



**Richtlinien des Marktes Wolnzach
zur Vergabe von Wohnungen und Baugrundstücken
im Fördermodell
zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur**

vom 09.05.2019

Baulandvergabe – Vergaberichtlinien:

Für den Fall der Baulandverwendung für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gibt sich der Markt Wolnzach folgende Vergaberichtlinien:

Richtlinien

des Marktes Wolnzach für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen.

Aufgrund des starken Anstiegs der Grundstückspreise ist einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien und jungen Alleinerziehenden, der Erwerb angemessenen Wohnraums nicht oder nur mehr schwerlich möglich. Um zu vermeiden, dass solche Personen der örtlichen Bevölkerung aufgrund Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen müssen und damit die stabile und generationenübergreifende Bevölkerungsstruktur, das aktive Marktleben und der soziale Zusammenhalt in dem Markt gefährdet werden, ist der Markt Wolnzach bestrebt, im Rahmen seiner tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb von preisvergünstigte Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung zu ermöglichen. Auch die Vergabe von Eigentumswohnungen im Rahmen eines Einheimischenmodells soll auf Grundlage nachstehender Richtlinien erfolgen. Nachfolgende Kriterien zur Vergabe von Grundstücken gelten insoweit entsprechend.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke bzw. Eigentumswohnungen stellt der Markt Wolnzach die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück bzw. eine Eigentumswohnung erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

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 antragsberechtigt.
- 1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Marktgebiet des Marktes sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Marktgebiet des Marktes 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.

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.

- 1.4 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Marktes erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Marktes erhalten haben.
- 1.5 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf das Durchschnittseinkommen im Markt Wolnzach nicht übersteigen, maximal aber 51.000,00 € (Durchschnittseinkommen in der Bundesrepublik) nicht übersteigen. Das Durchschnittseinkommen bemisst sich nach den aktuellen Daten des Landesamtes für Statistik. Wenn aktuelle Daten nicht zur Verfügung stehen, wird eine Anpassung des maximal zulässigen Einkommens durch die Gemeinde sachgerecht festgelegt. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG das Doppelte des Jahresdurchschnittseinkommens in dem Markt nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensgrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG; derzeit belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 7.356,00 €. 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 des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks bzw. der Eigentumswohnung nicht übersteigen. Abzustellen ist auf den Verkehrswert auf dem freien Markt und nicht auf den hinter diesem Verkehrswert zurückbleibenden Kaufpreis. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Edelmetalle, Oldtimer, 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, gutachterliche Stellungnahmen) 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 bzw. Eigentumswohnungen 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. Gibt es im Rahmen eines durchgeführten Bewerbungsverfahrens weniger Berechtigte, an die ein Grundstück vergeben werden kann, findet eine erneute Ausschreibung im Einheimischen Modell statt.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5:

bei einem Antragsteller:

Unterschreitung der Obergrenze (vgl. Ziff. 1.5) um 15.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 10.000,00 €:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 5.000,00 €:	5 Punkte

bei einem antragstellenden Paar:

Unterschreitung der Obergrenze um 30.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 20.000,00 €:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 10.000,00 €:	5 Punkte

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:

bis 20% des Verkehrswertes

bzw. Wertes der Eigentumswohnung: 15 Punkte

ab 20,01% bis 50% des Verkehrswertes: 10 Punkte

ab 50,01% bis 80% des Verkehrswertes: 5 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 und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

10 Punkte

2.2.4 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in dem Markt Wolnzach innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 10 Punkte,
jedoch maximal 50 Punkte

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.3 und hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.5 für den Zuschlag maßgeblich.

3. Bewertungszeitpunkt:

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

4. Sonstige Bestimmungen:

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücksvergabe:

Der Marktrat des Marktes berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nicht-öffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages bzw. Verkaufsvertrages für eine Eigentumswohnung

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt. Entsprechende Regelungen werden für den Verkauf von Eigentumswohnungen vereinbart.

6.1 Der Markt Wolnzach erhält ein mit einer Aufassungsvormerkung 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 Bau des Wohngebäudes nicht innerhalb von fünf Jahren ab Herstellung der Erschließung begonnen; oder
- 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Herstellung der Erschließung 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 15 Jahren ab Besitzübergang in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
- 6.1.5 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Besitzübergang ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen; oder
- 6.1.6 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge vererbt und der Erbe, einer der Erben oder alle Erben übernehmen vollumfänglich die dem Erblasser in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.

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 den Gutachterausschuss des Landkreises

Pfaffenhofen oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke. Die insoweit anfallenden Kosten trägt der Käufer.

- 6.3 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts kann der Markt Wolnzach vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von dem Markt Wolnzach 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 Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.4 Der Markt Wolnzach 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; sind seit dem ursprünglichen Kauf bereits mindestens acht Jahre und damit mehr als die Hälfte der Bindungsfrist von 15 Jahren verstrichen, werden bei einem Weiterverkauf nur mehr 50 % des errechneten Ablösebetrages fällig. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Dachau oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke. Die insoweit anfallenden Kosten trägt der Käufer.
- 6.5 Der Markt Wolnzach behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

IV. Inkrafttreten

Das Baulandmodell des Marktes Wolnzach sowie die vorstehenden Vergaberichtlinien des Marktes Wolnzach treten mit Wirkung vom 10.05.2019 in Kraft. Gleichzeitig tritt das bisherige Baulandmodell (Beschlussfassung des Marktrates Wolnzach vom 08.10.2015) außer Kraft.

Wolnzach, 10.05.2019


Jens Machold
1. Bürgermeister