



Richtlinien für die Zuteilung von Bauflächen an heimische Bauwillige vom 21. März 2005

Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 25.1.2005 (Tagesordnungspunkt a 3.5) und vom 15.3.2005 (Tagesordnungspunkt a 3) die Richtlinien vom 28. November 2001 („Chieminger Nachrichten vom 7.12.2001 Nr. 49) in mehreren Punkten geändert. Die auf den Entscheidungen beruhende Neufassung wurde in den „Chieminger Nachrichten“ vom 15. April 2005 Nr. 15 bekannt gemacht und trat am 15. April 2005 in Kraft: Die Richtlinien vom 28. November 2001 traten gleichzeitig außer Kraft.

Richtlinien für die Zuteilung von Bauflächen an heimische Bauwillige

In Anbetracht der Tatsachen, dass

- Bauland nicht beliebig vermehrbar ist,
- mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll,
- die Nachfrage auf Grund der landschaftlich reizvollen Lage der Gemeinde Chieming nicht erfüllt werden kann,
- die Baulandpreise auf Grund der Nachfrage überhöht sind,
- die bauliche Entwicklung für die nachfolgenden Generationen vertretbar begrenzt werden muss,

sieht sich die Gemeinde Chieming veranlasst, Baugebiete für den heimischen Bedarf auszuweisen und durch Vertrag dafür zu sorgen, dass Neubauflächen bevorzugt an einen Personenkreis abgegeben werden, der diesen Erfordernissen entspricht. Sie werden in den nachstehenden Richtlinien wie folgt näher bestimmt:

I. Bevorzugter Personenkreis

1. Bevorzugt werden Personen, die volljährig und voll geschäftsfähig sind und entweder
 - a) mit Hauptwohnsitz (nach den melderechtlichen Bestimmungen) in der Gemeinde wohnen oder
 - b) in der Gemeinde bereits seit fünf Jahren einer Beschäftigung nachgehen oder
 - c) die in der Gemeinde seit fünf Jahren selbständig tätig sind und aus dieser Tätigkeit ihren Lebensunterhalt überwiegend bestreiten.
2. Bevorzugt werden ferner Personen, die von Geburt an mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde wenigstens bis zum Erreichen des Volljährigkeitsalters wohnhaft waren und vorhaben, sich wieder anzusiedeln. Dies gilt jedoch nur, wenn seit dem Wegzug nicht mehr als zwanzig Jahre vergangen sind.
3. Nicht zum bevorzugten Personenkreis nach den Ziffern 1 und 2 zählen folgende Bewerber:

- a) Personen, die über Haus- oder (bebaubares) Grundeigentum verfügen, soweit dessen Verkehrswert die Hälfte der Kosten übersteigt, die sich aus dem angestrebten Grundstücksankauf und der für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück unter Zugrundelegung des nach dem Bebauungsplan zulässigen Bauumfanges sowie unter Berücksichtigung von durchschnittlichen Anforderungen an die Ausstattung überschlägig errechnet.
 - b) Bewerber, bei mehreren Personen die Bewerbergemeinschaft, die ein jährliches Bruttoeinkommen von weniger als 25.000 € oder von über 85.000 € verfügen.
4. Der Gemeinderat kann in Einzelfällen Ausnahmen von Ziffer 3 Buchst. a zulassen, wenn der Erlös aus dem Verkauf des bebauten oder unbebauten Grundstückes zum Erwerb des Grundstückes verwendet wird.

II. Punktesystem

1. Kommen für die abzugebenden Grundstücke unter Berücksichtigung der Ziffer I mehrere Personen in Betracht, so bestimmt sich die weitere Rangfolge unter Anwendung der nachfolgenden Punkteregelung nach der Höhe der Gesamtpunktzahl.

Für die Bestimmung der Punktezahl sind maßgebend:

- a) das Jahresbruttoeinkommen der bevorzugten Person sowie der zu ihrem Familienverband zählenden Familienangehörigen,
- b) der Familienstand,
- c) die Dauer des Wohn- und Selbständigensitzes im Gemeindegebiet und
- d) eine Körperbehinderung oder Körperbeschädigung.

Erreichen mehrere bevorzugte Personen die gleiche Anzahl von Punkten, so entscheidet die Anzahl der zu berücksichtigenden Kinder gemäß nachfolgender Ziffer 3. Bei gleicher Kinderzahl werden nach dem Lebensalter jüngere Familien berücksichtigt.

2. a) Unter Berücksichtigung des Jahresbruttoeinkommens der bevorzugten Person selbst und der zu ihrem Familienverband zählenden Familienangehörigen im Jahre vor der Grundstückszuteilung werden folgende Punkte angesetzt:

unter	30.000	Euro	plus	30 Punkte,
unter	35.000	Euro	plus	20 Punkte,
unter	42.500	Euro	plus	0 Punkte
sowie				
bis	45.000	Euro	minus	10 Punkte,
bis	50.000	Euro	minus	30 Punkte,
bis	55.000	Euro	minus	50 Punkte,
bis	70.000	Euro	minus	70 Punkte,
bis	80.000	Euro	minus	90 Punkte,
bis	85.000	Euro	minus	100 Punkte.

- b) Zum Jahresbruttoeinkommen werden gerechnet:
 - aa) Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit,
 - bb) Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit, gleichgültig, ob der Arbeitnehmer oder der Arbeitgeber für Lohn- und Kirchensteuer aufkommt und bzw. oder, ob Beiträge zur Sozialversicherung anfallen,
 - cc) Pacht-, Miet- oder Zinseinkünfte,
 - dd) fortlaufende Leistungen der öffentlichen Hand, insbesondere aus Sozialversicherung, Sozialhilfe oder aus dem Lastenausgleich,
 - ee) Unterhaltsansprüche.
- c) Es werden die Einkünfte der folgenden Personen in die Ermittlung des Jahresbruttoeinkommens einbezogen:

- aa) des Bewerbers,
- bb) seines Ehegatten bzw. der mit ihm in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Person,
- cc) aller sonst zum Familienverband zählenden Personen, wenn sie mit dem Bewerber in einem Haushalt bereits wohnen oder beabsichtigen, mit ihm in das neu zu errichtende Wohnhaus zu ziehen.

3. Die Anzahl der Punkte nach dem Familienstand bestimmt sich nach der Zahl der zu berücksichtigenden Kinder. Dabei sind berücksichtigungsfähig:

eheliche nichteheliche Kinder,
Stiefkinder,
angenommene Kinder und
für ehelich erklärte Kinder.

Ausnahmsweise können auch Pflegekinder oder Enkel berücksichtigt werden, wenn diese dauerhaft zum Familienverband der bevorzugten Person zählen.

Die Berücksichtigungsfähigkeit der Kinder nach den vorstehenden Sätzen erlischt, wenn diese volljährig werden und sich nicht mehr in der Schul- oder Berufsausbildung befinden oder, unabhängig davon, wenn sie das 27. Lebensjahr vollenden.

Die Anzahl der Punkte beträgt:

bei einem zu berücksichtigenden Kind	25,
bei zwei zu berücksichtigenden Kindern	60,
bei drei zu berücksichtigenden Kindern	90,
und bei vier und mehr zu berücksichtigenden Kindern	120.

4. Ist die zu berücksichtigende Person verheiratet und nicht dauernd vom Ehepartner getrennt lebend, so werden für sie 50 Punkte angerechnet. Lebt die zu berücksichtigende Person mit einem Partner in eheähnlicher Gemeinschaft, so halbiert sich diese Punktezahl.
5. Für die Dauer des Wohn- und Selbständigsitzes oder des Beschäftigungsverhältnisses der zu berücksichtigenden Person werden folgende Punkte angesetzt:

Bis	3 Jahre	0 Punkte,
von	3 bis 6 Jahre	10 Punkte,
von	6 bis 10 Jahre	20 Punkte,
von	10 bis 20 Jahre	30 Punkte und
bei mehr als	20 Jahre	50 Punkte.

6. Ist die bevorzugte Person selbst oder ein zu ihrem Familienverband zählender Angehöriger körperbehindert oder körperbeschädigt und verfügt diese Person über einen Schwerbehindertenausweis, so werden folgende Punkte berücksichtigt:

Bei mehr als	50 % Schädigung	10 Punkte,
bei mehr als	80 % Schädigung	25 Punkte,
bei	100 % Schädigung	50 Punkte.

Gehören zum Familienverband mehrere Personen, die vorstehende Voraussetzungen erfüllen, so werden Punkte für jede Person vergeben.

7. Der Bewerber hat folgende Unterlagen vorzulegen:
- a) Einkommensteuerbescheid für das letzte Veranlagungsjahr,
 - b) Nachweise über die weiteren Einkünfte nach Ziffer II.2 Buchst. b und c,
 - c) Nachweise über den Familienstand nach Ziffer II.3 bzw. II.4,
 - d) Schwerbehindertenausweis nach Ziff. II.6,
 - e) Bestätigung einer Sparkasse oder Bank, dass die Finanzierung des Grundstückskaufes und Hausbaues innerhalb der Frist von fünf Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages gesichert ist,
 - f) Erklärung an Eides Statt, die notariell beurkundet sein muss, dass die angegebenen Einkünfte richtig sind, insbesondere der Bewerber bzw. die bei der Berechnung heran-

zuziehenden Personen (Ziffer II.2 Buchst. b und c) keine weiteren Einkünfte im Sinne der Ziffer II.2 Buchst. d beziehen und

- g) Erklärung an Eides Statt, die notariell beurkundet sein muss, ob und gegebenenfalls welcher Haus- oder Grundbesitz nach Ziffer I.3 Buchst. a vorliegt.

Die Abgabe der Erklärung zu ff) und gg) kann zusammen mit der Beurkundung des Kaufvertrages erfolgen. Die Unterlagen nach den Buchstaben aa bis dd sind zusammen mit dem Antrag, die übrigen auf Verlangen einzureichen.

III.

Soweit diese Richtlinien im Einzelfall zu einer begründeten Härte führen, kann der Gemeinderat von den Festlegungen nach den vorstehenden Ziffern I und II unter Abwägen aller Gesichtspunkte, insbesondere unter Berücksichtigung von zu befürchtenden Bezugnahmen, eine Ausnahme zulassen.

IV. Bauausführung, Vertrag

Die Verpflichtung zur zeitgerechten Bauausführung und über die Eigennutzung sowie über weitere Bedingungen des Kaufvertrages, der von der zu berücksichtigenden Person mit dem Veräußerer abzuschließen ist, werden gesondert festgelegt.