



Gemeinde Bad Kohlgrub

Deutschlands höchstgelegenes Moorheilbad 900 m ü. d. M.

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Einheimischen- und Sozial-Modell

Mit dem Grundsatzbeschluss neues Bauland nur im „Einheimischen- und Sozial-Modell“ auszuweisen verfolgt die Gemeinde Bad Kohlgrub das Ziel auch für einkommensschwache und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung angemessenen Wohnraum zu ermöglichen.

Grundsätzlich werden diejenigen Bauwilligen mit Kindern bevorzugt, die schon längere Zeit in Bad Kohlgrub ansässig sind und die kein oder kein ausreichendes Wohneigentum/Bauland besitzen und dieses auf dem normalen Markt auf Grund des Einkommens und des Vermögens nicht erwerben können. Die Vergabe der Grundstücke an die Bewerber erfolgt im Einzelnen nach den folgenden Kriterien (Punktecatalog).

§1

Voraussetzungen für die Vergabe im Einheimischen-Modell

- (1) Bewerber müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein und seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen zum Zeitpunkt der Antragstellung ihren Hauptwohnsitz oder ihre Vollerwerbs-Arbeitsstelle in der Gemeinde Bad Kohlgrub haben oder innerhalb der letzten 15 Jahre ihren Hauptwohnsitz für fünf Jahre gehabt haben. Ausgeschlossen werden Bewerber, die bereits in Bad Kohlgrub ein Baugrundstück in einem Einheimischen- oder ähnlichem Modell erhalten haben.
- (2) Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte der letzten drei Jahre) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde in Höhe von 58 000€ (Brutto-Jahreseinkommen) erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar (verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, eheähnliche Gemeinschaft, auch gleichgeschlechtlich), erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7000€ je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.
- (3) Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes der im Einheimischen- und Sozial-Modell veräußerten Fläche verfügen.
- (4) Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Bad Kohlgrub sein. Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde Bad Kohlgrub wird als Vermögen angerechnet.
- (5) Bei der Antragstellung ist eine schriftliche Erklärung abzugeben, in der die Vermögensverhältnisse und das Eigentum von bebauten oder bebaubaren Grundstücken darzulegen ist; dabei werden auch das Vermögen und das Eigentum bebauter oder bebaubarer Grundstücke des Ehe- oder Lebenspartners bzw. des Lebensgefährten mit angerechnet.

§2 Vergabe

Die Vergabe erfolgt nach Anwendung der nachstehenden Punkteregelung in der Reihenfolge der Höhe der Gesamtpunktzahl.

1. Als Sozialbonus werden folgende Punkte angesetzt:
 - a) je kindergeldberechtigtes Kind dauerhaft im eigenen Haushalt 20 Punkte
 - b) je behinderter oder pflegebedürftiger Familienangehöriger dauerhaft im eigenen Haushalt 20 Punkte
2. Je volle 1000€ unter dem maximalen Einkommen nach §1 Abs. 2 Satz 1 bzw. und 3 erhält der Bewerber einen Punkt. Bei der Bewerbung eines Paares erhält dieses je volle 2000€ unter dem maximalen Einkommen nach §1 Abs. 2 Satz 2 bzw. und 3 einen Punkt.
3. Für eine ehrenamtliche aktive Tätigkeit bei der gemeindlichen Freiwilligen Feuerwehr, der örtlichen Bergwacht oder der örtlichen BRK-Bereitschaft werden fünf Zusatzpunkte gewährt. Es ist ein Nachweis der Organisation über die aktive Tätigkeit vorzulegen.

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der die größere Anzahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist. Kann auch dadurch keine endgültige Reihenfolge festgelegt werden, so entscheidet das Los.

§3 Kaufbedingungen

- (1) Die Gemeinde kann ein Rückkaufsrecht für den Fall ausüben, wenn
 - a) der Käufer das Grundstück nicht innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb bebaut hat und das Gebäude bezugsfertig herstellt,
 - b) über das Vermögen des Erwerbers das Zwangsvollstreckungsverfahren eröffnet wird,
 - c) der Käufer innerhalb von 20 Jahren nach Verbriefung des Grundstückskaufes das Grundstück weiterverkauft, weitervermietet bzw. weiter überlässt; der Käufer ist verpflichtet, der Gemeinde eine derartige Veränderung anzuzeigen;
 - d) in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden;
 - e) bei den Angaben seiner Vermögensverhältnisse falsche Angaben gemacht wurden;
 - f) das errichtete Gebäude nicht durch den Käufer überwiegend selbst genutzt wird.
- (2) Der Kaufpreis, zu dem der Rückkauf erfolgt, wird wie folgt festgelegt:
 - a) Bei Rückkauf innerhalb von 15 Jahren nach der Verbriefung des Grundstückskaufes zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat.
 - b) Bei Rückkauf nach Ablauf der vorgenannten 15-Jahresfrist zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat plus Anpassung gemäß dem „Verbraucherpreisindex für Deutschland“. Auszugehen ist dabei von der Indexzahl, die für den Monat festgestellt wurde, in dem die 15-

Jahresfrist abgelaufen ist. Maßgebend für die Berechnung des Kaufpreises ist der genannte Preisindex zum Zeitpunkt der Beurkundung des Rückkaufes.

Eine Verzinsung erfolgt bei einem Rückkauf in allen Fällen nicht. Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, so wird der Rückkaufswert des Hauses durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen für beide Teile verbindlich ermittelt.

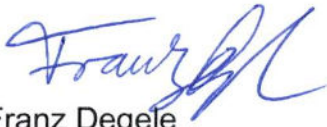
- (3) Für den Fall, dass die Voraussetzungen für den Rückkauf der Gemeinde nach Absatz 2 vorliegen, kann diese alternativ zum Rückkauf auch eine **Aufzahlung** vom Käufer verlangen. Diese Aufzahlung bemisst nach der Differenz zwischen dem Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des möglichen Rückkaufs und dem vergünstigten Kaufpreis zum Zeitpunkt des Erwerbs. Diese Differenz verringert sich jedes Jahr um 6,67% beginnend fünf Jahre nach dem Erwerb. Danach ist keine Aufzahlung mehr zu leisten.
- (4) Im Falle eines Rückkaufsrechts der Gemeinde nach vorgenannten Absätzen, ist vor einer Weiterveräußerung ein Vergabeverfahren nach dieser Richtlinie durchzuführen.

§4 Rechtsweg

Der Gemeinderat behält sich vor, in Härtefällen oder sonstigen berechtigten Fällen abweichend von diesen Richtlinien zu entscheiden. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Diese Vergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat am 08.08.2023 beschlossen

Bad Kohlgrub, 09.08.2023



Franz Degele
Erster Bürgermeister