

Richtlinien
der Gemeinde Icking zur Regelung der
Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungspro-
gramme für Einheimische
(Stand 27.04.2009)

1. Programm

Nach § 89 des II. Wohnungsbaugesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, Bauland für den Wohnungsbau zu beschaffen und bereitzustellen. Die gestiegenen Grundstückspreise in unserer Region erschweren es der ortsansässigen Bevölkerung – insbesondere den jungen Familien – den lebensnotwendigen Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde hat sich das Ziel gesetzt, hierbei besonders den Ickinger Bürgerinnen und Bürgern behilflich zu sein, denen es aufgrund ihrer materiellen Basis nicht möglich ist, Baugrund auf dem freien Markt zu erwerben.

Der Gemeinderat Icking sieht es deshalb als seine Aufgabe an, Grundstücke, die sich im Gemeindebesitz befinden, baurechtlich zu überplanen und sie dann an ortsansässige Bürger zum Zwecke der Eigenheimbebauung zu annehmbaren Bedingungen weiterzugeben.

Die Baugrundstücke werden im Wege notarieller Kaufverträge oder durch Bestellung eines Erbbaurechts abgegeben.

Es versteht sich, dass bei der Auswahl der Bewerber für die Vergabe der gemeindlichen Grundstücke enge Maßstäbe angesetzt werden müssen. Ein entsprechendes Auswahlverfahren und ein Zielgruppen-orientierter Kriterienkatalog sind deshalb unvermeidbar. Ebenso müssen die Bewerber nachweisen, dass sie das Bauvorhaben auch finanzieren können, um späteren finanziellen Komplikationen vorzubeugen. Die der Gemeinde in diesem Zusammenhang offenzulegenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse des infragekommenden Bewerbers werden durch Einschaltung eines neutralen Treuhänders anonym gehalten.

Diese Richtlinien begründen keine Ansprüche des betroffenen Personenkreises. Ebenso sind Ansprüche Dritter ausgeschlossen.

2. Personenbezogene Vergabekriterien

Jeder Antragsteller kann sich für mehrere Objekte bewerben, jedoch nur ein Objekt erwerben. Ehepaare bzw. Bewerber und Partner einer nichtehelichen aber nachweisbaren Lebensgemeinschaft gelten als ein einziger Antragsteller. Einzelpersonen werden nur in besonders begründeten Fällen berücksichtigt.

Bei Paaren wird für die Beurteilung der Ortsansässigkeit der Partner mit den für die Bewerber günstigeren Voraussetzungen herangezogen.

2.1 Alle Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Volljährigkeit
- b) Der Lebensmittelpunkt und erste Wohnsitz muss innerhalb der letzten 30 Jahre mindestens 10 Jahre in der Gemeinde Icking bzw. der früheren Gemeinde Dorfen gewesen sein.
- c) nicht älter als 50 Jahre sein (Das Alter des jüngeren Bewerbers zählt)

2.2 Personen mit Grundstücks- und Wohneigentum, das mit Nießbrauch oder Wohnrecht belastet ist, sind nicht antragsberechtigt.

2.3 Die Überschreitung nachstehender Obergrenzen des zur Verfügung stehenden Jahreseinkommens (Definition siehe Anlage 1, Teil A) der Familie bzw. des Haushalts führt zum Ausschluss des Bewerbers:

Zweipersonen-Haushalt

46.000,00 EURO, Zuschlag für jedes Kind bis 18 Jahre 10.500,00 Euro

2.4 Die Bewerber bestätigen für sich bzw. die zum Haushalt gehörenden Personen,

- a) dass sie nicht über bebautes oder bebaubares Grundstücks- oder Wohnungseigentum in der Gemeinde Icking oder in einer der umliegenden Gemeinden (Baierbrunn, Berg, Dietramszell, Egling, Eurasburg, Geretsried, Königsdorf, Münsing, Schäftlarn, Starnberg, Straßlach-Dingharting, Landeshauptstadt München und Wolfratshausen) oder dem südlichen Landkreis München verfügen oder solches in den letzten 10 Jahren veräußert haben und dass sie auf Grund gesetzlicher Erbfolge gegenüber Familienangehörigen keinen Anspruch auf Bauland haben. Der Ausschluss gilt nicht, wenn das Bauland von dem/den Erblasser/n oder sonstigen Familienangehörigen selbst bewohnt wird und für den Bewerber Wohnraum nicht zur Verfügung gestellt oder erstellt werden kann. Der Besitz einer Eigentumswohnung ist zur Finanzierung (durch Veräußerung) des Einheimischenmodells zulässig und bewirkt keinen Ausschluss der Bewerbung, sofern dadurch die Vermögensgrenze (siehe Pkt. 2.4.c) nicht überschritten wird,
- b) dass das im Rahmen des Einheimischenmodells zu erwerbende oder zu pachtende Grundstück für die Errichtung einer Wohnung als künftige Hauptwohnung und als Lebensmittelpunkt genutzt wird,
- c) dass sie über kein Vermögen von mehr als 205.000,00 EURO verfügen, dessen Einsatz für die Wohnraumschaffung zugemutet werden kann (siehe hierzu Anl. 1, Teil B).

3. Auswahlverfahren / Rangfolge

Sofern im Einzelfall die Nachfrage von Berechtigten gem. Punkt 1 größer als die Zahl der von der Gemeinde zu vergebenden Grundstücke ist, wird für die **Auswahl der Bewerber** das folgende **Punktesystem** zugrunde gelegt:

3.1 Familiensituation

a) **Größe der häuslichen Gemeinschaft**

Ab der dritten bzw. zweiten zum Haushalt gehörenden Person (maßgebend ist hier der Zeitpunkt der Antragstellung) werden folgende Punkte vergeben:

Erwachsener	5 Pkt.
Kinder < 18 Jahre	
1. Kind	15 Pkt.
2. Kind	20 Pkt.
3. Kind	25 Pkt.

Für jedes weitere Kind werden zu der Punktzahl weitere 5 Punkte hinzugerechnet

b) **Behinderung oder Pflegebedürftigkeit** von nachweislich in der häuslichen Gemeinschaft lebenden

- Familienmitgliedern zusätzlich	10 Punkte
- anderen Personen	5 Punkte

c) Alleinerziehende werden wie zwei Elternteile behandelt

3.2 Ortsansässigkeit

Der Bewerber oder sein Partner müssen **mindestens 10 Jahre** Ortsansässigkeit nachweisen, dabei werden ab 10 Jahre zählend

für jedes Jahr	2 Punkte
vergeben, die maximale Punktzahl beträgt	30 Punkte

3.3 Einkommensverhältnisse

Es ist das Anliegen der Gemeinde besonders den sozial schwächeren Ickinger Wohnungssuchenden behilflich zu sein.

Die Einkommensverhältnisse werden in diesem Sinne bei der Festlegung der Bewerber- Rangfolge mit einbezogen. Es gilt das **zur Verfügung stehende Durchschnitts-Gesamteinkommen** des Antragstellers und **aller hinzurechenbaren Haushaltsmitglieder** der letzten **zwei Jahre** vor der Antragstellung.

Das Einkommen wird wie folgt bewertet:

Basiseinkommen:

Antragsteller	40.000,00 €	0 Punkte
Zuschlag für jedes weitere Haushaltsmitglied	6.000,00 €	

Unterschreitung des Basiseinkommens um

5.000,00 €	5 Punkte
10.000,00 €	10 Punkte
15.000,00 €	15 Punkte
20.000,00 € und mehr (ergibt Maximalpunktzahl)	20 Punkte

Überschreitung des Basiseinkommens um

5.000,00 €	./ 5 Punkte
10.000,00 €	./ 10 Punkte
15.000,00 €	./ 15 Punkte
20.000,00 €	./ 20 Punkte
mehr als 20.000,00 € führt zum Ausschluss	

Die sich aus vorgenannten Bewertungspunkten ergebende Reihenfolge dient dem Gemeinderat als Grundlage für eine möglichst sachgerechte Entscheidungsfindung. Im Einzelfall können auch darüber hinausgehende Gesichtspunkte mit in die Vergabe einfließen. Hierzu ist eine 2/3 Mehrheit des Gemeinderates erforderlich.

4. Vorbehalte der Gemeinde zur Sicherung der Nutzung durch Berechtigte

Zur Sicherung, dass das begünstigte Baugrundstück auch auf Dauer nur von Berechtigten im Sinne des Einheimischenmodells genutzt wird, behält sich die Gemeinde folgende Sicherungen durch notariellen Vertrag vor:

4.1 Bei Grundstücksverkauf:

Ein **Wiederkaufrecht** für den Fall, dass innerhalb von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit des Eigenheimes

- a) der Käufer das erworbene Grundstück ganz oder teilweise veräußert oder zugunsten eines Dritten in irgend einer Weise darüber verfügt, ausgenommen durch Verfügung von Todeswegen. Gleiches gilt auch für den Fall, dass der Käufer nur diesbezügliche Verpflichtungen eingeht. Belastungen des Kaufgrundstücks, welche die bei Banken oder Sparkassen übliche Beleihungsgrenze nicht übersteigen, fallen nicht unter diese Bestimmung;
- b) auf dem verkauften Grundstück nicht binnen **3 Jahren** ab Vertragsabschluss mit dem Bau von Wohnungseigentum im Rahmen des sozialen oder steuerbegünstigten Wohnungsbaues begonnen wurde und der Bau nicht längstens nach **2 Jahren** bezogen wird und Fassade und Geländegestaltung vollendet sind;
- c) in das Vertragsgrundstück die Zwangsvollstreckung durch einen Dritten oder einen Miteigentümer (einschließlich Teilungsversteigerung) betrieben oder das Konkursverfahren über das Vermögen des Erwerbers eröffnet wird;
- d) der Erwerber unrichtige Angaben im Verfahren gemacht hat.

Für den Wiederkauf gelten die Bestimmungen der §§ 497 BGB mit der Maßgabe, dass die Gemeinde Icking für den Grund und Boden den vom Erwerber bezahlten Kaufpreis ohne Verzinsung erstattet.

Für ein vorhandenes Gebäude ist der Verkehrswert zu entrichten, der durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen verbindlich festzusetzen ist. Das Wiederkaufsrecht soll übertragbar sein. Die Gemeinde übt das Wiederkaufsrecht in den Fällen nicht aus, in denen das Objekt zu den o.g. Bedingungen vom Eigentümer unmittelbar an einen Berechtigten im gemeindlichen Sinn veräußert wird und der Käufer bereit ist, das Wiederkaufsrecht der Gemeinde nach den o.a. Bedingungen vollinhaltlich notariell anzuerkennen.

4.2 Bei der Bestellung eines Erbbaurechts:

Ein **Heimfallanspruch** für den Fall, dass innerhalb von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit des Eigenheimes

- a) ein nach diesen Richtlinien eingeräumtes und dinglich bestelltes Erbbaurecht veräußert oder in anderer Weise darüber verfügt wird, ausgenommen durch Verfügung von Todeswegen. Gleiches gilt auch für den Fall, dass der Erbbauberechtigte nur diesbezügliche Verpflichtungen eingeht. Belastungen des Erbbaugrundstücks, welche die bei Banken oder Sparkassen übliche Beleihungsgrenze nicht übersteigen, fallen nicht unter diese Bestimmung;
- b) auf dem mit einem Erbbaurecht versehenen Grundstück nicht binnen **3 Jahren** ab Vertragsabschluss mit dem Bau eines Eigenheimes im Rahmen des sozialen oder steuerbegünstigten Wohnungsbaues begonnen wurde und der Bau nicht längstens nach **2 Jahren** bezogen wird und Fassade und Geländegestaltung vollendet sind;
- c) über das Vermögen des Erwerbers die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht betrieben oder das Konkursverfahren über das Vermögen des Erwerbers eröffnet wird;
- d) der Erwerber unrichtige Angaben im Verfahren gemacht hat.

Der Heimfallanspruch ist dinglich zu sichern. Die Abwicklung des Heimfallanspruchs geschieht nach Maßgabe der Erbbaurechtsverordnung.

4.3 Vermietung eines begünstigt erworbenen Objektes

Auch die Vermietung eines begünstigt erworbenen Objektes bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Eine solche Zustimmung wird nur in zwingenden Fällen (z.B. berufliche Versetzung) erteilt. Sofern keine zwingenden Gründe glaubhaft gemacht werden können, entsteht durch die Vermietung ein Wiederkaufsrecht bzw. ein Heimfallanspruch der Gemeinde.

Die Vermietung darf grundsätzlich nur an Berechtigte im gemeindlichen Sinne erfolgen, wobei der Mietpreis im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen ist.

4.4 Vereinbarung für den Fall des Eintritts von unvorhersehbaren Ereignissen

Scheidung:

Sofern das Objekt von einem der Ehe- bzw. Lebenspartner weiterhin bewohnt bleibt, ist keine Regelung erforderlich. Sofern eine Veräußerung des Objektes an Dritte nicht zu vermeiden ist (Zugewinnausgleich etc.), entsteht ein Wiederkaufsrecht bzw. ein Heimfallanspruch der Gemeinde.

Eintritt des Erbfalls:

Wenn das Objekt einem Berechtigten im Sinne der Richtlinien zufällt, ist keine Regelung erforderlich, außer, wenn das Objekt vermietet werden muss. Für diesen Fall gilt das oben für die Vermietung festgesetzte Verfahren. Wird das Objekt an einen Nichtberechtigten vererbt, entsteht ein Wiederkaufsrecht bzw. ein Heimfallanspruch der Gemeinde.

Der Gemeinderat hat den Erlass dieser Richtlinien in seiner Sitzung vom 12. Oktober 1998 abschließend behandelt, und in den Sitzungen vom 25. September 2006, 10. Dezember 2007 und 27.04.2009 aktualisiert. Er behält sich eine jederzeitige Änderung oder Ergänzung dieser Richtlinien ausdrücklich vor.

Icking, 27.04.2009

Gemeinde Icking

Margit Menrad
Erste Bürgermeisterin