

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung Nr. 8/2020 vom 26.05.2020 neue Leitlinien für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung beschlossen. Diese Richtlinien wurden mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.05.2023 geändert und erhalten die folgende Fassung.

## **Richtlinien der Gemeinde Chieming für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken zur Schaffung von selbst genutztem Wohnraum**

- Präambel –

In der Gemeinde Chieming sind für eine Bebauung geeignete Flächen aufgrund der Seeuferlage und wertvoller Erholungs- und Naturräume nur sehr begrenzt vorhanden. Eine hohe Freizeit- und Erholungsqualität der Gemeinde und nahe gelegene Gewerbe- und Industriestandorte führen zu einer starken Nachfrage an Bauland und einem starken und stetigen Anstieg der Bodenpreise. Vor allem einkommensschwächere und Personen der örtlichen Bevölkerung ohne oder mit geringem Vermögen, insbesondere jungen Familien und jungen Alleinerziehenden, ist der Erwerb angemessenen Wohnraums nicht oder nur schwer möglich.

Es ist ein starkes Anliegen der Gemeinde Chieming, gerade auch wegen des demografischen Wandels, auf eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur hinzuwirken. Vor allem für junge Familien und Alleinerziehende soll durch eine vorausschauende gemeindliche Bodenpolitik bezahlbarer Wohnraum für den Eigenbedarf geschaffen werden und Wohnraumknappheit und hohen Immobilienpreisen entgegengewirkt werden. Zur Erreichung dieses Ziels will die Gemeinde Chieming im Rahmen ihrer tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten den Erwerb von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung ermöglichen.

Um ein nicht diskriminierendes, vorausschaubares und rechtskonformes Vergabeverfahren bei der Vergabe preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten werden „Richtlinien für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des Chieminger Einheimischenmodells“ vom Gemeinderat beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

### **1. Allgemeine Zugangsvoraussetzungen**

Die Bewerber müssen

- 1.1. natürliche Personen
  - 1.2. uneingeschränkt geschäftsfähig und
  - 1.3. volljährig
- sein.

### **2. Vermögensobergrenze**

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Wertes des zur Vergabe stehenden vergünstigten Grundstücks verfügen.

Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein.

Immobilieigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

Zum Vermögen zählen z.B. vorhandenes Grundstücks- und Wohneigentum, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen. Ebenso Kunstgegenstände, Schmuck und vergleichbare Luxusgüter.

Für die Ermittlung des Vermögens bleiben einzelne Werte unter 3.000 € außer Betracht. Maßgebend ist das Vermögen aller dem Haushalt zugehörigen Personen. Die Bewerber haben die Vermögenswerte nachzuweisen. Werden Vermögensnachweise trotz wiederholter Aufforderung nicht vollständig vorgelegt, führt dies zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren. Die Richtigkeit der Angaben zu Vermögen und Einkommen haben die Bewerber eidesstaatlich und notariell zu erklären.

### **3. Einkommensobergrenze**

Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG; derzeit belaufen sich die Freibeträge pro Kind auf 10.920 €.

Der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen beträgt in der Gemeinde Chieming für das Jahr 2017 nach der „Statistik kommunal 2019“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik 50.063,52 €. Zur Berechnung der Einkommensobergrenze ist der jeweils aktuellste veröffentlichte Wert heranzuziehen.

Zur Berechnung des Einkommens der Antragsteller sind maßgeblich die Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Zur Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte sind die Steuerbescheide des der Vergabeentscheidung vorhergehenden Kalenderjahrs heranzuziehen. Liegt noch kein bestandskräftiger Steuerbescheid vor, kann der des Vorjahres herangezogen werden.

### **4. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung**

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nummer 1 berechtigten Bewerbern wird nach folgenden festgelegten Kriterien und Gewichtungen eine Rangliste erstellt.

Für die Punktevergabe kommt folgende Verteilung an maximalen Punkten zum Tragen:

Wertung des Vermögens:	5	Punkte (4.1)
Wertung des Einkommens:	10	Punkte (4.2)
<u>Wertung weiterer soziale Kriterien:</u>	<u>35</u>	<u>Punkte (4.3)</u>
Sozialkriterien insgesamt:	50	Punkte
Dauer Erstwohnsitz	35	Punkte (4.4)
Dauer Erwerbstätigkeit am Ort	10	Punkte (4.5)
<u>Dauer ausgeübtes Ehrenamt</u>	<u>5</u>	<u>Punkte (4.6)</u>
Ortsbezugskriterien insgesamt:	50	Punkte
<u>Gesamt:</u>	<u>100</u>	<u>Punkte</u>

#### **4.1 Wertung des Vermögens**

Wird die Vermögensobergrenze nach Ziffer 2 unterschritten wird jedes Fünftel des Unterschreitens 1 Punkt gewertet.

## **4.2 Wertung des Einkommens**

Für das Unterschreiten der Einkommensobergrenze wird für je volle 5 % ein Punkt gewertet.

## **4.3 Wertung weiterer sozialer Kriterien**

Bei einer Bewerbung als „Paar“ ist Voraussetzung, dass beide Teile den Kaufvertrag abschließen und beide Bewerber Miteigentum erwerben. Für die Berücksichtigung von Kindern ist es erforderlich, dass diese noch nicht volljährig sind und ihren Erstwohnsitz im selben Haushalt wie die Antragsteller haben. Punkte für Schwerbehinderung werden berücksichtigt, wenn mindestens ein zum Haushalt gehörendes Familienmitglied einen GdB von 50 im Sinne des SGB IX aufweist. Für die weiteren sozialen Kriterien werden insgesamt max. 35 Punkte verteilt. Sie setzen sich aus nachfolgenden Kriterien zusammen die mit je 7 Punkten bewertet werden.

Je Kind (Schwangerschaft zählt bereits)	7	Punkte
Paar	7	Punkte
Schwerbehinderung	7	Punkte

## **4.4 Dauer Erstwohnsitz**

Für die Dauer des Erstwohnsitzes in der Gemeinde werden je vollendetes Jahr 7 Punkte gewertet. Die maximale Punktzahl beträgt 35, diese erhalten auch Bewerber, die ehemals von Geburt an mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde wenigstens bis zum Eintritt in das Berufsleben wohnhaft waren und vorhaben sich wieder anzusiedeln. Dies gilt jedoch nur, wenn seit dem Wegzug nicht mehr als zwanzig Jahre vergangen sind.

## **4.5 Dauer Erwerbstätigkeit am Ort**

Für die Dauer der Erwerbstätigkeit vor Ort werden je vollendetes Jahr 2 Punkte gewertet. Die maximale Punktezahl beträgt 10.

## **4.6. Dauer eines ausgeübten Ehrenamtes**

Für die Zeitdauer eines ausgeübten Ehrenamtes wird je vollendetes Jahr ein Punkt gewertet. Die maximale Punktezahl beträgt 5.

Als Ehrenamt gelten die aktive Mitgliedschaft bei der örtlichen Feuerwehr oder bei Rettungsdiensten, bzw. Hilfsorganisationen und sonstige vergleichbare Ehrenämter, sowie die Tätigkeiten in einer Vorstandschaft eines örtlichen Vereins oder eine ähnliche Tätigkeit z.B. als Übungsleiter.

## **4.6. Kaufverträge (Vereinbarungen für die vergünstigte Überlassung)**

Der Inhalt der Verträge wird durch den Gemeinderat gesondert festgelegt.

## **4.7. Auswahlkriterien bei gleicher Punktzahl**

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

1. die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
2. eine längere Dauer des Erstwohnsitzes in der Gemeinde vorweist,
3. eine längere Zeitdauer eines ausgeübten Ehrenamtes vorweist,
4. eine längere Dauer der Erwerbstätigkeit vor Ort vorweist,
5. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
6. das niedrigere Vermögen vorweist,
7. einen höheren GdB von mindestens 50 im Sinne des SGB IX vorweist,

8. sich als Paar bewirbt, und somit beide Teile den Kaufvertrag abschließen,
9. im Losverfahren zum Zuge kommt.

#### **4.8 Ausnahmen**

In atypischen Fällen behält sich die Gemeinde vor abweichend von diesen Richtlinien zu entscheiden.

Chieming, den 31.05.2023

Markus Brunner  
2. Bürgermeister

