



Richtlinien

der Marktgemeinde Bad Endorf für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung

Die Marktgemeinde Bad Endorf hat ein starkes Interesse, den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie ein aktives Gemeindeleben und den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde sicherzustellen.

Können Bürger aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie in der Marktgemeinde Bad Endorf auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, wird die Marktgemeinde Bad Endorf zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten preisvergünstigte Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen (z.B. Verkauf oder Erbpacht). Insbesondere soll hierbei der Schwerpunkt auf den Geschossbau zur Flächenschonung und der Nachverdichtung gelegt werden.

Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe solcher Wohnbaugrundstücke stellt der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Endorf die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen, die voll geschäftsfähig sind, bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. 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 antragsberechtigt.
- 1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks 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 Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt; die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;

die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.
Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen.
Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwer behinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.

- 1.4 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Marktgemeinde Bad Endorf erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Marktgemeinde Bad Endorf erworben haben.
- 1.5 Das zu versteuernde Jahreseinkommen des Antragstellers darf 47.160,06 € und zuzüglich des zu versteuernden Jahreseinkommens seines Ehegattens oder Lebenspartners darf 94.320,12 € nicht übersteigen. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich dieser Betrag um den jeweiligen Kinderfreibetrag. Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten - wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart - sind für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.
- 1.6 Das Vermögen darf den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Vertragsschluss des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. **Bei Wohneigentum ist dies dem Eigentumsanteil anzupassen.** Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten) zu belegen.
- 1.7 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 Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

2. Rangfolge innerhalb des Antragsberechtigten Personenkreises:

- 2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. 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.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 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 hat sowie ungeborene Föten nach Vollendung der 12. Schwangerschaftswoche:

unter 10 Jahren:	15 Punkte
Kind unter 15 Jahren:	10 Punkte
Kind unter 18 Jahren:	5 Punkte
	höchstens 40 Punkte

2.2.2 Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Bis 60% GdB:	5 Punkte
Ab 70% GdB:	10 Punkte
	je pflegebedürftiger Person
	Höchstens 10 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Pflegegrad 1-2:	5 Punkte
Pflegegrad 3-5:	10 Punkte
	je pflegebedürftiger Person
	Höchstens 10 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 Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

2.2.3 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Marktgemeinde Bad Endorf innerhalb der letzten fünfzehn Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:	8 Punkte,
	höchstens 40 Punkte

Der Antragsteller geht als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Marktgemeinde Bad Endorf seinem Hauptberuf nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:	2 Punkte,
	höchstens 10 Punkte

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

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, wird die Entscheidung für den Bewerber getroffen, der eine seit mind. zwei Jahren ehrenamtliche Tätigkeit als Mitglied mit Sonderaufgaben in einem gemeinnützigen Verein ausübt.

Herrscht danach noch Gleichstand, wird die Entscheidung für den Bewerber getroffen, der die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.1, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.2 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.5 nachweist.

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Marktgemeinde Bad Endorf nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Marktgemeinde Bad Endorf unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4. Sonstige Bestimmungen:

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken bzw. -Anteile daraus besteht nicht.
- 4.2 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Endorf behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.
- 4.3 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücksvergabe:

Die Beratung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

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

- 6.1 Die Marktgemeinde Bad Endorf erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

- 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder

- 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen; oder
- 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
- 6.1.4 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 20 Jahren ab Vertragsabschluss in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
- 6.1.5 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen.
- 6.2 Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. 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 Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.3 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht kann die Marktgemeinde Bad Endorf vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Marktgemeinde Bad Endorf zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der ortsansässige Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.4 Die Marktgemeinde Bad Endorf kann anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

6.5 Die Marktgemeinde Bad Endorf behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

MARKT BAD ENDORF

Bad Endorf, den 30. März 2021



A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Alois Loferer', is written over the seal and extends to the right.

Alois Loferer
1. Bürgermeister