R i c h t l i n i e n

der Gemeinde Bockhorn für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung

Die Gemeinde Bockhorn hat ein starkes Interesse, den Wohnbedarf der 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 Gemeinde auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Bockhorn bestrebt, im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten diesen Wohnbedarf der Bevölkerung mittels Zurverfügungstellung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke zu decken.

Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe solcher Wohnbaugrundstücke stellt der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht. Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Bockhorn dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben.

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.

1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtige eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, für einen im Antrag aufgenommenen Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) des Antragstellers. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten und diese zur Finanzierung des Grundstückes veräußert wird.
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 Gemeinde Bockhorn erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Bockhorn erworben haben.

1.5 Das zu versteuernde Jahreseinkommen des Antragstellers zuzüglich des zu versteuernden Jahreseinkommens seines Ehegattens oder Lebenspartners darf 122.000,00 € nicht übersteigen. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich dieser Betrag um den Kinderfreibetrag nach aktueller Fassung des § 32 Abs. 6 EstG (Aktuell 8.388,--€). 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.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 61.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

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 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 Grundstückerwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann. Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigen 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 Verheiratet bzw. Lebenspartnerschaft 15 Punkte

2.2.2 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:

15 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

2.2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers, des Ehegatten oder Lebenspartners, der Eltern und der Kinder des Antragstellers sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

GdB von 50% - 69%	12 Punkte
GdB von 70% - 100%	15 Punkte
	je behinderter Person

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers, des Ehegatten oder Lebenspartners, der Eltern und der Kinder des Antragstellers sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

Pflegegrad 2:	12 Punkte
Pflegegrad 3:	13 Punkte
Pflegegrad 4:	14 Punkte
Pflegegrad 5:	15 Punkte
	je pflegebedürftiger Person

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.

2.2.4 Ehrenamt

In der Gemeinde ehrenamtlich Tätige, die Inhaber der Ehrenamtskarte Bayern sind 10 Punkte

2.2.5 Die Punktezahl der Nr. 2.2.1 bis 2.2.4 darf zusammen maximal 50 Punkte nicht übersteigen

2.2.6 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) des Antragstellers in der Gemeinde Bockhorn (auch frühere Zeiträume innerhalb der letzten 10 Jahre) (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem 1. bis 2. Jahr 5 Punkte,
Je vollem, nicht unterbrochenem 3. bis 4. Jahr 10 Punkte,
Je vollem, nicht unterbrochenem 5. Jahr 20 Punkte,
jedoch maximal 50 Punkte

2.3 Punktegleichstand:

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

1. die größere Anzahl an Haushaltsangehörigen kindergeldberechtigten Kindern im Sinne Ziffer 2.2.2 vorweist,
2. die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne Ziffer 2.2.3 vorweist,
3. die längere Wohnzeit mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde vorweist,
4. der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Bockhorn nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Bockhorn 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 Die Gemeinde Bockhorn behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass aufgrund der familiären Situation eine Bedürftigkeit des Antragstellers für eine Zuweisung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke durch die Gemeinde offensichtlich und nach objektiven Gesichtspunkten nicht gegeben ist

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

5. Grundstücksvergabe:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher 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. Verkaufsbedingungen:

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

6.1 Die Gemeinde sichert sich ihre Ansprüche auf Wiederkauf (Ziff. 6.2) oder auf Aufzahlung des Ablösebetrages (Ziff. 6.3) durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung in folgenden Fällen ab:

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

6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder

6.1.3 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren (Bindungsfrist) ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder

6.1.4 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, die Hauptwohnung vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen. Eine gewerbliche Nut-

zung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

6.2 Der 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 Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Erding.

6.3 Die Gemeinde Bockhorn kann anstelle der Ausübung des 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 Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Der zu zahlende Differenzbetrag wird ab Kaufdatum für jedes volle Jahr um 1/15 abgeschmolzen, jedoch maximal bis zur Höhe des vereinbarten Grundstückskaufpreises. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Erding.

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

7 Inkrafttreten:

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.07.2023 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Bockhorn den 17.07.2023

Gez.

Lorenz Angermaier
Erster Bürgermeister