

Richtlinien

der Gemeinde Gaißach für die Vergabe von zwei Wohnbaugrundstücken „Bacherwald 21 + 23“

Präambel:

Die Gemeinde Gaißach möchte in dem Baugebiet „Bacherwald“ zwei gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke „Bacherwald 21 + 23“, **auf den Flurnummern 2043/79 und 2043/80**, preisvergünstigt an einkommensschwächere und weniger begütete Bürgerinnen und Bürger, die aufgrund der sehr hohen Grundstückspreise in der Region kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, veräußern. Durch die nachfolgenden Vergaberichtlinien sollen vorrangig junge Familien mit Kindern gefördert werden, wobei erschwerende individuelle Lebensumstände (wie z. B. die Pflege von Angehörigen, Schwerbehinderung) sowie eine mehrjährige Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes, oder einer ehrenamtlichen Tätigkeit im Gemeindegebiet besondere Berücksichtigung finden. Mit dem Wohnbaulandmodell soll ein Wegzug des vorgenannten Personenkreises verhindert und damit eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Gaißach dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Für die Vergabe der Grundstücke gelten die hier folgenden Richtlinien. Die Bewerber erklären sich schon jetzt ausdrücklich mit diesen Regelungen und der dargelegten Vorgehensweise einverstanden. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

Aus Praktikabilitätsgründen wird auch für weibliche Bewerber nur der Begriff „Bewerber“ verwendet.

Der Verkauf der Grundstücke erfolgt zu einem Preise von 50 % des Verkehrswertes. Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch sind hiermit abgegolten, nicht jedoch die Herstellungsbeträge für die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung.

Sonstige Kosten und/oder Gebühren, die von anderen Versorgungsträgern wie z.B. Bayernwerk, Telekom, Energie Südbayern (nicht abschließende Aufzählung) erhoben werden, sind vom Erwerber zu tragen.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden

Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt. Paare als Antragsteller sollen gemeinschaftlich ein Grundstück erwerben mit gemeinschaftlicher Eintragung in das Grundbuch.

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 Gaißach erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Gaißach erhalten haben.

1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks, einer Eigentumswohnung, einer Werkswohnung, sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks, einer Eigentumswohnung, einer Werkswohnung ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das 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;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m² beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab 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.

1.5 Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn

- die Eltern/der Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte(r) mindestens eines weiteren bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind/ist,
- die weitere Wohnung/die weiteren Wohnungen, das weitere Haus/die weiteren Häuser oder das weitere Grundstück/die weiteren Grundstücke nicht zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/des Elternteils des Antragstellers benötigt wird/werden, und
- die zu berücksichtigende elterliche Immobilie geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Familienangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 1.4 entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/der Elternteil des Ehegatten oder Lebenspartners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinn verfügen/verfügt.

- 1.6 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 47.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückerwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 94.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Die Einkommensgrenze erhöht sich für jedes zum Bewerbungsschlussstermin im Haushalt der Bewerber lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um jeweils 7.000,00 €.
- 1.7 Das Vermögen zum Stichtag 30.09.2024 darf den Verkehrswert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abzustellen ist auf den erschließungskostenbeitragsfreien Verkehrswert des Grundstücks nach dem aktuell gültigen Bodenrichtwert. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. 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 sich die Nachweise auf die letzten 36 Monate vor Antragstellung beziehen müssen und Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.
- 1.8 Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen. Aus dieser Bestätigung müssen die Höhe des eingebrachten Eigenkapitals und die Darlehenssumme ersichtlich sein.
- 1.9 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grundstückerwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

2. Auswahlkriterien, Punktesystem

- 2.1 Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl des Grundstücks erfolgt über das nachstehende Punktesystem.
- 2.2 Einkommen gemäß Ziffer 1.6:

bei einem Antragsteller:

bis 27.000,- €	25 Punkte
bis 32.000,- €	20 Punkte
bis 37.000,- €	15 Punkte
bis 42.000,- €	10 Punkte
bis 47.000,- €	5 Punkte

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| bei einem antragstellenden Paar: | |
| bis 54.000,- € | 25 Punkte |
| bis 64.000,- € | 20 Punkte |
| bis 74.000,- € | 15 Punkte |
| bis 84.000,- € | 10 Punkte |
| bis 94.000,- € | 5 Punkte |
- 2.3 Vermögen gemäß Ziffer 1.7:
- Entscheidend ist das Vermögen gemäß Ziffer 1.7 dieser Richtlinie.
Je 5.000,- € unter der Vermögensobergrenze 1 Punkt
(maximal 15 Punkte)
- 2.4 Kinder:
- Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragsstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird. Noch nicht geborene Kinder werden berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist. Der Stichtag für die Berechnung ist der 30.09.2024. Die Punktevergabe erfolgt unter Anrechnung des Stichtages minus des Geburtsdatums des Kindes/der Kinder, geteilt durch einen Faktor von 240. Die Endpunktezahll wird mathematisch gerundet. **(maximal 90 Punkte)**
- 2.5 Behinderung und Pflegebedürftigkeit:
- Behinderung oder Pflegestufe des Bewerbers oder des mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitglieds oder naher Angehöriger (Eltern, Großeltern und/oder Geschwister), die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden
- | | |
|--------------------------------------------------|----------|
| über 60 % oder Pflegegrad 2 je Person | 2 Punkte |
| über 80 % oder Pflegegrad 3 oder höher je Person | 5 Punkte |
- (maximal 10 Punkte)**
- 2.6 Familie, Ehe:
- Eheleute die Kraft Gesetz verheiratet sind, bzw. in eingetragener Lebenspartnerschaft leben. Das Datum der Eheschließung muss vor dem Stichtag 30.09.2024 sein. Als Nachweis ist ein entsprechender Trauschein beizulegen.
- | | |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Verheiratetes Paar, eingetragene Lebenspartnerschaft | 30 Punkte |
| Ehepaar, beide Partner unter 35 Jahre | 20 Punkte |
| Ehepaar, 1 Person unter 35 Jahre, 1 Person unter 40 Jahre | 15 Punkte |
| Ehepaar, beide Partner unter 40 Jahre, über 35 Jahre | 10 Punkte |
| Ehepaar, 1 Person unter 40 Jahre, 1 Person über 40 Jahre | 5 Punkte |
- 2.7 Ortsansässigkeit:
- Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Gaißach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt).

Zeitraum Hauptwohnsitz nach dem 01. Januar 2014 in der Gemeinde Gaißach zum Bewerbungsschlussstermin

je vollendetes Jahr, bis maximal 5 Jahre
(maximal 100 Punkte)

20 Punkte

2.8 Ehrenamt:

Ehrenamtliche Tätigkeiten und soziales Engagement können entsprechend Ihrer Bedeutung für die Gemeinde mit bis zu **30 Punkten** berücksichtigt werden.

Nachweis durch entsprechende Bescheinigung der/des jeweiligen Vereins/Organisation.

2.9 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstand für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die höhere Punktezahl bei der Ziffer 2.4, hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 2.2 maßgeblich. Besteht nach wie vor Punktegleichstand, entscheidet das Los.

3. Grundstücksvergabe

3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Gaißach vergibt die Grundstücke für die Wohnbaugrundstücke „Bacherwald 21 + 23“, in nicht öffentlicher Sitzung an die Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktezahl. Bei gleichlautendem Grundstückswunsch der in Frage kommenden Bewerber, entscheidet das Los. 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 Punktzahl nach.

3.2 Bewerber, die die Voraussetzungen aus Ziffer 1 nicht erfüllen, bleiben unberücksichtigt. Bei falschen Angaben bzw. Verstoß gegen diese Vergaberichtlinien erfolgt der Ausschluss des Bewerbers. Für den Fall, dass bereits ein notarieller Kaufvertrag geschlossen ist, übt die Gemeinde Gaißach ein Wiederkaufsrecht nach pflichtgemäßen Ermessen aus.

3.3 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

4. Wohnbaugrundstücke, Bacherwald 21 und Bacherwald 23

Die östlich gelegenen Grundstücke, Bacherwald 21 und Bacherwald 23 sollen laut Gemeinderatsbeschluss vom 02.07.2024 veräußert werden. Das Grundstück wird von dem Bebauungsplan Nr. 9 Bacherwald erfasst. Aus dieser Satzung ergeben sich die entsprechenden Vorgaben für die Bebaubarkeit dieses Grundstücks.

Die Parzellen Bacherwald 23 hat eine Größe von 350 m² und die Parzelle Bacherwald 21 hat eine Größe von 336 m². Der Gemeinderat Gaißach hat mit Beschluss vom 02.07.2024 als Preis pro Quadratmeter 380,00 €, festgelegt.

5. Verkaufsbedingungen

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt.

Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde Gaißach tritt ein, für den Fall, dass

- a) auf dem Vertragsgrundstück nicht innerhalb von einem Jahr - von heute an gerechnet - mit dem Bau eines Wohngebäudes begonnen oder dieses nicht innerhalb von weiteren 2 Jahren - vom Baubeginn an gerechnet - fertig gestellt und vom Käufer selbst bezogen wird,
- b) das Vertragsgrundstück innerhalb von zwanzig Jahren - von heute an gerechnet - ganz oder teilweise an andere Personen als Abkömmlinge oder Ehegatten des Käufers veräußert wird oder ein Erbbaurecht eingeräumt wird, wobei der Erbfall und die Zwangsversteigerung ebenfalls eine Veräußerung im Sinne dieser Bestimmung darstellt; eine Veräußerung oder Vererbung an Ehegatten oder Abkömmlinge ist jedoch unschädlich, vorausgesetzt, dass der Erwerber in die Rechte und Pflichten aus der Vereinbarung für dieses Wiederkaufsrecht für den Rest der Laufzeit eintritt,
- c) das Wohnhaus nicht 20 Jahre lang - vom Zeitpunkt des Erstbezuges an - vom Käufer selbst, seinem Ehegatten oder Abkömmlingen bewohnt wird.
- d) der Käufer derzeit im Besitz von Immobilien (bebaubares Grundstück, Wohngebäude und dergleichen) ist, ausgenommen eine Immobilie, die gemäß den Bestimmungen im Zuweisungsverfahren zur Finanzierung des Wohngebäudes auf dem Vertragsobjekt veräußert wird.

5.1 Die Gemeinde Gaißach behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

5.2 Weiterhin wird der Gemeinde Gaißach ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingeräumt.

5. Inkrafttreten:

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Gaißach wurden im Gemeinderat am 02.07.2024 beschlossen und treten am 09.07.2024 In Kraft.

Gaißach, den 08.07.2024

Stefan Fadinger
1.Bürgermeister