



# **Richtlinien der Gemeinde Kranzberg für die vergünstigte Vergabe von Baugrundstücken im „Kranzberger Einheimischen-Modell“ Stand 25.07.2023**

## **Präambel**

Die EU-Kommission, die Bundesregierung und Vertreter der Länder haben sich auf europarechtskonforme Vergaberichtlinien für sogenannte Einheimischen-Modelle geeinigt.

Die Gemeinde Kranzberg möchte die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung unter Anknüpfung an eine gewisse Ortsverbundenheit und Teilhabe der Einwohner an der örtlichen Gemeinschaft fördern.

Insbesondere soll ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen zu hoher Preise für Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Für die ortsverbundene, weniger zahlungskräftige oder sonst benachteiligte Bevölkerung soll daher zumindest eine gewisse Teilhabe am Markt für Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet sichergestellt werden.

In Erfüllung dieser Aufgabe beschließt die Gemeinde Kranzberg die folgenden Richtlinien, um vorrangig jungen Familien und der ortsansässigen Bevölkerung im Rahmen der Eigentumsbildung Baugrundstücke zu tragbaren Bodenpreisen zur Verfügung stellen zu können. Dabei soll bei der Grundstückvergabe größtmögliche soziale Gerechtigkeit sichergestellt werden.

Die Gemeinde Kranzberg vergibt Grundstück im „Kranzberger Einheimischen-Modell“ gemäß den nachfolgenden Richtlinien.

## **Allgemein/Antragsberechtigung**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet und stattdessen die männliche Form verwendet. Dies hat ausschließlich den Grund der besseren Lesbarkeit und ist wertfrei.

Antragsberechtigt ist jede volljährige und geschäftsfähige Person. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/innen sowie Partner/innen einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gelten als ein Antragsteller. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Antragsberechtigt ist, wer die festgesetzten Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreitet.

a) Einkommen

Als Einkommensobergrenze darf ein Bewerber als Maximum das Durchschnittseinkommen in der Gemeinde - dies wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik für jede Gemeinde als Gesamtbetrag der Einkünfte je Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen angegeben - erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.

Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 57.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensgrenze von 57.000 EUR. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze 114.000 EUR nicht übersteigen.

Zur Obergrenze ist ein Freibetrag von 7.000 EUR je unterhaltspflichtiges Kind hinzuzurechnen.

(siehe auch nachfolgend 2.b Einkommensverhältnisse)

b) Vermögensobergrenze

Der oder die Bewerber dürfen maximal über ein Vermögen verfügen, das einer durchschnittlichen Grundstücksgröße des Baugebiets multipliziert mit dem Verkehrswert entspricht.

Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks, einer Eigentumswohnung, einer Immobilie innerhalb der Gemeinde Kranzberg sein. Nießbrauch und Beleihungen (Darlehn, Grundschuld, Hypothek) werden bei den Eigentumsverhältnissen nicht berücksichtigt.

Immobilienvermögen außerhalb der Gemeinde Kranzberg wird als Vermögen angerechnet.

(siehe auch nachfolgend 2.c Vermögensverhältnisse)

Jeder Bewerber/jedes Bewerberpaar kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen. Sofern externe Kosten (z.B. Notar) anfallen kann, er/es durch die Gemeinde zur Erstattung der durch seine Bewerbung entstandenen Kosten herangezogen werden.

Derzeit sind für Grundstücke, welche im Rahmen des Einheimischen-Modells vergeben werden, folgende Preise pro m<sup>2</sup> zu erwarten.

Baugebiet Kranzberg	600,00 €/m <sup>2</sup>
Baugebiet Gremertshausen	400,00 €/m <sup>2</sup>

Alle Angaben zu Preisen bleiben unter Vorbehalt.

Bewertungszeitpunkt der Vergabekriterien ist der Stichtag 01.08.2023. Bis zum Ablauf der Frist sowie danach eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung hat der Antragsteller der Gemeinde Kranzberg unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

## Punktesystem

### 1. Ortsbezugskriterien maximal 50 Punkte

#### a. Wohnsitz in der Gemeinde Kranzberg

Es wird die Dauer des Hauptwohnsitzes des Bewerbers oder seines Partners berücksichtigt.

Die längere Dauer ist ausschlaggebend.

Die Aufenthaltszeiten mehrerer Personen werden nicht addiert.

Die Aufenthaltsdauer der Kinder ist unerheblich.

Bei der Dauer des Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet werden alle Zeiten in den letzten 20 Jahren berücksichtigt. Diese Zeiten müssen nicht am Stück erfüllt worden sein, sondern können auch mit Unterbrechung addiert werden.

Ab 1 Jahr	= 6 Punkte	}	30 Punkte
Ab 2 Jahren Hauptwohnsitz	= 12 Punkte		
Ab 3 Jahren Hauptwohnsitz	= 18 Punkte		
Ab 4 Jahren Hauptwohnsitz	= 24 Punkte		
Ab 5 Jahren Hauptwohnsitz	= 30 Punkte		

Zusätzlich erhalten Bewerber/ Bewerberpaare 10 Punkte, wenn ein Elternteil seinen 1. Hauptwohnsitz in Kranzberg seit mindestens zwei Jahren hat.

#### b. Arbeitsplatz

Der Bewerber geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Angestellter, Beamter, Selbstständiger, Freiberufler, Gewerbetreibender oder Arbeitgeber in der Gemeinde Kranzberg seiner Erwerbstätigkeit (Hauptberuf) mit mind. 30 Wochenstunden nach. (Bei Ehegatten oder Partnern wird nur einer mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.)

Ab 1 Jahr	= 2 Punkte	}	20 Punkte
Ab 2 Jahre Arbeitsplatz	= 4 Punkte		
Ab 3 Jahre Arbeitsplatz	= 8 Punkte		
Ab 4 Jahre Arbeitsplatz	=12 Punkte		
Ab 5 Jahre Arbeitsplatz	=20 Punkte		

Eine Bepunktung findet nur auf den Wohnsitz **ODER** den Arbeitsplatz statt.

### c, Ehrenamt

Der Bewerber/ die Bewerberpaare erhalten zusätzlich bis zu 10 Punkte für die Ausübung eines Ehrenamtes.

Gewählte Mitglieder seit mind. 5 Jahren in der Vorstandschaft (1. Vorstand, 2. Vorstand, Schriftführer, Kassier, Abteilungsleiter) eines Vereins/einer Einrichtung im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich im Hoheitsgebiet der Gemeinde Kranzberg	10 Punkte
Aktives Mitglied seit mind. 5 Jahren im Bereich der Freiwilligen Feuerwehren oder Wasserwacht im Hoheitsgebiet der Gemeinde Kranzberg und angrenzenden Nachbargemeinden	8 Punkte
Gewählte Mitglieder seit mind. 3 Jahren in der Vorstandschaft (1. Vorstand, 2. Vorstand, Schriftführer, Kassier, Abteilungsleiter) eines Vereins/einer Einrichtung im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich im Hoheitsgebiet der Gemeinde Kranzberg	6 Punkte
Aktives Mitglied seit mind. 3 Jahren im Bereich der Freiwilligen Feuerwehren oder Wasserwacht im Hoheitsgebiet der Gemeinde Kranzberg und angrenzenden Nachbargemeinden	4 Punkte
Mitglied seit mind. 3 Jahren in einem sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Verein/einer Einrichtung (sog. „Vereinspunkt“) im Hoheitsgebiet der Gemeinde Kranzberg	2 Punkte

## **2. Sozialkriterien maximal 50 Punkte**

### a, Familiäre Situation

Nur Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die mit den Antragstellern in häuslicher Gemeinschaft leben, werden berücksichtigt. Die Kinder müssen mit Hauptwohnsitz beim Antragsteller gemeldet sein.

Kinder, bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres für die eine Unterhaltspflicht besteht, die aber nicht mit den Antragstellern in häuslicher Gemeinschaft leben, werden nicht berücksichtigt. Ausgenommen davon sind Kinder, die gemäß Umgangsregelung in einer 50/50 Regelung leben (für die der Antragsteller oder sein Partner ein Umgangsrecht von zumindest 50% haben).

Pro Kind = 6 Punkte

Ungeborene Kinder werden bei Vorlage des Mutterpasses berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

Leben im Haushalt des Antragstellers/Partners Personen mit einem Grad der Behinderung ab 50, werden diese zusätzlich wie ein Kind (6 Punkte) angerechnet. Hierbei muss es sich um ein

zum Hausstand gehörendes Familienmitglied handeln. Ein Nachweis hat durch Vorlage des Schwerbehindertenausweises zu erfolgen.

Für Personen mit Pflegegrad, die im Haushalt des Antragstellers leben, je Pflegegrad einer pflegebedürftigen Person 3 Punkte. Hierbei muss es sich um ein zum Hausstand gehörendes Familienmitglied handeln. Der Nachweis hat durch die Pflegeversicherung zu erfolgen.

Eine gleichzeitige Gewährung von Punkten für eine vorhandene Behinderung und einen Pflegegrad ist nicht möglich. Die höhere Punktzahl wird für die Bewertung herangezogen. Die Gesamtpunktzahl für die familiäre Situation kann trotzdem nur maximal 40 Punkte in dieser Kategorie betragen.

#### b. Einkommensverhältnisse

Das Einkommen des Bewerbers mit seinem Partner wird zum Familieneinkommen addiert.

##### Einkommensgrenzen

<=	57.000 Euro und	> 45.000 Euro	=	5 Punkte für Alleinstehende
<=	45.000 Euro		=	10 Punkte für Alleinstehende
<=	114.000 Euro und	> 90.000 Euro	=	5 Punkte für Paare
<=	90.000 Euro		=	10 Punkte für Paare

Pro kindergeldberechtigtes und im Haushalt lebendes Kind ist ein Kinderfreibetrag in Höhe von 7.000 Euro hinzuzuaddieren.

Einkommen ist der Gesamtbetrag aller Einkünfte i.S.d. § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (ESTG).

Das Jahreseinkommen des Bewerbers und seines Partners sind anhand der letzten 3 Einkommenssteuerbescheide zu belegen. Bei einem nicht verheirateten Bewerberpaar sind die Einkommenssteuerbescheide jeweils von beiden Partnern vorzulegen.

#### c. Vermögensverhältnisse

Es ist sämtliches Vermögen weltweit anzugeben, das im Eigentum des Bewerbers und des Partners steht. Die Vermögensgrenze ist für alle Bewerber einheitlich, unabhängig davon, ob es sich um einen alleinstehenden Bewerber oder ein Bewerberpaar handelt.

Zur Feststellung des Vermögens der Antragsteller haben diese der Verwaltung entsprechende Nachweise zu erbringen.

Die Bewerber dürfen außerdem nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks, einer Eigentumswohnung, einer Immobile innerhalb der Gemeinde Kranzberg sein. Nießbrauch und Beleihungen (Darlehn, Grundschuld, Hypothek) werden bei den Eigentumsverhältnissen nicht berücksichtigt.

Immobilieigentum außerhalb der Gemeinde Kranzberg wird als Vermögen angerechnet.

### Ermittlung der Obergrenze des Vermögens:

Die Obergrenze ergibt sich aus der durchschnittlichen Grundstücksgröße des Baugebiets multipliziert mit dem dort geltenden Verkehrswert. (Stichtag 01.01.2022)

Diese sind für:

Gremertshausen: 385.000 EUR

Westl. Ringstraße 419.000 EUR

Zur Ermittlung des Vermögens werden die Vermögenswerte mit den Schulden saldiert.

Vermögen ist die Gesamtheit der in Geld messbaren Güter und Rechte einer Person, unabhängig davon, ob sie im Inland oder Ausland vorhanden sind.

### **3. Punktegleichheit**

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist.

## **Vertragsbedingungen**

1. Mit dem Wohnhausbau muss spätestens 2 Jahre nach Bebaubarkeit bzw. notarieller Beurkundung des Kaufvertrags eines zugeteilten Grundstückes begonnen werden. Zudem muss das Wohnhaus innerhalb von 5 Jahren nach Bebaubarkeit bzw. notarieller Beurkundung bezugsfertig sein und vom Antragsteller bezogen werden.
2. Der Antragsteller verpflichtet sich, das Grundstück bzw. gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichteten Wohngebäudes mindestens 15 Jahre ab Baufertigstellung selbst, als Hauptwohnsitz, zu nutzen.
3. Wenn ein Antragsteller die unter den antragsberechtigten Personenkreis genannten Kriterien erfüllt bzw. zu einer vollinhaltlichen Umsetzung bereit ist und deshalb unter dem Vorbehalt weiterer Vergaberunden einen Bauplatz zu vergünstigten Konditionen erhält, wird zur entsprechenden Absicherung eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde Kranzberg im Grundbuch eingetragen.  
Darin ist u.a. geregelt, dass die Gemeinde Kranzberg ein uneingeschränktes Rückkaufsrecht für den Fall erhält, dass
  - a) der Käufer innerhalb von 2 Jahren nach Bebaubarkeit bzw. nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags des Grundstückes mit dem Bau des Wohnhauses nicht begonnen hat bzw. das Wohngebäude innerhalb von 5 Jahren nach Bebaubarkeit bzw. nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags des Grundstückes nicht bezugsfertig ist.

- b) der Käufer das neugeschaffene Haus- bzw. Wohnungseigentum nicht mindestens 15 Jahre selbst bewohnt, d. h. dort nicht nur seinen melderechtlichen 1. Wohnsitz, sondern auch seinen gewöhnlichen Aufenthalt nicht dauerhaft begründet. Wenn in dem Gebäude zwei oder mehr selbständige Wohnungen geschaffen werden, hat der Käufer jeweils die größte, d. h. die Hauptwohnung dauerhaft selbst zu bewohnen.
  - c) eine Weiter- bzw. Untervermietung der vom Käufer selbst zu nutzenden Wohnung ist grundsätzlich nicht gestattet. Sofern außergewöhnliche Umstände es erfordern oder rechtfertigen, kann der Gemeinderat in besonderen Fällen eine Ausnahme beschließen.
  - d) im Bewerbungsantrag sowie in allen künftig eventuell noch kommenden Fragebögen bzw. schriftlichen Stellungnahmen von den Baulandinteressierten bzw. Käufern unvollständige oder unrichtige Angaben gemacht werden. Die Einrede des Nichtwissens wird dabei ausgeschlossen, d. h. jeder Antragsteller bzw. Erwerber eines vergünstigten Baugrundstückes hat sich vor der Abgabe der jeweiligen Erklärungen genauestens von der Richtigkeit und dem Wahrheitsgehalt zu überzeugen.
4. Ein eventueller Rückkauf der Gemeinde erfolgt stets zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat, zusätzlich der vom Eigentümer bereits aufgewendeten Anschlusskosten für Strom, Wasser, Kanal, etc. und zwar ohne Verzinsung zzgl. etwaiger Wertsteigerungen, wie z.B. ein errichtetes Gebäude.

Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, wird der Wert des Gebäudes vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising oder einem sonstigen, gerichtlich vereidigten Sachverständigen ermittelt. Die Kosten hierfür hat der Käufer (= Wiederverkäufer) zu tragen. Anstelle eines Rückkaufes kann der Gemeinderat auch eine sogenannte „Aufpreiszahlung“ verlangen, d.h. der Käufer behält das Baugrundstück sowie das darauf geschaffene Wohnungseigentum. Er hat aber den Differenzbetrag zwischen dem vergünstigten Grundstückskaufpreis nach dem „Kranzberger Baulandmodell“, zu dem er das Grundstück erhalten hat und dem aktuellen Marktwert, welcher vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising oder einem sonstigen, gerichtlich vereidigten Sachverständigen festgelegt wird, zeitanteilig für die unberechtigt erhaltene Kaufpreisvergünstigung nachzuentsrichten.

Der Gemeinderat ist in seiner Entscheidung frei, ob er bei einem Verstoß vom Rückkaufsrecht oder von der Aufpreiszahlung Gebrauch macht.

5. Es besteht kein Rechtsanspruch, von der Gemeinde ein bestimmtes Baugrundstück in einem bestimmten Ort oder Gemeindeteil zu erhalten. Im Vollzug der Richtlinien des „Kranzberger Einheimischen-Modells“ versucht die Gemeinde aber, vor allem den Personen, welche die Anspruchsgrundlagen erfüllen, ein geeignetes Baugrundstück zur Eigennutzung zu beschaffen.

## Datenschutzhinweis

Die im Rahmen Ihrer Bewerbung zur Vergabe einer Bauparzelle der Gemeinde Kranzberg erhobenen personenbezogenen Daten (insbesondere Namen, Anschrift, Kommunikationsdaten, Unterlagen) werden von der Gemeinde Kranzberg gespeichert und sind von dieser 10 Jahre aufzubewahren. Die Daten werden ausschließlich von den zuständigen Stellen zur Prüfung Ihres Angebots nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. b EU-Datenschutz-Grundverordnung i.V.m. Art. 4 Abs. 1 Bayerisches Datenschutzgesetz verarbeitet und nur in dem Falle, dass Sie zum Zuge kommen, an einen Notar weitergegeben. Ausführliche Hinweise zum Datenschutz erteilt Ihnen unser Datenschutzbeauftragter, Herr Robert Kremer, Landratsamt Freising, Landshuter Str. 31, 85356 Freising, Tel.: (08161) 600-442, Email: [robert.kremer@kreis-fs.de](mailto:robert.kremer@kreis-fs.de).

Kranzberg, den 25.07.2023



Hermann Hammerl  
1. Bürgermeister