§ 32 EStG).

Für jedes überwiegend im Haushalt des Bewerbers lebende Kind werden 15 Punkte zuerkannt, insgesamt jedoch höchstens 60 Punkte.

f) Besondere persönliche Kriterien

Ist ein Bewerber oder eine ständig in seinem Haushalt lebende familienangehörige Person schwerbehindert oder dauernd pflegebedürftig, so werden hierfür folgende Punkte vergeben:

MdE von	bis %	Pflegegrad von	bis	Punkte
0	49	ohne		0
50	79	1	2	5
80	99	3		15
ab 100		4	5	20
Maximal erreichbare Punktzahl pro Person				20

Sind mehrere Personen schwerbehindert oder pflegebedürftig, so ist die Punktzahl für jede dieser Personen gesondert zu ermitteln, so dass hier die Gesamtpunktzahl entsprechend höher liegen kann.

Der Nachweis der Schwerbehinderung / Pflegebedürftigkeit ist durch Vorlage eines Bescheides des Versorgungsamtes bzw. eines Pflegegradnachweises der Pflegeversicherung zu erbringen.

6. Ortsbezug

a) Wohnsitzdauer in der Gemeinde Prutting

Bewerber, die ihren melderechtlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Prutting haben (bitte Anmeldebestätigung beifügen), erhalten abhängig von der Dauer der Ansässigkeit in der Gemeinde folgende Punkte:

Ununterbrochen ansässig seit	bis Jahre	Punkte
1	unter 2	10
2	unter 3	20
3	unter 4	30
4	unter 5	60
5 und mehr		90
Maximal erreichbare Punktzahl		90

Rückkehrerklausel:

Bewerber, die zum Bewerbungsstichtag keinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Prutting haben, aber in den vorausgegangenen 20 Jahren ihren Hauptwohnsitz zeitweise in der Gemeinde Prutting hatten, erhalten abhängig von der Dauer ihrer früheren Ansässigkeit folgende Punkte:

Früher ansässig von	bis ... Jahre	Punkte
0	5	0
6	unter 8	10
8	unter 10	20
10	unter 12	30
12	unter 14	40
14	unter 16	50
16	unter 18	60
18	unter 20	70
Maximal erreichbare Punktzahl		70

Unterbrechungen der früheren Ansässigkeit innerhalb dieses Zeitraumes werden abgerechnet.

b) Arbeitsstelle

Bewerber, die in der Gemeinde Prutting einer hauptberuflichen Erwerbstätigkeit nachgehen, erhalten in Abhängigkeit von deren Dauer folgende Punkte:

von	bis ... Jahre	Punkte
0	5	0
über 5	6	10
über 6	7	20
über 7	8	30
über 8 Jahre		40
Maximal erreichbare Punktzahl		40

Eine hauptberufliche Erwerbstätigkeit liegt vor, wenn das wirtschaftliche Ergebnis der Tätigkeit gegenüber der Summe der anderen Einkünfte überwiegt. Im Falle einer unternehmerischen Tätigkeit ist außerdem maßgeblich, seit wann der Sitz des Unternehmens in der Gemeinde Prutting liegt.

Zu a) „Wohnsitzdauer in der Gemeinde Prutting“:

Achtung, hier gilt „entweder, oder“! Es können maximal 90 Punkte erreicht werden. Berechnet wird entweder die vorausgegangenen Aufenthaltsjahre in Prutting, oder die Anmeldung des Hauptwohnsitzes in Prutting!

Zu a) „Wohnsitzdauer in der Gemeinde Prutting“ und b) „Arbeitsstelle“:

Die Punktevergabe zu a) und b) erfolgt entweder nach der (früheren) Ansässigkeitsdauer oder nach der Dauer der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde, wobei zugunsten des Bewerbers die höhere Punktzahl in die Wertung geht. Eine kumulative Anrechnung der Punkte nach a) oder b) erfolgt nicht.

c) Ehrenamt

Bewerber, die in der Gemeinde Prutting oder im Landkreis Rosenheim eine ehrenamtliche Tätigkeit ausüben, können mit ihrer Bewerbung einen Antrag auf Anerkennung ihrer Ehrenamtstätigkeit mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit stellen. Der Antrag ist zu begründen und mit Angaben zum Tätigkeitsbereich, zum Zeitaufwand, zur Ehrenamtsdauer und zum Anforderungsprofil zu ergänzen. Wird die ehrenamtliche Tätigkeit von der Gemeinde als besonders bedeutsam anerkannt, so erhält der Bewerber abhängig von deren Dauer folgende Punkte:

Ehrenamtlich tätig	bis Jahre	Punkte
0	unter 5	0
5	unter 10	5
10	und mehr	10
Maximal erreichbare Punktzahl		10

7. Vergabe und Ausscheiden

a) Reihung

Die Grundstücksvergabe erfolgt in der Reihenfolge der tatsächlich erzielten Gesamtpunkte eines Bewerbers, beginnend beim Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl.

Sozialkriterien	Höchstpunktzahl	Ortsbezugskriterien	Höchstpunktzahl
Vermögen	20	Wohnsitzdauer	90*
Gesamtbetrag der Einkünfte	20	Rückkehrerklausel	70*
Alter der/des Bewerbers	20	Tätigkeitsstätte	40*
Familienverhältnisse	20	Ehrenamt	10
Kinder	60		
Besondere persönliche Kriterien	20**		
Maximal erreichbare Punktzahl	160 + X***	Maximal erreichbare Punktzahl	100
<p>*) Diese Kriterien sind nicht kumulierbar, sondern alternativ. Gewertet wird die höchste in einem Kriterium erreichte Punktzahl. **) Es sind mehr als 20 Punkte möglich, wenn an mehrere Personen Punkte zu vergeben sind. ***) X steht für die erreichten Punkte bei „Besondere persönliche Kriterien“, es können daher noch mehr Punkte erreicht werden.</p>			

b) Bewerberkonkurrenz:

Haben mehrere Bewerber dieselbe Punktzahl erreicht, so entscheidet,

- wer zum Bewerbungstichtag die größere Zahl der seinem Haushalt angehörigen minderjährigen und kindergeldberechtigten Kinder hat,

bei Gleichheit

- wer die höhere Punktzahl in den Ortsbezugskriterien erzielt hat

bei Gleichheit,

- wer die niedrigeren Einkünfte im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor dem Bewerbungstichtag hat. Konkurriert ein Einzelbewerber mit einem Paar, so wird der halbierte Durchschnittswert des Paares zum Vergleich herangezogen.

c) Ende des Vergabeverfahrens, Reservierung der Grundstücke, Annahme der Vergabe

Das Vergabeverfahren endet mit dem Beschluss des Gemeinderates über den Zuschlag der verfahrensumfassten Grundstücke an die einzelnen Bewerber.

Jedes von ihm ausgewählte Grundstück bleibt für den erfolgreichen Bewerber einen Monat ab Bekanntgabe des Vergabebeschlusses reserviert. In dieser Zeit ist innerhalb des berechtigten Erwerberkreises mit Zustimmung der Gemeinde auch ein Grundstückstausch möglich.

Erklärt der Bewerber innerhalb dieser Zeit der Gemeinde nicht schriftlich seine Annahme der Grundstücksvergabe, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus. Das freigewordene Grundstück wird von der Gemeinde wahlweise aus dem Vergabeverfahren herausgenommen oder dem nach Punkten folgenden bisher nicht berücksichtigten Bewerber zugeteilt.

d) Nichtannahme der Vergabe:

Verzichtet ein Bewerber innerhalb von fünf Jahren dreimal auf den Zuschlag eines laut Bewerbungsergebnis ihm zufallenden Grundstücks, so kann ihn die Gemeinde auf bis zu fünf Jahre aus der Teilnahme an weiteren Vergabeverfahren ausschließen. Der Ausschluss und die Dauer, sowie deren Grund werden dem Bewerber mitgeteilt.

IV. Kaufvertrag:

Hat ein Bewerber den Zuschlag für ein Einheimischengrundstück angenommen, so wird ein notarieller Vertrag über den Kauf dieses Grundstücks mit der Gemeinde abgeschlossen. Die Gemeinde kann eine angemessene Frist für den Vertragsabschluss setzen.

Die Gemeinde behält sich vor, den üblichen Kaufvertrag an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine neue Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im Einzelfall abgeschlossene Kaufvertrag.

1. Kaufvertragsinhalt (Regelfall)

a) Verkaufspreis:

Den Verkaufspreis für unbebaute Einheimischengrundstücke setzt je Vergabeverfahren die Gemeinde fest, in der Regel beträgt der Bodenpreis ca. die Hälfte des Verkehrswertes für unbebaute bebaubare Grundstücke in der Gemeinde Prutting auf dem freien Markt. Er kann je Grundstück von individuellen Sonderfaktoren beeinflusst werden (z. B. Lage, Zugschnitt, Umfeld usw.).

Der Kaufpreis beinhaltet keinerlei Erschließungskosten. Diese richten sich nach den geltenden gemeindlichen Satzungen.

Der beurkundende Notar wird von der Gemeinde beauftragt, den Antrag auf Eintrag des neuen Eigentümers erst beim Grundbuchamt vorzulegen, wenn ihm der Nachweis über die vollständige Kaufpreiszahlung vorliegt.

Um sicherzustellen, dass der von der Gemeinde mit dem Einheimischenmodell angestrebte Zweck erreicht wird, hat der begünstigte Bewerber folgende Vertragsbestimmungen zu akzeptieren:

b) Baupflicht

Auf einem unbebauten Grundstück muss innerhalb von drei Jahren ab notariellem Kaufvertrag mit der Wohnbebauung begonnen werden, diese muss innerhalb von fünf Jahren nach dem notariellen Kaufvertrag bezugsfertig abgeschlossen werden und der Bau vom Bewerber selbst als Hauptwohnsitz bezogen werden. Ein früherer Baubeginn kann gefordert werden, wenn dies z. B. im Hinblick auf eine Doppelhausanlage sachgerecht erscheint.

Ein Wohngrundstück muss innerhalb eines Jahres vom Käufer selbst als Hauptwohnsitz bezogen werden.

Für die Bebauung gelten die Vorgaben der Gemeinde (z. B. Bebauungsplan, Örtliche Bauvorschrift) und des Landratsamtes. Ist ein Bebauungsplan vorhanden, so ist eine Bebauung im sogenannten Freistellungsverfahren (d. h. dem Bebauungsplan entsprechend) auszuführen.

c) Nutzungspflicht; Bindungsfrist

Der Erwerber versichert und verpflichtet sich,

- dass er das Baugrundstück bzw. das Wohngrundstück für den eigenen Wohnbedarf erwirbt und ab Erstbezug mindestens volle 15 Jahre zu mehr als der Hälfte selbst als Hauptwohnsitz bewohnen wird.
- dass er das zugeteilte Grundstück innerhalb dieses Zeitraumes nicht (auch nicht anteilig) veräußern oder sein Eigentum in anderer Weise aufgeben wird (ausgenommen Erbfolge und Zwangsmaßnahmen Dritter).

Eine weitergehende Vermietung oder eine (auch teilweise) andere Nutzung sind nur ausnahmsweise und nur nach vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig.

d) Sanktionen bei Vertragsverstößen

Stellt die Gemeinde nach dem Verkauf fest, dass ein Bewerber gegen die Vergabevoraussetzungen oder den Inhalt des Kaufvertrages (z. B. Aufgabe des Hauptwohnsitzes oder Verkauf des Grundstücks vor Ablauf der Selbstnutzungspflicht, unzulässige Nutzung, Nichtbebauung, vergaberelevante falsche oder unterlassene Angaben des Erwerbers oder seines Vertreters o. ä.) oder gegen den für das Grundstück geltenden Bebauungsplan verstoßen hat, so bestehen für die Gemeinde bei Nichtgenehmigung des Verstoßes folgende Alternativen:

Alt. 1: Rück- / Wiederkauf des Grundstücks:

Der Erwerber hat auf Verlangen das erworbene Grundstück auf seine Kosten (inklusive Steuern, Grundbuchkosten usw.) zum damaligen Kaufpreis zinslos an die Gemeinde zurück zu übereignen. Inzwischen vom Erwerber vorgenommene wertsteigernde Maßnahmen am Grundstück werden in Höhe des aktuellen Mehrwerts von der Gemeinde vergütet. Inzwischen vom Erwerber verursachte Minderungen des Grundstückswerts werden, wenn sie vom Erwerber nicht auf seine Kosten vollständig beseitigt werden, in Höhe des Minderwertes des Grundstücks vom Rückkaufpreis abgezogen.

Ist der Grundstückswert gesunken, so gilt der niedrigere Wert als Rückkaufpreis. Nach einer (vom Erwerber bereits begonnenen) Bebauung des Grundstücks kann die Gemeinde die Bauten zusätzlich zum Grundstücksrückkauf zum Zeitwert ablösen.

Kommt eine Einigung über den Wert der Bebauung oder wertsteigernder/wertmindernder Maßnahmen des Erwerbers oder den gesunkenen Wert des Grundstücks nicht zustande, so kann sich die Gemeinde zur Wertermittlung eines Fachgutachters bedienen. Die Kosten des Gutachtens hat der Erwerber zu tragen.

Vom Erwerber vor dem Rückkauf an die Gemeinde geleistete Erschließungskosten werden zinslos vergütet.

Weitere Rückkaufsgründe:

Zum Rückkauf des Grundstücks ist die Gemeinde auch berechtigt, wenn

- der Erwerber bei der Nutzung oder Bebauung des Grundstücks gegen Festsetzungen des für sein Grundstück geltenden Bebauungsplanes verstößt und der Verstoß die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt.

oder wenn

- über das Vermögen eines Bewerbers ein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird

oder wenn

- das Vertragsgrundstück zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung beschlagnahmt wird.

Alt. 2: Aufzahlung durch den Erwerber

Wahlweise kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Ankaufs-/Rückkaufsrechtes vom Erwerber eine nachträgliche Kaufpreisaufzahlung verlangen.

Der Aufzahlungsbetrag errechnet sich aus der Differenz des damaligen Kaufpreises beim Grundstückserwerb zum nunmehrigen Verkehrswert des Grundstücks. Kommt eine Einigung über den aktuellen Wert des Grundstücks nicht zustande, so kann sich die Gemeinde zur Wertermittlung eines Fachgutachters bedienen. Die Kosten des Gutachtens hat der Erwerber zu tragen.

Der sich errechnende Aufzahlungsbetrag vermindert sich um jedes volle Jahr der vertragsgerechten Nutzung des Grundstücks um ein Achtzehntel. Dies gilt nicht, wenn sich der

Erwerber das Grundstück vorsätzlich unter Vorspiegelung falscher Tatsachen erschlichen hat.

Der Aufzahlungsbetrag ist zur Zahlung fällig 2 Monate nach Zahlungsaufforderung durch die Gemeinde.

e) Sonstige Bestimmungen im Kaufvertrag:

Geltungsdauer des Ankaufs- / Rückkaufsrechtes der Gemeinde:

Das Ankaufs- / Rückkaufsrecht der Gemeinde sowie alternativ der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des Ausgleichsbetrages gelten 15 Jahre, gerechnet ab dem Tag des Erstbezugs der Wohnbebauung durch den Erwerber. Als Tag des Erstbezugs gilt der Tag der melderechtlichen Anmeldung des Bezugs der Wohnbebauung als Hauptwohnsitz des Erwerbers bei der Gemeinde Prutting. Wurde die Wohnung tatsächlich später bezogen, so gilt das Datum des tatsächlichen Bezugs.

Grundbuchrang:

Die Pflichten des Erwerbers werden dinglich durch Eintragung im Grundbuch an vorderster Rangstelle gesichert.

Die Gemeinde tritt nur hinter Grundpfandrechte Dritter (z. B. Banken, Bausparkassen) zurück, wenn und soweit diese ausschließlich zur Finanzierung des Grunderwerbs und der vertragsgemäßen Bebauung auf Seiten des Erwerbers dienen und sich im Rahmen einer üblichen Finanzierung halten.

Übereignung / Veräußerung / Weitergabe des Grundstücks innerhalb der vertraglichen Bindungsfrist

Eine Weitergabe / Übereignung des erworbenen Grundstücks oder von Teilen / Anteilen davon durch den Erwerber ist innerhalb des Bindungszeitraumes nur nach vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig.

Die Gemeinde kann einer solchen Weitergabe zustimmen, wenn die Weitergabe an

- a) einen Verwandten 1. oder 2. Grades oder den
- b) Ehegatten / Partner erfolgt und
- c) dieser selbst alle Bewerbungsvoraussetzungen erfüllt und
- d) als Rechtsnachfolger in alle Vereinbarungen des Erwerbers mit der Gemeinde eintritt.

V. **Anerkennung der Vergaberichtlinien**

Mit der Bewerbung um ein Einheimischengrundstück erkennt der Bewerber die gemeindlichen Vergaberichtlinien uneingeschränkt und vorbehaltlos als für sich verbindlich an und verzichtet auf Einwendungen und Einreden.

Die auch nur teilweise Nichtanerkennung der Vergaberichtlinien, z. B. durch Vorbehalt oder Ähnlichem, führt zum Ausschluss der Bewerbung.

VI. **Ausnahmen**

Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen oder Ausnahmen zuzulassen.

Der Grund hierfür ist intern zu dokumentieren.

VII. **Entscheidungskompetenz:**

Vorbehaltlich der jeweils geltenden Geschäftsordnung des Gemeinderates Prutting und der Bayerischen Gemeindeordnung werden alle Entscheidungen über Form, Inhalt und Änderung des Vergabeverfahrens, der Bewerbungskriterien, der Vergabe, dem Verkauf und die Kaufvertragsbestimmungen vom Gemeinderat per Beschluss getroffen und erst damit rechtswirksam.

VIII. Salvatorische Klausel:

Sollten Teile dieser Richtlinien rechtsunwirksam sein, so bleibt die Geltung der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll bis zu einer rechtswirksamen Neuregelung gelten, was unter Berücksichtigung deren Zweckes und Zieles und unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen rechtsgültig festgelegt werden kann und dem Inhalt der rechtsunwirksamen Teile der Richtlinien wirtschaftlich und rechtlich am Nächsten kommt.

IX. Inkrafttreten

1. Diese Richtlinien gelten ab 01.01.2019.
2. Änderungen bzw. die Aufhebung erfolgen per Gemeinderatsbeschluss.
3. Mit Inkrafttreten dieser Richtlinien treten zeitgleich alle bisher geltenden Richtlinien zur Verteilung von Bauland an Einheimische außer Kraft.

Prutting, den 19.03.2019



1. Bürgermeister