

# GEMEINDE MÜNSING

## Richtlinien

### der Gemeinde Münsing zur Regelung der Vergabe von Grundstücken oder Wohnungen im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische

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 ansässigen Bevölkerung, Baugrundstücke zu erschwinglichen Preisen zu erwerben.

Der Gemeinderat Münsing sieht es deshalb als seine Aufgabe an, Baugrundstücke im Rahmen der finanziellen und planungsrechtlichen Möglichkeiten zu erwerben, um sie an ortsansässige Bürger zum Zwecke der Eigenheimbebauung zu annehmbaren Bedingungen weiterzugeben. Die Baugrundstücke werden im Wege notarieller Kaufverträge abgegeben.

Der Gemeinderat Münsing beschließt die nachstehenden Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken. Die Richtlinien begründen keine Ansprüche des betroffenen Personenkreises. Ebenso sind Ansprüche Dritter ausgeschlossen.

#### 1. Personenbezogene Vergabekriterien:

1. Jeder Antragsteller kann sich für mehrere Objekte bewerben, jedoch nur ein Objekt erwerben. Ehepaare bzw. Bewerber und Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft gelten als ein Antragsteller, d.h., daß ein in der Person eines Partners vorliegendes Kriterium (z.B. Minderung der Erwerbsfähigkeit) nur einmal gewertet werden kann. Dies gilt auch für das Punktesystem unter Ziff. 2.

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

Grundsätzlich müssen alle Bewerber

- 1.1 nach dem Punktesystem unter Ziff. 2 mindestens 6 Punkte erreichen
- 1.2 seit 15 Jahren ihren Lebensmittelpunkt und ersten Wohnsitz in der Gemeinde Münsing haben, oder
- 1.3 innerhalb der letzten 30 Jahre mindestens 15 Jahre ihren Lebensmittelpunkt und ersten Wohnsitz in der jetzigen Gemeinde Münsing gehabt haben;
- 1.4 die nachstehenden Einkommensobergrenzen einhalten (steuerpflichtige Einkünfte/Definition siehe Anlage 1):

ledig oder geschieden	33.000 €
verheiratet	55.000 €
Zuschläge je kindergeldberechtigtes Kind	5.500 €
- 1.5 bestätigen, daß sie noch nicht über bebautes oder bebaubares Grundstücks- oder Wohnungseigentum verfügen.  
Der Besitz einer Eigentumswohnung bis zu 80 qm Größe ist zur Finanzierung (Veräußerung – Nachweis innerhalb von 4 Jahren nach Vertragsabschluß) des Einheimischenmodells zulässig und bewirkt keinen Ausschluß der Bewerbung.

- 1.6 Das im Rahmen des Einheimischenmodells zu erwerbende Grundstück bzw. Objekt muß künftig als Lebensmittelpunkt und Hauptwohnung genutzt werden, bzw. zur Errichtung einer solchen Wohnung dienen.
- 1.7 Der Bewerber darf über kein Kapitalvermögen von mehr als 250.000 € verfügen.

**2. Bewerber, die die Voraussetzungen nach den Punkten 1.1 bis 1.7 erfüllen, werden nach folgendem Punktesystem mit ihrer Gesamtpunktzahl in eine Rangliste eingetragen.**

Sofern im Einzelfall die Nachfrage von Berechtigten größer als die Zahl der vom Gemeinderat zur Bebauung freigegebenen Grundstücke oder Wohnungen ist, wird der Auswahl der Bewerber das folgende Punktesystem zugrunde gelegt:

2.1	im Haushalt lebende kindergeldberechtigte Kinder, 1. Kind	3 Punkte
	Jedes weitere kindergeldberechtigte Kind	4 Punkte
	(auf die Kindergeldberechtigung wird bei minderjährigen Kindern verzichtet)	
2.2	Bewerber mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 70 % und mehr	2 Punkte
2.3	Behinderte und Pflegefälle, die nachweislich im Familienverband leben	5 Punkte je
2.4	Bewerber, die verheiratet sind	3 Punkte
2.5	Bewerber, die allein erziehen	2 Punkte
2.6	Junge Ehepaare, beide unter 35 Jahren	4 Punkte
2.7	Ortsansässigkeit des Bewerbers,	
	Mindestens 20 Jahre	2 Punkte
	Mindestens 15 Jahre	1 Punkt

Die aus diesen Bewertungspunkten sich ergebende Aufstellung ist nicht allein ausschlaggebend und begründet in ihrer Reihenfolge keine Wertigkeit. Im Einzelfall können auch weitere Überlegungen mit in die Vergabe einfließen, wie z.B. ein öffentliches Interesse an der Unterbringung.

Als steuerpflichtige Einkommen gemäß Punkt 1.3 gelten die Einkünfte aller Haushaltsmitglieder, vermindert um Frei- und Abzugsbeträge nach § 25 des II. WoBauG. Die Beurteilung der Einkommensverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der letzten drei veranlagten bzw. nachgewiesenen Kalenderjahre vor dem Zeitpunkt der Zuteilung.

**3. Prüfung der finanziellen und persönlichen Grundlagen**

Der Bewerber hat dem Gemeinderat in geeigneter Form darzulegen, daß die Finanzierung des Objektes (Grunderwerb und Hausbau) gesichert ist. Im Zweifel sind nach Aufforderung Nachweise beizubringen (Bestätigung einer Bausparkasse oder eines Kreditinstitutes usw.).

Die Bewerber haben gegenüber der Gemeinde eine schriftliche Erklärung über ihre Vermögensverhältnisse abzugeben. Auf Wunsch der Gemeinde sind geeignete Nachweise beizubringen. Sofern ein Bewerber vor weniger als zehn Jahren ein Wohnobjekt bzw. ein bebaubares Grundstück veräußert hat, erhält der in der Regel Nachrang gegenüber den übrigen Bewerbern. Nachrang erhält auch, wer als gesetzlicher Alleinerbe 1. Ordnung bebautes oder bebaubares Grundstück zu erwarten hat.

#### **4. Vorbehalte der Gemeinde zur Sicherung der Nutzung durch Berechtigte**

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

Für den Fall des Objektverkaufes oder Fremdnutzung des Objektes:

Ein grundbuchmäßig gesichertes Vorkaufsrecht für den Fall, daß vor Ablauf von 20 Jahren ab notariellem Vertragsabschluß für den Grundstückskaufvertrag

- a) der Berechtigte das Objekt nicht überwiegend selbst nutzt
- b) der Verkäufer das erworbene Grundstück ganz oder teilweise veräußert oder zugunsten eines Dritten in irgendeiner Weise darüber verfügt, ausgenommen durch Verfügung von Todes wegen. Gleiches gilt auch für den Fall, daß der Käufer nur diesbezügliche Verpflichtungen eingeht. Belastungen des Kaufgrundstückes, welche die bei Banken oder Sparkassen übliche Beleihungsgrenze nicht übersteigen und zur Finanzierung des Objektes dienen, fallen nicht unter diese Bestimmung. Maximale Belastung 70 % des Beleihungswertes nach den gültigen Bewertungsrichtlinien,
- c) Auf dem verkauften Grundstück nicht binnen 4 Jahren ab Vertragsabschluß durch den Käufer oder den Käufer als Bauherrn mit dem Bau von Wohnungseigentum im Rahmen des sozialen oder steuerbegünstigten Wohnungsbaues begonnen wurde und der Bau nicht längstens nach 3 Jahren nach Baubeginn bezogen wird und Fassade und Geländegestaltung vollendet sind,
- d) In das Vertragskaufgrundstück die Zwangsvollstreckung durch einen Dritten oder einen Miteigentümer (einschließlich Teilversteigerung) betrieben oder das Konkursverfahren über das Vermögen des Erwerbers eröffnet wird.
- e) Der Erwerber unrichtige Angaben im Zuweisungsverfahren gemacht hat.
- f) Sollte der Bewerber während der Zeit der notariellen Beurkundung bis zum Baubeginn in Besitz von Immobilien (bebaubares Grundstück, Wohngebäude, ausgenommen ETW unter 80 qm Größe, die zur Finanzierung veräußert wird) im Gemeindebereich gelangen, tritt für die Gemeinde ebenfalls das Vorkaufsrecht in Kraft.

Für das Vorkaufsrecht gelten die Bestimmungen der §§ 504 ff. BGB mit der Maßgabe, daß die Gemeinde Münsing 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 Vorkaufsrecht ist übertragbar. Die Gemeinde übt das Vorkaufsrecht in den Fällen nicht aus, in denen das Objekt zu den o.g. Bedingungen vom Eigentümer unmittelbar an einen Berechtigten im Sinne der Richtlinien veräußert wird und der Käufer bereit ist, das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach den o.a. Bestimmungen vollinhaltlich notariell anzuerkennen.

Wahlrecht:

Die Gemeinde Münsing hat das Recht, anstatt der Ausübung des Vorkaufsrechts eine Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen Kaufpreis und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Eintritts des Vorkaufsrechtes zu verlangen.

#### Vermietung eines begünstigten Objektes:

Auch die Vermietung eines begünstigt erworbenen Objekts bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Eine solche Zustimmung wird nur in zwingenden Fällen (z.B. Wegzug wegen beruflicher Versetzung) erteilt. Bei Vermietung aus beruflichen Gründen (z.B. Wegzug wegen Versetzung) verlängert sich die 20-jährige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes um die Zeit der Vermietung. Sofern keine zwingenden Gründe aufgeführt werden können, entsteht durch die Vermietung ein Vorkaufsrecht der Gemeinde. Vermietung in diesem Fall darf grundsätzlich nur an Berechtigte im gemeindlichen Sinn erfolgen, wobei der Mietpreis im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen ist.

#### Vereinbarungen für den Fall des Eintritts von unvorhersehbaren Ereignissen:

Scheidung: Sofern das Objekt von einem der Ehepartner weiterhin bewohnt bleibt, ist keine Regelung erforderlich. Sofern eine Veräußerung des Objektes an Dritte nicht zu vermeiden ist (Zugewinnausgleich etc.) entsteht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde.

#### Eintritt des Erbfalles:

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 oder eine Erbengemeinschaft vererbt, entsteht der Gemeinde das Vorkaufsrecht.

#### Hinweis:

Der Gemeinderat behält sich vor, diese Richtlinien zu gegebener Zeit mit Wirkung für die Zukunft zu ändern.

## Kriterienkatalog „Einheimischenmodell Gemeinde Münsing“

(Einkommengrenzen / Definition „Einkommen“)

Maßgeblich ist der Durchschnitt der in den letzten 3 Jahren vor dem Jahr der **Zuteilung** erzielten Einkommen.

Einkommen sind wie folgt definiert:

Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit (Bruttoarbeitslohn) abzüglich Werbungskosten	.....€
./.	.....€
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (nur positives Einkommen)	.....€
Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetriebe und selbständiger Arbeit (nur positives Einkommen)	.....€
Einkommen aus Kapitalvermögen (ohne Berücksichtigung Sparerfreibetrag)	.....€
Renten oder Versorgungsbezüge sowie Lohnersatzleistungen (Arbeitslosengeld, Krankengeld, Schlochtwettergeld)	.....€
(nicht zum Einkommen zählen Kindergeld, Miet- und Lastenzuschüsse)	
<b>Summe aller Einkommen:</b>	<b>.....€</b>

Die jeweiligen Einkommensteuerbescheide sind der Gemeinde vorzulegen.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Unterschrift)

# GEMEINDE MÜNSING

## Fragebogen

Zum Erwerb eines Grundstückes nach den Vergaberichtlinien im Rahmen des Baulandbeschaffungsprogrammes für Einheimische

### 1. Antragsteller

Name .....

Vorname

.....

geb. am .....

Familienstand

.....

Wohnsitz .....

Beruf .....

Arbeitgeber .....

### 2. Ehegatte/Mitbewerber

Name .....

Vorname

.....

geb. am .....

Wohnsitz .....

Beruf .....

Arbeitgeber .....

**3. Kinder unter 18 Jahre (im Haushalt lebend)**

Vorname	geb. am:	kindergeldberechtigt (Ja/Nein)
---------	----------	--------------------------------

.....

.....

.....

.....

4. Sind Sie in der Gemeinde Münsing mit Hauptwohnsitz gemeldet?

Seit wann:.....

5. Haben Sie früher einmal im jetzigen Gemeindebereich gewohnt?

a) von ..... bis .....

b) von ..... bis .....

6. Sonstige Familienangehörige im Haushalt des Antragstellers:

Name	Alter	Verwandtschaftsgrad zum Antragsteller	kindergeldberechtigt (Ja / Nein)
------	-------	---------------------------------------	----------------------------------

.....

.....

7. Sind Sie oder ist eines der Familienmitglieder schwerbehindert?

Wenn ja, wer ..... %

8. Einkommen jährlich (brutto)

a) Antragsteller .....€

b) Ehegatte .....€

9. Sind Sie oder Ihr Ehegatte Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks? Ja / Nein

10. Sind Sie oder Ihr Ehegatte Eigentümer eines Hauses oder einer

Eigentumswohnung? Ja / Nein

Wenn ja, wo befindet sich das Haus bzw. die Wohnung

.....

Wie groß ist die Wohnfläche .....qm

11. Haben Sie als gesetzlicher Alleinerbe 1. Ordnung bebautes oder bebaubares Grundstück zu erwarten? Ja/Nein

12. Leben Sie in einer Mietwohnung? Ja / Nein

Wenn ja, wie groß ist die Wohnung .....qm

13. Wird beabsichtigt, pflegebedürftige Personen im Haushalt aufzunehmen? Ja / Nein

Personenanzahl .....

Name, Vorname, Alter, Adresse

.....

.....

14. Sonstiges:

a) Wurde in den letzten 10 Jahren bebaubarer/bebauter Grundbesitz veräußert? Ja / Nein

b) Wie groß ist Ihr derzeitiges Kapitalvermögen .....€

c) Ergänzende Bemerkungen zum Antrag: .....

.....

.....

*Die Beantwortung dieser Fragen ist freiwillig.*

*Die Gemeinde verpflichtet sich, alle von den Bewerbern erhaltenen Daten streng vertraulich zu behandeln. Es wird zugesichert, daß ihre Auswertung ausschließlich für das Zuteilungsverfahren .*

*Eine andere Auswertung ist ausgeschlossen.*

.....

(Ort, Datum)

.....

(Unterschrift)



