

Richtlinien der Gemeinde Fahrenzhausen für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken

Die Gemeinde Fahrenzhausen beabsichtigt, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Können einkommensschwächere und wenig begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung aufgrund der Marktlage, insbesondere hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie im Gemeindegebiet auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Fahrenzhausen bestrebt, diesen Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung mittels Zurverfügungstellung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke unter Berücksichtigung der europäischen Grundfreiheiten zu decken.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Fahrenzhausen die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenlenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

- 1.1 Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 21. Lebensjahr vollendet haben und nicht älter als 55 Jahre sind. Eltern und Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. Dass eine Antragsberechtigung nicht bereits mit Volljährigkeit gegeben ist, findet seinen Grund darin, dass nach Ansicht der Gemeinde Fahrenzhausen bei ganz jungen Erwachsenen in aller Regel noch keine hinreichend gesicherte und finanziell abgesicherte Lebensplanung vorhanden ist, eine solche Lebensplanung aber für den Erwerb eines gemeindlich subventionierten Baugrundstücks samt den damit einhergehenden Bindungen unabdingbar erscheint. Personen, die älter als 55 Jahre sind, sind ausgeschlossen, da vorrangig der Wohnbedarf jüngerer Bürger und jüngerer Familien gedeckt werden soll.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziff. 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 im Gemeindegebiet sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollte 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 Einpersonenhaushalt mindestens 50 m²,
 - die Wohnfläche für einen Zweipersonenhaushalt mindestens 65 m²,

- die Wohnfläche für einen Dreipersonenhaushalt mindestens 80 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 sich im Haushalt mehrere Schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.

Ebenfalls nicht antragsberechtigt sind Personen, deren Eltern im Besitz bebaubarer Grundstücke im Gemeindebereich sind, wie z. B. Bauparzellen in Bebauungsplangebieten oder mit vergleichbarem Wohnraum nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke bzw. Grundstücksteile. In Anbetracht der hohen zu erwartenden Förderung erscheint die Regelung der Erbfolge für diese Fälle als zumutbar.

- 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 Gemeinde Fahrenzhausen erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Fahrenzhausen erworben haben.
- 1.5 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 51.000 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürften die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 102.000 € nicht übersteigen. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld, Unterhaltszahlungen sowie Einkünfte aus sogenannter geringfügiger Beschäftigung, sofern diese Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten – wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart – sind für die Ermittlung des Einkommens ohne Belang. Je unterhaltspflichtigem Kind erhöhen sich diese Einkommensgrenzen in Höhe der Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 EStG. Abzustellen ist auf das in dem der Antragstellung vorausgegangenem Kalenderjahr erzielte Einkommen. Dieses Einkommen ist durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärung der Steuerberatung) zu belegen.
- 1.6 Das Vermögen darf den Verkehrswert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z.B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, 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) 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. vorläufige 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 (Sozialkriterien nach Ziff. 2.2 und Ortsbezugs-kriterien nach Ziff. 2.3) 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 Kriterien Bereich A (Sozialkriterien):

Über den Kriterienbereich A (Sozialkriterien) sind max. 60 Punkte erreichbar. Sollte im Einzelfall z. B. aufgrund einer hohen Kinderzahl eine höhere rechnerische Punktezahl ermittelt werden, wird die Gesamtpunktzahl im Kriterien Bereich A auf 60 Punkte gedeckelt.

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziff. 1.5:

Bei einem Antragsteller:

bis 35.000 €:	10 Punkte
ab 35.001 € - 40.000 €:	7 Punkte
ab 40.001 € - 45.000 €:	4 Punkte
ab 45.001 € - 51.000 €:	0 Punkte

Bei einem Paar:

bis 70.000 €:	10 Punkte
ab 70.001 € - 80.000 €:	7 Punkte
ab 80.001 € - 90.000 €:	4 Punkte
ab 90.001 € - 102.000 €:	0 Punkte

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziff. 1.6:

bis 40 % des Grundstückswertes:	10 Punkte
ab 40,01 % - 60 % des Grundstückswertes	7 Punkte
ab 60,01 % - 80 % des Grundstückswertes	4 Punkte
ab 80,01 % - 100 % des Grundstückswertes	0 Punkte

2.2.3 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 oder tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

15 Punkte

2.2.4 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

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

GdB	ab 50 %:	5 Punkte
GdB	ab 60 %:	6 Punkte
GdB	ab 70 %:	7 Punkte
GdB	ab 80 %:	8 Punkte
GdB	ab 90 %:	9 Punkte
GdB	von 100 %:	10 Punkte

je behinderte Person.

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

Pflegegrad 2:	7 Punkte
Pflegegrad 3:	8 Punkte
Pflegegrad 4:	9 Punkte
Pflegegrad 5:	10 Punkte

je pflegebedürftiger Person.

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte über die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

2.3 Kriterien Bereich B (Örtlicher Bezug):

Über den Kriterien Bereich B (Örtlicher Bezug) sind max. 60 Punkte erreichbar. Diese werden über die einzelnen Unterpunkte (gem. Ziff. 2.3.1 bis 2.3.3) gedeckelt. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der jeweils höheren Punktzahl berücksichtigt.

2.3.1 Wohnort in der Gemeinde:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Fahrenzhausen innerhalb der letzten 10 Jahre vor Antragstellung bzw. innerhalb der ersten 20 Lebensjahre:

Wohnort in der Gemeinde innerhalb der letzten 10 Jahre,	
ab einem vollen Jahr:	3 Punkte
ab 2 vollen Jahren:	7 Punkte
ab 3 vollen Jahren:	12 Punkte
ab 4 vollen Jahren:	20 Punkte
ab 5 vollen Jahren:	35 Punkte

Wohnort in der Gemeinde innerhalb der ersten 20 Lebensjahre,
je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 2 Punkte

Jedoch maximal 35 Punkte.

2.3.2 Arbeitsstelle in der Gemeinde:

Arbeitsstelle des Antragstellers in der Gemeinde Fahrenzhausen innerhalb der letzten 10 Jahre vor Antragstellung:

Arbeitsstelle in der Gemeinde innerhalb der letzten 10 Jahre,
je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 2 Punkte

Jedoch maximal 10 Punkte.

2.3.3 Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde:

Ehrenamtliche Tätigkeit oder soziales Engagement des Antragstellers in der Gemeinde Fahrenzhausen innerhalb der letzten 5 Jahre vor Antragstellung. Voraussetzung ist die Ausübung eines (unbezahlten) Ehrenamtes mit Sonderaufgabe (z.B. Vorstand, Maschinist, Organist, Platzwart). Über die Anerkennung einer derartigen Tätigkeit entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen:

Ehrenamtliche Tätigkeit oder soziales Engagement in der Gemeinde innerhalb der letzten 10 Jahre,
je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 3 Punkte

Jedoch maximal 15 Punkte.

2.4 Punktegleichstand

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, entscheidet der Gemeinderat über den Zuschlag in der Regel auf Basis der größeren Kinderzahl im Sinne von Ziff. 2.2.3, hilfsweise der größeren Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen von Ziff. 2.2.4 und wiederum hilfsweise des niedrigeren Einkommens im Sinne von Ziff. 1.5.

3. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung für die konkrete Bewerbung. Danach eintretende Veränderungen können von der Gemeinde Fahrenzhausen nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Fahrenzhausen unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggfs. nachzuweisen.

4. Sonstige Bestimmungen

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
- 4.2 Die Gemeinde Fahrenzhausen 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

Der Gemeinderat der Gemeinde Fahrenzhausen entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird dem Begünstigten schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrags

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

- 6.1 Die Gemeinde Fahrenzhausen erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzuschließendes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - der Käufer hat im Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, oder
 - der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen, oder

- 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
 - der Käufer hat seinen gemeldeten oder tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von fünfzehn Jahren ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude, oder
 - der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von fünfzehn Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen. Zulässig ist die Vermietung einer Einliegerwohnung mit einem Wohnflächenanteil von max. 30%.
- 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. die Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlichen bestellten oder vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauten und bebauter Grundstücke.
- 6.3 An Stelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Fahrenzhausen vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Fahrenzhausen zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziff. 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziff. 2 zu veräußern. Der ortsansässige Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziff. 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.4 Die Gemeinde Fahrenzhausen 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 folgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlichen bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.5 Die Gemeinde Fahrenzhausen behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

6.6 Wird das Grundstück nicht verkauft, sondern wird an dem Grundstück zugunsten des Antragstellers ein Erbbaurecht bestellt, sind die vorstehenden Bedingungen in den Erbbaurechtsvertrag in entsprechender Weise aufzunehmen.

7. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Richtlinien treten die Richtlinien vom 24.03.2009 außer Kraft.

Fahrenzhausen, den 21.11.2017

Heinrich Stadlbauer
1. Bürgermeister