

Richtlinien

der Gemeinde Burggen für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Präambel:

Die Gemeinde Burggen gibt sich folgende Vergaberichtlinien, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken in Burggen zu regeln. Die Vergabe erfolgt entsprechend den **"Leitlinien für die Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells"**. Die Leitlinien wurden aus Anlass eines EUGH-Urteils zum angewandten Einheimischenmodell zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung ausgearbeitet.

Unter Berücksichtigung der Grundrechte, u.a. des Grundrechts auf Freizügigkeit, dient das Einheimischenmodell dazu, die Ziele der Gemeinde umzusetzen und bei der Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken insbesondere auch einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen und Familien der örtlichen Bevölkerung zu berücksichtigen und somit den Erwerb angemessenen Wohnraums für eine Eigennutzung zu ermöglichen.

Um entsprechend den Vorgaben der o.g. Leitlinien eine gerechte und nachvollziehbare Vergabe nach dem Einheimischenmodell sicherzustellen, erfolgt diese nach den folgenden grundsätzlichen Kriterien:

1. Bedürftigkeit der Antragsteller nach sozialen Kriterien.
2. Bezug der Antragsteller zur Gemeinde Burggen unter der Berücksichtigung der verstrichenen Zeitdauer
 - seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Burggen und
 - seit der Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements in der Gemeinde Burggen.
3. Bedürftigkeit der Antragsteller nach Vermögen und Einkommen.

Ziele der Richtlinie sollen insbesondere sein,

- einkommensschwächere und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der stark gestiegenen Grundstückspreise in der Region, kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb angemessenen Wohnraums preisvergünstigt zu ermöglichen.
- Vorrangig sollen Familien mit Kindern gefördert werden, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet

sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besondere Berücksichtigung finden.

- Auch einkommens- und vermögensstärkere Einheimische sowie „auswärtige“ Interessenten sollen die Möglichkeit haben, gemeindliche Baugrundstücke in Burggen zu erwerben, um ihre Bindung an die Gemeinde Burggen zu erhalten. Für die Überlassung von Wohnbaugrundstücken zum regulären Kaufpreis sollen die Grundzüge dieser Richtlinie ebenso Anwendung finden, allerdings in leicht modifizierter Form. Ob, wie viele und konkret welche Baugrundstücke ohne Subventionierung veräußert werden, entscheidet im Einzelfall der Gemeinderat Burggen.
- Mit dem Wohnbaulandmodell soll auch ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung verhindert und damit eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe von allen Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Burggen die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf.

Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

Die Gemeinde Burggen wird für die Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke einen ermäßigten und einen regulären Verkaufspreis festlegen.

Diese Preise enthalten nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, z.B. nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

Sofern seitens der Gemeinde keine besondere Festlegung getroffen wird, stehen die vorhandenen Baugrundstücke sowohl für den ermäßigten als auch für den regulären Verkaufspreis zur Verfügung.

Eine Verpflichtung, zu einem bestimmten Zeitpunkt eine bestimmte Zahl gemeindlicher Baugrundstücke zum Verkauf bereitzustellen bzw. anzubieten, besteht nicht.

Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zustellung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

Die Vergaberichtlinie ist über die Homepage der Gemeinde abrufbar und wird auch bei der Gemeinde in Papierform ausgehändigt.

Inhaltsübersicht

A. Allgemeine Informationen und Hinweise zum Vergabeverfahren	S.4
1. Allgemeines zum Vergabeverfahren.....	S.4
2. Bewerbungsunterlagen.....	S.5
3. Bewerbungsfrist und Abgabe.....	S.5
4. Gültigkeit der Vergaberichtlinie und festgelegter Sichtung.....	S.5
5. Ansprechpartner der Gemeinde.....	S.6
B. Voraussetzungen und Bedingungen des Vergabeverfahrens.....	S.6
1. Antragsberechtigter Personenkreis.....	S.6
2. Einkommensgrenze der antragsberechtigten Personen.....	S.8
3. Vermögensgrenze der antragsberechtigten Personen.....	S.8
C. Vergabekriterien und Punktesystem.....	S.9
1. Antragsteller und soziale Kriterien.....	S.10
2. Bezug zur Gemeinde Burggen.....	S.12
3. Einkommen der Antragsteller.....	S.13
4. Vermögen der Antragsteller.....	S.14
D. Grundstücksvergabe.....	S.14
1. Inhalt des Grundstückskaufvertrags.....	S.15
E. Inkrafttreten der Vergaberichtlinie	S.17
F. Anlage zur Richtlinie	
Checkliste für die schnelle Prüfung der Bewerbungsvoraussetzungen....	S.18

A. Allgemeine Informationen und Hinweise zum Vergabeverfahren

1. Allgemeines zum Vergabeverfahren

Die Vergabe von Bauplätzen erfolgt nach dieser Vergaberichtlinie. Die Bewertung der Anträge richtet sich nach den vom Gemeinderat festgelegten Vergabekriterien und Punktesystem. Die Vergabekriterien sind mit dem Punktesystem unter Abschnitt "C" dieser Richtlinie aufgeführt.

Beim Vergabeverfahren berücksichtigt werden alle Anträge von Personen, die antragsberechtigt sind, d.h. die unter Abschnitt "B" aufgeführten Voraussetzungen dieser Richtlinie erfüllen und die Richtigkeit der Angaben bei Bedarf durch Vorlage der entsprechenden Nachweise fristgerecht belegen können. Zudem können ausschließlich die Anträge berücksichtigt werden, die innerhalb der Bewerbungsfrist in der Gemeinde eingehen.

Mit der Antragstellung sind vorerst nur die explizit genannten Nachweise beizulegen. Antragsteller, die aufgrund der erreichten Bewertung für die Zuteilung eines Bauplatzes in Frage kommen, müssen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Vergabeverfahren weitere Nachweise vorlegen. Die betroffenen Bewerber werden hierzu gesondert aufgefordert.

Die berücksichtigungsfähigen Anträge werden nach den Vergabekriterien und dem Punktesystem ausgewertet. Nach der Prüfung und Bewertung der Anträge wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend ist die Höhe der erreichten Punktezahl. Je höher die Punktezahl ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste

Die im Antrag angegebenen Prioritäten der Platzwünsche werden – nur soweit als möglich – berücksichtigt.

Nachdem der Gemeinderat die Vergabe der Plätze festgestellt hat, werden die Antragsteller informiert. Die Antragsteller müssen innerhalb einer bekanntgegebenen Frist von 2 Wochen der Gemeinde eine definitive Entscheidung mitteilen, ob der angebotene Platz gekauft wird. Sofern die Antragsteller die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilen, geht die Gemeinde davon aus, dass kein Kaufinteresse mehr besteht. In diesem Fall kann die Gemeinde ihr Angebot nicht aufrechterhalten und vergibt die Bauplätze an andere Bewerber.

Der Gemeinderat behält sich grundsätzlich vor, die Einzelfallentscheidungen zu treffen, insbesondere wenn ein Vorhaben für die Einwohner der Gemeinde von Vorteil ist und der Infrastruktur dient.

2. Bewerbungsunterlagen

Bewerbungsunterlagen – Checkliste und Fragebogen

Zur Prüfung, ob Sie die Voraussetzungen zur Teilnahme am Vergabeverfahren erfüllen, steht Ihnen eine Checkliste zur Verfügung, die als **Anlage 1** Bestandteil der Vergaberichtlinie ist.

Für die Abgabe einer Bewerbung füllen Sie bitte den Fragebogen aus, der als **Anlage 2** Bestandteil der Vergaberichtlinie ist und legen die entsprechenden Nachweise bei. Im Fragebogen ist vermerkt, welche Nachweise mit der Abgabe der Bewerbung beizulegen sind.

Der Fragebogen steht auf der Homepage der Gemeinde Burggen zum Download zur Verfügung. Bei der Gemeinde wird der Fragebogen auch in Papierform ausgehändigt.

3. Bewerbungsfrist und Abgabe

Bei Interesse an einem Bauplatz lassen Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, d.h. leserlich ausgefüllter und unterzeichneter Fragebogen sowie entsprechende Nachweise zukommen.

Sollten durch fehlende Angaben oder Nachweise die Erfüllung der Voraussetzungen nicht nachgewiesen werden können, kann der Antrag beim Bewerbungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

In begründeten Einzelfällen können auf Antrag Nachweise innerhalb der von der Gemeinde festgesetzten Frist nachgereicht werden. Bitte klären Sie dies im Vorfeld mit der Gemeindeverwaltung ab. Über die Frist entscheidet die Gemeindeverwaltung im billigen Ermessen für den jeweiligen Einzelfall.

Die Gemeinde behält sich grundsätzlich vor, Nachweise von allen nachweisbaren Angaben anzufordern. Werden entsprechende Nachweise angefordert, müssen diese innerhalb von der Gemeinde festgesetzten Frist nachgereicht werden.

Ihre Bewerbung richten Sie bitte an die folgende Adresse:

Gemeinde Burggen
Schwarzkreuzstrasse 2
86977 Burggen

oder per E-Mail an gemeinde@burggen.de

4. Gültigkeit der Vergaberichtlinie und festgelegter Sichtung

Als Stichtag wird der Tag festgelegt, ab dem die Vergaberichtlinie gültig ist, d.h. der Tag der öffentlichen Bekanntmachung. Der Stichtag gilt für die Berücksichtigung von Angaben und Berechnungen von Zeitdauern bei der Bewertung der Kriterien der Antragsteller.

5. Ansprechpartner der Gemeinde

Sollten Sie Fragen zur Vergaberichtlinie oder zum Vergabeverfahren haben, können Sie sich gern an uns wenden:

Gemeinde Burggen
Ansprechpartner: Frau Bürgermeisterin Brendl-Wolf
E-Mail: gemeinde@burggen.de
Tel. 08860-251

B. Voraussetzungen und Bedingungen des Vergabeverfahrens

Beim Vergabeverfahren können ausschließlich die Anträge von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

WICHTIG! Wer Antragsteller ist, wird Vertragspartner!

- 1.1 Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen „Lebens(gemeinschafts)-partner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt.
- 1.3 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Burggen erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)-partner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaumodells der Gemeinde Burggen erhalten haben.
- 1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind. Bei Ehegatten und Lebens(gemeinschafts)partnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, unabhängig vom Ort der Immobilie.

- 1.6 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere vorhandene Immobilien und – bei der Vergabe von preisvergünstigtem Wohnbauland – die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Burggen eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z.B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Bausparkasse, Finanzierungszusage vor Baubeginn) nicht nachweisen kann.

2. Einkommensgrenze der antragsberechtigten Personen

- 2.1. Zum Erwerb von preisvergünstigtem Wohnbauland darf das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EstG in der jeweils gültigen Fassung derzeit 53.000 € brutto nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebens-(gemeinschafts)partner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen 106.000 € brutto nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragstellung erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Dieses durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.
- 2.2 Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EstG in der jeweils gültigen Fassung. Die Höhe der doppelten Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Im Jahr 2021 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 8.388,00 €.

3. Vermögensgrenze der antragsberechtigten Personen

- 3.1 Zum Erwerb von preisvergünstigtem Wohnbauland darf zudem das Vermögen³ den Wert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abgestellt wird auf den Verkehrswert (inklusive Erschließungskosten) und nicht auf den hinter dem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis.

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten.

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mind. GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mind. Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten mit einem erträglichen finanziellen Aufwand machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist. Ferner kann ein Bewerber nicht berücksichtigt werden, sofern er innerhalb von 5 Jahren vor Antragstellung ein geeignetes Wohnobjekt bzw. ein bebaubares Grundstück veräußert hat.

- 1.5 Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
- die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte von mindestens einem weiteren zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücken sind/ist, und
 - dieses/diese bebaubare(n) Grundstück von den Eltern/einem Elternteil Des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt werden/wird.

Nicht berücksichtigt werden elterlich Grundstücke, die zur Deckung des angemessenen Wohnbaubedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden. Im begründeten Ausnahmefall entscheidet der Gemeinderat.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers über Grundstücke im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

Diese Regelung beschränkt sich auf Grundstücke im Gemeindegebiet.

³ Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z.B. Barvermögen, Bankguthaben, jegliche Form von Spar- und Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien etc.) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebens-(gemeinschafts)partners. Ausgenommen sind hier staatlich geförderte Altersvorsorgen (z.B. Riester etc.). Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

Durch den/die Bewerber ist im Fragebogen zu erklären, ob das vorhandene Vermögen den Verkehrswert inklusive Erschließungskosten übersteigt oder nicht. Diese Aussage der Antragsteller stellt für die Gemeinde eine eidesstattliche Erklärung dar. Auf Anforderung der Gemeinde sind entsprechende Nachweise vorzulegen.

C. Vergabekriterien und Punktesysteme

Die Gemeinde wendet bei der Vergabe von preisvergünstigtem Wohnbauland das Einheimischenmodell an.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt somit nach dem folgenden grundsätzlichen Kriterien:

1. Bedürftigkeit der Antragsteller nach sozialen Kriterien.
2. Bezug der Antragsteller zur Gemeinde Burggen unter Berücksichtigung der verstrichenen Zeitdauer
 - seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Burggen,
 - seit der Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements.
3. Bedürftigkeit der Antragsteller nach Vermögen und Einkommen.

Entsprechend den Vorgaben der Leitlinien wurden auch die folgenden Maßnahmen berücksichtigt:

- Die Auswahl der Bewerber erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung nach den o.g. Auswahlkriterien (siehe Nr. 1 – 4).
- Die Auswahlkriterien und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.
- Es dürfen für die festgesetzten Kriterien mit Bezug zur Gemeinde (wie Erstwohnsitz, Ehrenamt) maximal 50% der Gesamtpunktzahl erreicht werden. Es muss bei der Bewertung die verstrichene Zeitdauer berücksichtigt werden, diese darf jedoch maximal 5 Jahre betragen.
- Je mehr die festgesetzten Vermögens- und Einkommensobergrenzen der Bewerber unterschritten werden, desto mehr Punkte müssen vergeben werden.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.

Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

Die Vergabe von nichtsubventionierten Grundstücken erfolgt sinngemäß, ohne die Beachtung der Kriterien Einkommen und Vermögen.

Im Einzelnen hat die Gemeinde Burggen unter Beachtung der Vorgaben die folgenden aufgeführten Vergabekriterien sowie ein entsprechendes Punktesystem festgelegt.

Pro Antrag ist eine maximale Punktzahl von 200 Punkten zu erreichen.

Hinweis:

Bitte prüfen Sie vorab, ob Sie die unter „B“ (Seite x – y) aufgeführten Voraussetzungen und Bedingungen für die Teilnahme am Vergabeverfahren erfüllen. Ansonsten bitten wir Sie, von einer Antragstellung abzusehen.

1. Antragsteller und soziale Kriterien

1.1 Familienstand:

- Verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft
- Partner einer sonstigen Lebensgemeinschaft, die das Grundstück im Miteigentum erwerben
- Alleinerziehende, in deren Haushalt dauerhaft mindestens ein Kind unter 18 Jahren lebt

10 Punkte

1.2 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

bis zum vollendeten 6. Lebensjahr:	20 Punkte
bis zum vollendeten 12. Lebensjahr:	15 Punkte
bis zum vollendeten 18. Lebensjahr:	10 Punkte
Insgesamt jedoch maximal	55 Punkte

Noch nicht geborene Kinder können auf Wunsch der Antragsteller mit 20 Punkten berücksichtigt werden. Voraussetzung ist ein ärztlicher Nachweis der Schwangerschaft.

1.3 Behinderung/Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung/Pflegebedürftigkeit (Grad der Behinderung, GdB) des Antragstellers odernachgewiesene Behinderung/Pflegebedürftigkeit des Ehegatten des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts) partners des Antragstellers oder der Abkömmlinge des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten undtatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

GdB ab 50:	10 Punkte
GdB ab 60:	12 Punkte
GdB ab 70:	14 Punkte
GdB ab 80:	16 Punkte
GdB ab 90:	18 Punkte
GdB von 100:	20 Punkte

je behinderter Person,
Insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Pflegegrad 1:	12 Punkte
Pflegegrad 2:	14 Punkte
Pflegegrad 3:	16 Punkte
Pflegegrad 4:	18 Punkte
Pflegegrad 5:	20 Punkte

je pflegebedürftiger Person,
Insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.5 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

1.4 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist eine mindestens zwei volle Jahre aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs-/Rettungsdienst, Kirche oder Politik, wobei danach unterschieden wird, seit wann und in welchem zeitlichen Umfang die ehrenamtliche Tätigkeit aktiv ausgeübt wird.

Örtliches ehrenamtliches Engagement ist nur dann zu berücksichtigen, wenn es innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt mindestens für einen Zeitraum von zwei vollen Jahren ununterbrochen aktiv ausgeübt worden ist. Als aktiv ausgeübte, ehrenamtliche Tätigkeit gilt ausschließlich die Ausübung einer Funktion, nicht aber eine reine Mitgliedschaft.

2 bis 3 Jahre:	1 Punkt
bis 5 Jahre:	3 Punkte
mehr als 5 Jahre:	5 Punkte
bis 10 Stunden pro Monat:	2 Punkte
mehr als 10 Stunden pro Monat:	5 Punkte

Sämtliche der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind seitens des zuständigen Organs (z. B. Vorstand) der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen. Im begründeten Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

Grundsätzlich wird bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten bzw. die Ausübung der Tätigkeit nach Jahren und Monatsumfang die Punktezahl nur einmal bis zur Höchstgrenze von 5 Punkten berücksichtigt. Bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

2. Bezug zur Gemeinde Burggen

2.1 Erstwohnsitz in der Gemeinde Burggen

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Burggen innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3 (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	7 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	14 Punkte
fünf volle, nicht unterbrochene Jahre:	28 Punkte
acht volle, nicht unterbrochene Jahre:	56 Punkte
zehn oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	95 Punkte

Bei der Vergabe von nicht subventioniertem Wohnbauland gelten folgende Punktzahlen analog:

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	5 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	10 Punkte
fünf volle, nicht unterbrochene Jahre:	20 Punkte
acht volle, nicht unterbrochene Jahre:	40 Punkte
zehn oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	75 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z.B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß

nachstehender Ziffer 3 zunächst vier volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung sechs volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Burggen gehabt, erhält er 95 (bzw. 75) Punkte.

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Burggen seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden nach (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	3 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	6 Punkte
fünf volle, nicht unterbrochene Jahre:	12 Punkte
acht volle, nicht unterbrochene Jahre:	24 Punkte
zehn oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	48 Punkte

Bei der Vergabe von nicht subventioniertem Wohnbauland gelten folgende Punktzahlen bezüglich Arbeiten in der Gemeinde Burggen:

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	2 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
fünf volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
acht volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte
zehn oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	32 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in der Gemeinde Burggen, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

3. Einkommen der Antragsteller gemäß vorstehender Ziffer B.2.1 (nur bei preisvergünstigtem Wohnbauland):

Höhe des Einkommens des Antragstellers oder Antragsteller als Durchschnitt gemäß §2 Abs. 4 EstG in der jeweils gültigen Fassung derzeit aus den Jahren 2019, 2020, 2021 unter Berücksichtigung des bundesweiten Durchschnittseinkommens und des Freibetrags je kindergeldberechtigtem Kind. Die folgenden Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden:

Einzelperson:	53.000 € brutto
Paare:	106.000 € brutto

Zur Einkommensgrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 8.388 € je kindergeldberechtigtem Kind hinzuzurechnen. Bei zwei Antragstellern werden die Einkommen addiert und gemeinsam bewertet. Die Anzahl der

Punkte ist von der Höhe des Einkommens der/des Antragsteller(s) unter Berücksichtigung des Freibetrags je kindergeldberechtigtem Kind abhängig:

Überschreitung der Obergrenze um 25 % und mehr:	10 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 20 %:	8 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 15 %:	6 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 10 %:	4 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 5 %:	2 Punkte

4. Vermögen der Antragsteller

4.1 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 3.1 (nur bei preisvergünstigtem Wohnbauland):

bis 30% des Grundstücksrichtwertes:	10 Punkte
bis 45% des Grundstücksrichtwertes:	8 Punkte
bis 60% des Grundstücksrichtwertes:	6 Punkte
bis 75% des Grundstücksrichtwertes:	4 Punkte
bis 90% des Grundstücksrichtwertes:	2 Punkte

Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Zahl der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 1.2, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten/pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 1.3 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 3 (bei preisvergünstigtem Wohnbauland) bzw. der Losentscheid (bei nicht preisvergünstigtem Wohnbauland) für den Zuschlag maßgeblich.

D. Grundstücksvergabe

Der Gemeinderat der Gemeinde Burggen berät und stellt die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller auf Basis der Kriterien dieser Richtlinie in nichtöffentlicher Sitzung fest. Der Bewerber mit der höheren Punktezahl darf sich anschließend vor einem Bewerber mit niedrigerer Punktezahl eine Parzelle aussuchen. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt, wobei bei der Vergabe von preisvergünstigtem Wohnbauland eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt wird. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird bei der Vergabe von preisvergünstigtem Wohnbauland eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

1. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, unabhängig ob preisvergünstigt oder nicht subventioniert, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

- 1.1 Die Gemeinde Burggen erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht für den Fall vor, dass
 - 1.1.1 der Käufer nicht innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb mit der Bebauung des Grundstücks begonnen hat. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem Wohngebäude ohne Keller die Fundamente mit Bodenplatte hergestellt sind, bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller und die Kellerdecke errichtet sind; oder
 - 1.1.2 der Käufer nicht innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb das Gebäude bezugsfähig hergestellt hat, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außenfassaden und Außenanlagen vollständig fertiggestellt sein muss; oder
 - 1.1.3 der Käufer - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von 5 Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen hat; oder
 - 1.1.4 der Käufer in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat; oder
 - 1.1.5 der Käufer seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude hat; oder
 - 1.1.6 der Käufer das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf des sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist. Als Veräußerung im vorstehenden Sinn sind ferner zu verstehen:
 - die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
 - die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehen gleichgestellten Rechte (Erbbaurecht oder Recht nach dem Wohnungseigentumsgesetz) herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist;
 - der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme; oder

- 1.1.7 der Käufer das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen hat. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebens(gemeinschafts)partner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig; oder
- 1.1.8 der Käufer nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist stirbt, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebens-(gemeinschafts)partner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt/diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen; oder
- 1.1.9 über das Vermögen des Käufers wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben; oder
- 1.1.10 über das Grundstück wird die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben.
- 1.2 Die Gemeinde Burggen behält sich in bestimmten Fällen das Recht auf Wiederkauf es Kaufobjekts gem. §§ 456 ff. BGB vor. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt unberührt. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts München II zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
- 1.3 Die Gemeinde Burggen kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau oder einen vom Präsidenten des Landgerichts München II zu bestimmenden

öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken. In den Fällen nach vorstehender Ziffer 6.1.1 ist bei vorsätzlichem Verhalten des Erwerbers von diesem neben dem Ablösungsbetrag eine Vertragsstrafe in Höhe von 25% des Kaufpreises an die Gemeinde Burggen zu bezahlen. Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch die Gemeinde Burggen innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig.

Das Wiederkaufsrecht bzw. die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages gelten in folgenden Fällen:

- a) bei unwahren Angaben im (Wohnbauplatz-)Vergabeverfahren.
 - b) bei Verstoß gegen die Eigennutzung und/oder Veräußerungsbeschränkung
 - c) bei Verstoß gegen die Bau- und Bezugsverpflichtung.
- 1.4 Die Gemeinde Burggen verpflichtet sich, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers mit ihren Rechten (Auflassungsvormerkung und/oder Sicherheitshypothek) im Range hinter vom Käufer am Vertragsgrundstück bestellte Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Erwerbs des Vertragsgrundstücks bzw. der Kosten des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Bauwerks und etwaiger Erschließungs- und Anliegerbeiträge dienen. Die Höchstgrenzen werden je Baugebiet jeweils individuell festgelegt.
- 1.5 Die Gemeinde Burggen behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

2. Inkrafttreten der Vergaberichtlinie

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Burggen wurden im Gemeinderat am 03.08.2022 beschlossen und treten mit Bekanntmachung am 16.08.2022 in Kraft.

Burggen, den 16.08.2022



Sandra Brendl-Wolf
Erste Bürgermeisterin

Anlage zur Richtlinie
der Gemeinde Burggen für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

**Checkliste für die schnelle Prüfung, ob die
Bewerbungsvoraussetzungen für das
Einheimischenmodell gegeben sein könnten.**

Diese Liste soll Ihnen helfen, schnell für sich prüfen zu können, ob eine
Bewerbung auf ein Baugrundstück über das Einheimischenmodell für Sie in
Betracht kommt. Wir bitten Sie dennoch um eigenständige detaillierte Prüfung
der Vergaberichtlinien vor Einreichung Ihrer vollständigen
Bewerbungsunterlagen.

Wenn alle nachstehend genannten Punkte auf Sie zutreffen, könnte sich eine
Bewerbung für Sie lohnen:

Natürliche Person, die selbst in das Gebäude einziehen wird	<input type="radio"/>
Volljährig und geschäftsfähig	<input type="radio"/>
Bei einem Antragsteller: Einkommen (brutto) von derzeit maximal 53.000,-€ im Jahr zuzüglich Kinderfreibetrag in Höhe von 8.388,-€ je Kind	<input type="radio"/>
Bei zwei Antragstellern: Einkommen (brutto) von derzeit maximal 106.000,-€ zuzüglich Kinderfreibetrag in Höhe von 8.388,-€ je Kind	<input type="radio"/>
Vermögen, welches maximal der Höhe des Grundstückspreises entspricht	<input type="radio"/>
Finanzierbarkeit des Vorhabens	<input type="radio"/>
Nicht Eigentümer eines bebaubaren oder bebauten Grundstückes (ebenfalls nicht der Eltern)	<input type="radio"/>

Anhang zur Richtlinie
der Gemeinde Burggen für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist immer häufiger zu beobachten, dass die älter werdenden Hausbesitzer Gebäude bewohnen, welche für sie (i.d.R. nach dem Auszug der Kinder) zu viel Wohnraum bieten. Für diesen Personenkreis wäre daher eine kleinere Wohneinheit ausreichend.

Sollte in einem derartigen Fall eines der Kinder das Haus der Eltern übernehmen und zugleich nach dem Einheimischenmodell berechtigt sein, einen subventionierten Bauplatz zu erwerben, so könnte auch den Eltern ein Bauplatz im Einheimischenmodell zur Verfügung gestellt werden, auch wenn diese noch Wohneigentum in der Gemeinde besitzen.

Voraussetzung hierfür ist aber, dass

- a) das bisherige Wohneigentum dem nach Einheimischenmodell bauberechtigten Kind komplett übertragen wird (ggf. auch mehreren Kindern, aber nur dann, wenn diese dann auch alle das übertragene Wohneigentum bewohnen).
- b) das Kind die Kriterien für die Zuteilung eines Bauplatzes in einem ausgewiesenen Baugebiet erfüllen würde und zudem auch eine für die aktuelle Zuteilung erforderliche Punktezahl nachweisen kann.

Dadurch besteht die Möglichkeit, dass Kinder das Wohneigentum der Eltern übernehmen und ggf. auch durch Umbaumaßnahmen energetisch sanieren können. Zeitgleich wird den Eltern eine Möglichkeit geboten, nach deren Bedürfnissen kleinere Wohneinheiten für sich auf eigenem Grund zu errichten. Da hierzu i.d.R. auch kleinere Bauplatzparzellen ausreichen wirkt dies auch einem zunehmendem Flächenfraß entgegen.

