

# **Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf**

## Vorbemerkung

In der Gemeinde Hinterschmiding herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Deshalb plant die Gemeinde Hinterschmiding die Ausweisung von zwei neuen Baugebieten in Hinterschmiding (WA Langfeld Süd) und Sonndorf (WA Sonndorf Süd). Angesichts steigender Grundstückspreise durch verstärkten Zuzug aus den benachbarten Ballungsräumen möchte die Gemeinde Hinterschmiding aus sozialen Gründen Grundstücke für die Bevölkerung in den einzelnen Gemeindeteilen zur Verfügung stellen. Damit soll auch ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen zu hoher Preise für Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach sozio-ökonomischen Kriterien wie Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung sowie Ortsansässigkeit.

Der Gemeinderat Hinterschmiding hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.2022 die Vergabekriterien für den Verkauf der Baugrundstücke WA Langfeld Süd und WA Sonndorf Süd beschlossen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Vorgaben (nachfolgend: „Richtlinien“)

## **1. Antrag**

1.1 Sobald die Gemeinde Hinterschmiding die Vergabe von Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen (nachfolgend: „Antragsteller“). Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Stichtag für die Bewertung der Anträge ist der vorher angegebene Bewerbungsschluss. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

1.2 Ein Antrag wird ausgeschlossen, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.

1.3 Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Beginns der Bewerbungsphase. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt

## **2. Antragsberechtigung**

Die Antragsteller müssen volljährig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt und geschäftsfähig ist. Im künftigen Gebäude auf dem Baugrundstück oder in der begünstigten Wohnung muss der Antragsteller selbst wohnen. Zudem dürfen dort

wohnen sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten. „Partner“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend. Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Personen“ genannt.

### **3. Bewertung Punkteregelung**

#### **3.1 Familienverhältnisse**

- |  |           |
|--|-----------|
| a) Alleinstehend                                     | 25 Punkte |
| b) Eheähnliche Lebensgemeinschaft*                   | 50 Punkte |
| c) Verheiratet bzw. eingetragene Lebenspartnerschaft | 50 Punkte |
| d) Alleinerziehend                                   | 50 Punkte |

\*Eheähnliche Lebensgemeinschaft ist eine Lebensgemeinschaft, die auf Dauer angelegt ist, daneben keine weitere Lebensgemeinschaft gleicher Art zulässt und sich durch innere Bindungen auszeichnet. Voraussetzung ist, dass seit rund 2 Jahren ein gemeinsamer Wohnsitz besteht und der Antrag gemeinsam gestellt wird.

#### **3.2 Vergabe von Punkten für Kinder und Schwerbehinderung**

Kinder

Für jedes im Haushalt lebende Kind bis 10 Jahren werden 120 Punkte vergeben. Kinder ab dem 11. bis zum 18. Lebensjahr erhalten 90 Punkte. Volljährige Kinder erhalten 60 Punkte.

Kinder des Antragstellers sind nur berücksichtigungsfähig, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung eine Berechtigung zum Bezug von Kindergeld besteht.

- Menschen mit Behinderung
- Bewerber (bzw. Familienangehörige) mit einer Schwerbehinderung erhalten 60 Punkte bei Vorlage eines entsprechenden Schwerbehindertenausweises (ab einem Grad der Behinderung von 50%).

#### **3.3 Vergabe von Punkten für Wohnzeiten**

- Für jedes volle Jahr, das der Bewerber in der Gemeinde Hinterschmiding mit Hauptwohnsitz gemeldet ist oder war erhält der Bewerber 25 Punkte. Für jedes volle Jahr, das der Bewerber in der Gemeinde Hinterschmiding mit Nebenwohnsitz gemeldet ist oder war erhält der Bewerber 10 Punkte.

- b) Zusätzlich erhält der Bewerber für jedes volle Jahr, dass er in einer der Anrainergemeinden der Gemeinde Hinterschmiding und nicht in der Gemeinde Hinterschmiding mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet 10 Punkte Anrainergemeinden sind die Gemeinden Grainet, Philippsreut, Mauth und Freyung.
- c) Für jedes volle Jahr, dass der Bewerber mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in einer anderen Gemeinde, als Hinterschmiding oder in einer der Anrainergemeinden, im Landkreis Freyung-Grafenau mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet war erhält der Bewerber weitere 5 Punkte.
- d) Frühere Wohnzeiten werden angerechnet.
- e) Sind mehrere Personen Antragsteller, so werden die Punkte für die Wohnzeiten jeweils getrennt ermittelt und der höhere Wert für die weitere Bewertung herangezogen (Günstigkeitsregelung).

#### 4. **Haus und Grundbesitz**

Grundsätzlich werden Bewerber, deren Ehegatten oder Lebenspartner, welche Eigentümer von Baugrundstücken bzw. Haus- oder Wohnungseigentümer innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes sind (auch Teileigentum) nicht berücksichtigt.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung in dieser Wohnung nicht gewährleistet ist. (In diesen Fällen ist der bisherige Grundbesitz bis zu Bezugsfertigstellung des neuen Objektes zu veräußern).

Zudem sind Bewerber, die das Elternhaus bereits (in Wege der vorweg genommen Erbfolge) erhalten haben; dieses aber noch von den Eltern bewohnt wird antragsberechtigt.

In besonderen Härtefällen obliegt die Entscheidung dem Gemeinderat.

#### 5. **Bauverpflichtung**

Die Erwerber verpflichten sich im Grundstückskaufvertrag, das Grundstück innerhalb 5 Jahren ab Beurkundung mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zu bebauen und mit Aufbringen des Außenputzes bezugsfertig zu erstellen.

#### 6. **Vergabe der Grundstücke**

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt nach der ermittelten Punktzahl der Bewerber. Bei Punktgleichheit entscheidet (nacheinander):

- a) die höhere Kinderzahl
- b) Anzahl der in der Gemeinde verbrachten Jahre
- c) der Antragseingang

Die Gemeinde Hinterschmiding erhält ein sofortiges Wiederkaufsrecht für den Fall, dass in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Grundstücksbewerber dient, unrichtige Angaben gemacht wurden.

## **7. Schlussbestimmung**

a) Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Bewerbungsverfahrens und der Aufstellung der Bewerberliste nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt, die dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen ist.

b) Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

c) Diese Richtlinie wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.06.2022 beschlossen und findet ab diesem Zeitpunkt Anwendung.

Hinterschmiding, 24.05.2022

Fritz Raab  
1. Bürgermeister