

Richtlinien der Gemeinde Walpertskirchen für die Vergabe von Grundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung

Die Gemeinde Walpertskirchen verfolgt das Ziel, im Rahmen Ihrer Möglichkeiten dem hohen Siedlungsdruck im Umland der Landeshauptstadt München Rechnung zu tragen und dabei den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Sofern Bürger aufgrund der Marktsituation, insbesondere hoher Grundstückspreise, nicht in der Lage sind, selbst genutzten Wohnraum im Gemeindegebiet Walpertskirchen zu erwerben, ist die Gemeinde bestrebt, im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten diese Bürger durch die Veräußerung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke zu unterstützen. Das Wohnbaulandmodell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, da dies die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt.

Gerade junge Bürger mit einer starken Bindung zur örtlichen Gemeinde, die auf Grund der oft langjährigen Ausbildung später in die Verdienst- und Familienphase kommen, sind auf das Modell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Walpertskirchen bleiben zu können und nicht aus finanziellen Gründen zum Wegzug gezwungen sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Walpertskirchen hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung ausreichenden Baulands für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, zukünftig verfügbares Bauland auf Grundlage nachfolgender Vergaberichtlinien zu vergeben. Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, anspruchsbegründend sind die Vergaberichtlinien nicht.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Walpertskirchen dar. Sie orientieren sich streng am Leitlinienkompromiss, der im Frühjahr 2017 zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland ausgehandelt wurde und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Gemeinde legt für jeden Baugebietsabschnitt bei Vergabe der Bauparzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist.

Der Grundstückspreis/qm und der Verkehrswert werden vom Gemeinderat vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens nach Baugebiet und Marktlage festgelegt.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

- 1.1 Antragsberechtigt sind nur volljährige, geschäftsfähige und natürliche Personen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften können nur einen gemeinsamen Antrag stellen und müssen zu gleichen Teilen im notariellen

Kaufvertrag aufgenommen werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter 1.1 genannten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die Antragsvoraussetzungen, bleiben diese unberücksichtigt.

- 1.3 Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes in der Gemeinde Walpertskirchen sind. Das gilt entsprechend, wenn ein Elternteil oder ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers bzw. des Ehegatten, des Partners der eheähnlichen Lebensgemeinschaft bzw. des Lebenspartners (Lebenspartnerschaftsgesetz) Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes im Gemeindegebiet oder in den umliegenden Gemeinden ist. Außer Betracht bleiben jedoch Wohnungen, Wohnhäuser und Grundstücke, die keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen. Bebaute oder bebaubare Grundstücke eines Elternteils werden nur insoweit berücksichtigt, als sie über den Eigendarf hinausgehen. Sollten mehrere Geschwister vorhanden sein, entscheidet der Gemeinderat in eigenem Ermessen, inwieweit die bebaute oder bebaubare Fläche beim Antragsteller mitberücksichtigt wird. Auf die konkrete Erwerbsaussicht des Bewerbers am Grundeigentum des Elternteils kommt es nicht an. Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehegatten, seines eheähnlichen Lebenspartners oder seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn
- die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m²,
 - die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m²,
 - die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.
- Für jede weitere Person im Haushalt wird die Wohnfläche um 15 m² erhöht. Bei einer oder mehreren schwerbehinderten Personen in einem Haushalt wird eine weitere Wohnfläche von insgesamt 15 m² hinzugerechnet. Kinder, die zum Antragsstichtag 18 Jahre oder älter sind, werden grundsätzlich nicht berücksichtigt.
- 1.4 Zur Vermeidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind Personen bzw. jedes Ehepaar, eingetragene Lebenspartnerschaft oder Paar in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft nicht antragsberechtigt, die bereits ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaumodells der Gemeinde Walpertskirchen erworben haben oder hatten.
- 1.5 Die Einkommensgrenze eines Paares oder einer Familie darf bei Bewerbungsfristende den Betrag von 100.000,00 €, zuzüglich der Kinderfreibeträge nach aktueller Fassung des § 32 Abs. 6 EStG, nicht überschreiten. Maßgeblich ist der Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Ehegatten, des Partners der eheähnlichen Lebensgemeinschaft bzw. des Lebenspartners (Lebenspartnerschaftsgesetz), sowie aller in künftiger Haushaltsgemeinschaft lebenden Familienmitgliedern (Kinder, Eltern) im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung oder von der Gemeinde festgelegten anderen Zeitraum.
- Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, sind Verdienstnachweise der vergangenen drei Jahre, sowie geeignete Nachweise über sonstige Einkünfte vorzulegen und eine eidesstattliche Erklärung zu den Einkünften abzugeben. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung bzw. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 50.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

- 1.6 Das Vermögen darf den Verkehrswert des im Wohnbaumodell zu erwerbenden Wohnbaugrundstückes nicht übersteigen. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte, wie Immobilien und Miteigentumsanteile daran, Grundstücke, Bargeld, Kapitalanlagen, Bankguthaben, Lebensversicherungen, Kunstgegenstände und vergleichbare Wertgegenstände des Antragstellers, seines Ehegatten, des Partners der eheähnlichen Lebensgemeinschaft bzw. des Lebenspartners (Lebenspartnerschaftsgesetz), sowie aller in künftiger Haushaltsgemeinschaft lebenden Familienmitgliedern (Kinder, Eltern) zum Bewerbungsfristende. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen und durch entsprechende Nachweise (z.B. Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten) zu belegen.
- 1.7 Werden Anträge, die für die Vergabe maßgeblichen Unterlagen, insbesondere Einkommens- und Vermögensnachweise, nicht beigelegt, oder weist ein Antragsteller die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens einschließlich Grunderwerb nicht nach, sind die Anträge auszuschließen.

2. Punktecatalog und Reihenfolge

- 2.1. Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor Bewerbern mit niedrigerer Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer 1 erfüllt haben. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Nachrückerliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Nachrückerliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl nach.

2.2 Punktecatalog:

2.2.1 Kinder

je haushaltangehöriges Kind unter 18 Jahren	8 Punkte
zuzügl. 2 Punkte je Kind unter 6 Jahren	
	(max. 30 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

2.2.2 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

Nachgewiesene Behinderung eines Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, sofern glaubhaft versichert wird, dass diese Person später im Haushalt leben wird.

Grad der Behinderung über 50%	1 Punkte
Grad der Behinderung über 60%	2 Punkte
Grad der Behinderung über 70%	3 Punkte
Grad der Behinderung über 80%	4 Punkte
Grad der Behinderung über 90%	5 Punkte
Grad der Behinderung von 100%	6 Punkte

je behinderter Person

(max. 6 Punkte)

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit eines Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, sofern glaubhaft versichert wird, dass diese Person später im Haushalt leben wird.

Pflegegrad 1	1 Punkte
Pflegegrad 2	2 Punkte
Pflegegrad 3	3 Punkte
Pflegegrad 4	4 Punkte
Pflegegrad 5	5 Punkte

je pflegebedürftiger Person
(max. 5 Punkte)

2.2.3 Einkommen ohne Berücksichtigung von Kinderzuschlägen

Paare und Familien

bis 60.000 Euro	9 Punkte
über 60.000 bis 70.000 Euro	7 Punkte
über 70.000 bis 80.000 Euro	5 Punkte

Alleinstehende

bis 30.000 Euro	9 Punkte
über 30.000 bis 35.000 Euro	7 Punkte
über 35.000 bis 40.000 Euro	5 Punkte

2.2.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz lt. Einwohnermeldedaten (auch frühere Zeiträume innerhalb der letzten 10 Jahre) ab Stichtag

- des Antragstellers je vollem, nicht unterbrochenem Jahr
 - o für das erste Jahr 0 Punkte
 - o für das zweite Jahr 0 Punkte
 - o für das dritte Jahr 10 Punkte
 - o für das vierte Jahr 15 Punkte
 - o für das fünfte Jahr 24 Punkte
- (max. 49 Punkte)

2.2.5 Ehrenamt

Ist der Antragsteller, sein Ehegatte, der Partner der eheähnlichen Lebensgemeinschaft bzw. der Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) oder ein in der künftigen Haushaltsgemeinschaft lebendes Familienmitglied (Kinder, Eltern) ehrenamtlich in einem ortsansässigen Verein mindestens 3 Jahre tätig, so erhält er 1 Punkt. Politische Gruppierungen fallen dabei nicht unter das Ehrenamt. Das ehrenamtliche Engagement muss unter Angabe der Tätigkeit vom Verein bestätigt werden.

2.3 Punktegleichstand

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern nach Ziff. 2.2.1 vorweist,

- die größere Anzahl an behinderten und pflegebedürftigen Personen nach Ziff. 2.2.2 vorweist,
- das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen nach Ziff. 1.5 vorweist,
- im Losverfahren zum Zuge kommt.

3. Sonstige Bestimmungen

- 3.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken im Einheimischenmodell besteht nicht.

4. Verkaufsbedingungen

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

- 4.1 Die Gemeinde sichert sich ihre Ansprüche auf Wiederkauf (Ziff. 4.2) oder auf Aufzahlung des gestundeten Ablösebetrages (Ziff. 4.3) durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung in folgenden Fällen:
- 4.1.1 Der/Die Käufer hat/haben unrichtige Angaben gemacht, oder
- 4.1.2 der/die Käufer hat/haben nicht innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundungsdatum ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet und dieses bezogen, oder
- 4.1.3 der/die Käufer hat/haben das Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Beurkundungsdatum unbebaut oder bebaut veräußert (als Veräußerung gilt auch eine Zwangsversteigerung sowie eine Veräußerung des Miteigentumsanteils an den anderen Miteigentümer oder einen Dritten), die Rechte aus diesem Vertrag abgetreten, einem Dritten ein Erbbaurecht bestellt, oder sonst wie eine Stellung eingeräumt, die es diesem ermöglicht, wie ein Eigentümer über den Vertragsbesitz zu verfügen, oder
- 4.1.4 der/die Käufer hat/haben in den auf dem Grundstück errichteten Gebäulichkeiten vor Ablauf von 15 Jahren ab Beurkundungsdatum nicht dauerhaft mindestens 60 % der Gesamtwohnfläche nach der Wohnflächenverordnung selbst bewohnt.
- 4.2 Als Wiederkaufspreis sind dem Käufer für das Grundstück der nicht gestundete Kaufpreisteil zuzüglich der vom Käufer bereits nachweislich bezahlten Kosten für die Erschließung des Vertragsbesitzes zinslos zu erstatten. Nebenkosten und Zinsaufwendungen des Erwerbers bleiben dabei unberücksichtigt. Dem Wiederkaufspreis sind ferner 90 % - neunzig Prozent - des Verkehrswertes der zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts vom Käufer etwa auf dem Vertragsbesitz bereits errichteten baulichen Anlagen hinzuzurechnen. Der Verkehrswert der baulichen Anlagen ist vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Erding (§§ 192 ff. BauGB) oder einem von diesem bestimmten Sachverständigen als Schiedsgutachter (§ 317 BGB) zu ermitteln. Bodenwertsteigerungen bleiben unberücksichtigt.
- 4.3 Anstelle des Wiederkaufs kann die Gemeinde einen Ablösebetrag verlangen, der sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt der Möglichkeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem Grundstückskaufpreis unter Berücksichtigung der Stundung (Preis zu vergünstigten Konditionen) berechnet. Der zu zahlende Differenzbetrag wird ab Kaufdatum für jedes volle Jahr um 1/15 abgeschmolzen, jedoch maximal bis zur Höhe des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Kaufs.

- 4.4 Die Gemeinde Walpertskirchen behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen im Hinblick auf Bedürftigkeit, von den Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen abzuweichen, sowie bei Vorliegen eines sachlichen Grundes, den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

5. Schlussbestimmungen

5.1 Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes besteht nicht.

5.2 Inkrafttreten

Die geänderten Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.07.2021 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Walpertskirchen, 30.07.2021


Franz Hörmann
Erster Bürgermeister

