

Gemeinde Eiselfing Einheimischenmodell ab 2006

Der Gemeinderat beschloss am 01.08.2006 folgende Festlegungen:

I. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Antragsberechtigt sind volljährige Personen, die
 - a) seit mindestens 5 Jahren den Hauptwohnsitz in der Gemeinde Eiselfing haben oder
 - b) mindestens 5 Jahre in den letzten 20 Jahren einmal ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Eiselfing hatten und ihn wieder hier nehmen wollen oder
 - c) in der Gemeinde seit mindestens 5 Jahren einer Erwerbstätigkeit hauptberuflich nachgehen.
2. Der Antragsteller oder dessen Ehegatte dürfen noch nicht Eigentümer eines Wohnobjektes oder eines zur Wohnbebauung geeigneten Baugrundstückes sein. Ebenso darf kein solches Wohnobjekt oder Baugrundstück in den letzten 5 Jahren in ihrem Eigentum gewesen sein oder durch vorweggenommene Erbregelung, bzw. Überlassung eines solches innerhalb einer Zeit von 5 Jahren zu erwarten sein.

Dies gilt nicht für eine eigengenutzte Eigentumswohnung, soweit diese zur Finanzierung des angestrebten Eigenheimes veräußert wird. Ferner gilt dies auch nicht für ein eigengenutztes Eigenheim, welches aufgrund der gewachsenen Familiengröße mit mindestens 3 minderjährigen Kindern nicht mehr ausreichend Wohnraum bietet, eine Nutzfläche von nicht mehr als 120 m² hat und zur Finanzierung eines ausreichend großen Wohnheimes veräußert wird.

3. Jede antragsberechtigte Person, bzw. jedes Ehepaar kann nur ein Baugrundstück erwerben.
4. Soll ein Lebenspartner des Antragstellers, der nicht von sich aus antragsberechtigt ist, mit Eigentümer des Grundstückes werden, ist dies grundsätzlich zulässig. In diesem Fall ist der Lebenspartner im Vollzug dieser Richtlinien und im dazugehörigen Antragsformblatt wie ein Ehegatte zu bewerten. Bonuspunkte für Verheiratete werden in diesem Fall nicht gewährt.

II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

Kommen mehrere Antragsteller für den Erwerb eines Baugrundstückes oder einer Wohnung in Betracht, entscheidet ein Punktesystem die Reihenfolge der Berücksichtigung nach folgender Maßgabe

1. Familienstand des Antragstellers
 - a) Alleinstehend ohne Kinder 0 Punkte
 - b) Alleinstehend mit Kinder + 20 Punkte
 - c) Verheiratet + 20 Punkte
2. Mit zum Haushalt gehörende Kinder oder sonstige Personen des Antragstellers oder Ehegatten
 - a) Minderjährige Kinder für die Kindergeld nach dem Kindergeldgesetz oder vergleichbare Leistungen bezogen werden je Kind + 20 Punkte
 - b) Volljährige Kinder oder sonstige Personen je Person + 10 Punkte
3. Besondere Verhältnisse

Schwerbehinderte (auch zum Haushalt gehörende) Personen, die nicht nur vorübergehend in ihrer Erwerbstätigkeit gemindert sind.

Mindestens 50%	+ 10 Punkte
Mindestens 60%	+ 20 Punkte
Mindestens 70%	+ 30 Punkte
Mindestens 80%	+ 40 Punkte

je Person

4. Wohnsitz in der Gemeinde

Wohnt der Antragsteller oder sein Ehegatte länger als 5 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde, so erhält er für jedes weitere Jahr plus 2 Punkte bis zu max. 60 Punkte.

5. Ehrenamtliche Tätigkeiten

Ist der Antragsteller im gemeindlichen oder sozialen Bereich innerhalb des Gemeindegebietes Eiselfing ehrenamtlich tätig, so erhält er dafür je Jahr 1 bis 3 Punkte je nach Tätigkeit max. 20 Punkte. Die Bewertung erfolgt durch den Gemeinderat.

6. Einkommensverhältnisse

Zu berücksichtigen ist das Jahreseinkommen des Antragstellers und dessen Ehegatten ohne Kindergeld. Die Erwerbseinkommen (außer Ausbildungsvergütungen) von Kindern sowie die Einkommen von sonstigen Familienangehörigen sowie von Lebenspartnern sind zu berücksichtigen, wenn diese Personen mit Eigentümer des Grundstückes werden sollen. Unterhaltsleistungen Dritter für im Haushalt lebende Personen zählen zum Einkommen und sind mit zu berücksichtigen. Unterhaltszahlungen an außerhalb des Haushalts lebende Personen können vom Einkommen abgesetzt werden.

Anzugeben ist der Durchschnitt des sich nach obiger Maßgabe ergebenden Bruttoeinkommens der letzten drei Kalenderjahre. Zeiten ohne zu berücksichtigendes Erwerbseinkommens bleiben bei der Berechnung des Durchschnittes außer Ansatz. Die Gemeinde Eiselfing ist berechtigt, Nachweise zu verlangen.

Jahreseinkommen

bei ledigen	bis 25.000,-- €	40 Punkte
bei verheirateten	bis 40.000,-- €	40 Punkte
je 1.000,-- € Mehreinkommen wird 1 Punkt abgezogen		

7. Finanzierung

Die Gemeinde behält sich vor, von dem Antragsteller einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes zu verlangen.

8. Die Richtlinien des Einheimischenmodells stellen eine Leitlinie für die Entscheidung über die Vergabe von Grundstücken dar; ein Rechtsanspruch auf Einhaltung der Richtlinien besteht für einen Bürger nicht. Es liegt in der Entscheidung der Gemeinde, ob sie in begründeten Fällen von den Richtlinien des Einheimischenmodells abweicht.

Der Gemeinderat hat am **01.08.2006** folgende besonderen Vertragsbedingungen zum Einheimischenmodell beschlossen:

III. Besondere Vertragsbedingungen

Mit den besonderen Vertragsbedingungen soll vor allem verhindert werden, dass mit den bereitgestellten Grundstücken Spekulationen betrieben werden. Der Antragsteller akzeptiert im notariellen Vertrag deshalb folgende Bedingungen:

1. Er nutzt das zu erstellende Gebäude mindestens 2/3 im Eigenbedarf zu Wohnzwecken.
2. Innerhalb von 5 Jahre nach Kaufvertragsabschluß muss der Baubeginn erfolgen; innerhalb von 6 Jahren nach Vertragsabschluß ist das Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen.

3. Der Antragsteller verpflichtet sich zur genauen Einhaltung des Bebauungsplanes und erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch schon vor dessen Rechtskraft verbindlich an.
4. Der Kaufpreis ist grundsätzlich innerhalb von 4 Wochen nach Kaufvertragsabschluß zur Zahlung fällig. Der beurkundende Notar wird beauftragt, den Antrag auf Eintragung des neuen Eigentümers beim Grundbuchamt erst dann vorzulegen, wenn der Nachweis über die Zahlung des Kaufpreises vorliegt.
5. Wiederkaufsrecht
Der Gemeinde steht das Wiederkaufsrecht, das durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern ist, nach den Vorschriften der §§ 497 BGB wie folgt zu:
 - a) Wenn der Antragsteller die unter Nr. 3 festgelegten Verpflichtungen verletzt oder
 - b) wenn der Antragsteller das Vertragsgrundstück innerhalb von 15 Jahren ab Kaufvertragsabschluss weiterverkauft, egal ob in bebautem oder unbebautem Zustand. Die Ausübung des Wiederverkaufsrechtes ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück an Ehegatten oder Kinder als Verwandte 1. Grades veräußert wird und sich diese im Kaufvertrag den gleichen Wiederkaufsrechten unterwerfen oder
 - c) wenn die Grundstückszuteilung an den Antragsteller auf Grund unrichtiger, entscheidungserheblicher Angaben erfolgt ist, oder Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zum Zweck der Spekulation erworben wurde oder
 - d) wenn das Vertragsgrundstück zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung beschlagnahmt oder über das Vermögen des Eigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.
6. Bedingungen des Wiederkaufs

Als Wiederkaufspreis für das unbebaute Grundstück gilt der bezahlte Grundstückspreis und die Erschließungskosten jedoch ohne Verzinsung.

Als Wiederkaufspreis für ein bebautes Grundstück gelten der bezahlte Grundstückspreis und die Erschließungskosten sowie der Verkaufswert für das Gebäude jedoch ohne Verzinsung.

Der Wiederverkäufer unterwirft sich einem durch die Gemeinde zu benennenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, wenn über die Investitionen und sonstigen Verwendungen des Käufers keine Einigung zustande kommt.

Wertmindernde Maßnahmen sind rückgängig zu machen. Die Beseitigung wird durch die Gemeinde auf Kosten des bisherigen Eigentümers veranlasst

Die Gemeinde kann statt der Ausübung des Rückkaufrechts von dem Wiederverkaufspflichtigen die Differenz zwischen dem Vergabepreis und dem Verkehrswert verlangen.

(Bei einem Vergabepreis von z. Bsp. 90,-- € pro qm und dem heutigen Verkehrswert von 175,-- € pro qm kann die Gemeinde eine Nachzahlung in Höhe von 85,-- € pro qm verlangen.)

Der Verkehrswert bzw. die Differenz zum Vergabepreis wird vom Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim festgestellt. Sein Gutachten ist für beide Teile verbindlich. Gutachterkosten und sämtliche Nebenkosten, welche durch Nichterfüllung von Verpflichtungen und daraus erforderlich gewordener Maßnahmen entstehen, trägt der Käufer.

Das gleiche gilt in Fällen, in denen diese Regelungen entsprechend angewandt werden.

Die Zahlung des Wiederkaufspreises hat zu erfolgen, sobald vom Erwerber die Rückauflassung erklärt ist oder für eine eingetragene Auflassungsvormerkung eine Löschungsbewilligung grundbuchmäßiger Form vorliegt und die Lastenfreistellung gesichert ist. Die Rückzahlung hat zinslos zu erfolgen.

IV. Härtefälle

Die Kriterien des Einheimischenmodells stellen eine Leitlinie für die Entscheidungen über die Vergabe von Grundstücken dar; ein Rechtsanspruch auf Einhaltung der Richtlinien besteht für einen Bürger nicht. Es liegt in der Entscheidung der Gemeinde, ob sie in begründeten Fällen von den Richtlinien des Einheimischenmodells abweicht.