

**Richtlinien für die Vergabe von nicht
preisreduzierten Grundstücken
für den Neubau von selbst genutztem
Wohneigentum (keine Mehrfamilien-
häuser, -wohnungen)
im Gebiet der Gemeinde Egenhofen
(Baulandmodell Egenhofen - nicht
preisreduziert)**



Fassung vom 02.05.2022

Vorbemerkungen

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksknappheit in der Region können auch Personen, die über ein überdurchschnittliches Einkommen sowie über ein überdurchschnittliches Vermögen verfügen, nicht mehr oder nur noch sehr schwer auf dem freien Immobilienmarkt ein Wohnbaugrundstück zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs käuflich erwerben. Die Gemeinde Egenhofen verfolgt mit dem „Baulandmodell Egenhofen - nicht preisreduziert“ das Ziel, diesen Wohnbedarf der einkommens- und vermögensstärkeren Bevölkerung mittels selbst genutzten Wohneigentums zu decken.

In ihrem Eigentum stehende Wohnbaugrundstücke wird die Gemeinde Egenhofen deshalb nur an Personen veräußern, die nachweislich einen eigenen Wohnbedarf haben. Damit die von der Gemeinde Egenhofen veräußerten Grundstücke tatsächlich auch zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs verwendet werden, wird den Erwerbenden eine Bauverpflichtung sowie eine befristete Selbstnutzungsverpflichtung auferlegt. Zudem soll mittels eines den Erwerbenden auferlegten befristeten Veräußerungsverbots für einen angemessenen Zeitraum eine Grundstücksspekulation unterbunden werden.

Zur Sicherstellung einer transparenten, gerechten und rechtskonformen Grundstücksvergabe stellt der Gemeinderat Egenhofen die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe der ausgewiesenen Grundstücke im „Baulandmodell Egenhofen - nicht preisreduziert“ erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nicht mehr als ein Grundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

I. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind nur Personen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1. Bewerber dürfen nur natürliche und geschäftsfähige Personen sein. Das Mindestalter wird auf 21 Jahre festgesetzt. Dass eine Antragsberechtigung nicht bereits mit Volljährigkeit gegeben ist, findet seinen Grund darin, dass nach Ansicht der Gemeinde Egenhofen bei ganz jungen Erwachsenen in aller Regel noch keine hinreichend gesicherte und finanziell abgesicherte Lebensplanung vorhanden ist, eine solche Lebensplanung aber aufgrund der von dem Erwerber zu erfüllenden Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung unabdingbar erscheint. Bauträger, juristische Personen oder sonstige Unternehmen und Personenvereinigungen sind nicht antragsberechtigt. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antrag-

steller die unter Ziffer 1. angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

3. Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Egenhofen erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Egenhofen erhalten haben.

Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 100 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Sitz der Verwaltung der Gemeinde Egenhofen (= Hauptstraße 37, 82281 Egenhofen/OT Unterschweinbach) entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das 100 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Sitz der Verwaltung der Gemeinde Egenhofen (= Hauptstraße 37, 82281 Egenhofen/OT Unterschweinbach) entfernt ist.

Ausnahmen werden zugelassen, sollte die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück von dem Antragsteller aufgrund eines zugunsten seiner Eltern/eines Elternteils oder aufgrund eines zugunsten der Eltern/eines Elternteils des Ehegattens oder Lebenspartners des Antragstellers eingetragenen Nießbrauchs oder Wohnrechts nicht genutzt werden können, und sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück von dem Rechtsinhaber als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt werden. Ein unbebautes Grundstück gilt als mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz genutzt, wenn der Rechtsinhaber das Grundstück zum Zwecke der Hauptwohnsitznahme bebauen will und bereits einen Bauantrag eingereicht hat.

Ferner werden Ausnahmen zugelassen, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare 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;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m² beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mindestens 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.

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten technisch machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

4. Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
- die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte(r) von mindestens eines weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind/ist,
 - diese(s) bebaute(n) oder bebaubare(n) Grundstück(e) im Gemeindegebiet liegt/liegen oder nicht mehr als 100 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Sitz der Verwaltung der Gemeinde Egenhofen (= Hauptstraße 37, 82281 Egenhofen/OT Unterschweinbach) entfernt ist/sind,
 - diese(s) bebaute(n) oder bebaubare(n) Grundstück(e) von den Eltern/dem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt werden/wird, und
 - diese elterliche Immobilie (Wohnung, Haus, Grundstück) oder mindestens eine dieser elterlichen Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück), die zur Deckung des vorhandenen und nachzuweisenden angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 3. entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegatten oder Lebenspartners des Antragstellers über eine oder mehrere Immobilien im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

Bewerben sich zwei oder mehr Geschwister und sind nicht so viele elterliche Immobilien im vorstehenden Sinn vorhanden, dass die Antragsberechtigung aller Geschwister nach dieser Ziffer 7. entfällt (Beispiel: Es bewerben sich drei Geschwister, es ist aber nur eine die Antragsberechtigung ausschließende elterliche Immobilie vorhanden), haben sich die im Übrigen nach Ziffer 1. antragsberechtigten Geschwister darauf zu verständigen, bei welchem/welchen Antragsteller(n) die eine Antragsberechtigung ausschließende(n) elterliche(n) Immobilie(n) berücksichtigt wird/werden. Teilen die Geschwister der Gemeinde Egenhofen nicht innerhalb einer von dieser gesetzten Frist einvernehmlich mit, bei welchem/welchen Antragsteller(n) die eine Antragsberechtigung ausschließende(n) elterliche(n) Immobilie(n) zu berücksichtigen ist/sind, entscheidet das Los.

5. Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Egenhofen

eine Finanzierbarkeit des Grundstückerwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

6. Die Antragsberechtigung entfällt nachträglich, wenn der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grundstückerwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. endgültige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) bis zur Beurkundung des Kaufvertrages nicht nachweist.

II.

Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber (vgl. vorstehende Ziffer I.) vergeben. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, entscheidet das Los, wobei die Reihenfolge der Auslosung die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, kommt aus der ausgelosten Bewerberliste der erste Nachrücker für das freigewordene Grundstück zum Zug.

III.

Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse nach vorstehender Ziffer I. ist der von der Gemeinde Egenhofen für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

IV.

Grundstücksvergabe

1. Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Egenhofen berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.
3. Das zugeweilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe (= Zugang des begünstigenden Vergabebescheids gemäß vorstehender Ziffer 2.) einen Monat reserviert. Ein Tausch innerhalb des begünstigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Kommt aufgrund des Verhaltens des Begünstigten innerhalb eines Monats nach Ablauf der vorgenannten Monatsfrist ein Kaufvertrag nicht zustande, kann die Gemeinde die Grundstückszuteilung widerrufen.
4. Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

V. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

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

1. Die Gemeinde Egenhofen erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusi-cherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mit-entscheidend für den Vertragsabschluss waren;
 - 1.2 der Käufer hat in dem Vergabeverfahren Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte;
 - 1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von längstens 18 Mona-ten ab Kaufvertragsabschluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmi-gungsunterlagen für sein Bauvorhaben bei der Gemeinde eingereicht; oder
 - 1.4 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von längstens 12 Mona-ten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben be-gonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Bodenplatte fertiggestellt ist bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerdecke er-richtet ist; oder
 - 1.5 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von längstens 36 Mona-ten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Bauvorhaben fertig-gestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außen-fassaden und Außenanlagen vollständig hergestellt sein muss; oder
 - 1.6 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht spätestens 36 Monate nach Ertei-lung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
 - 1.7 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von fünf Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
 - 1.8 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist (z. B. Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehen-den Sinne sind ferner zu verstehen:

- Die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhänderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
 - die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Benutzungsdienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
 - die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden;
 - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;
- oder
- 1.9 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den eingetragenen Lebenspartner, die Eltern, die Geschwister oder die Abkömmlinge des Käufers ist zulässig, sofern das Grundstück von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird; oder
- 1.10 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, seinen eingetragenen Lebenspartner, seine Eltern, seine Geschwister oder seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw. die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen; oder
- 1.11 über das Grundstück wird die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder
- 1.12 über das Vermögen des Käufers wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenzverfahren gegeben.
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 zu erstatten. 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 verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wer-

termittlung durch einen vom Präsidenten des Landgerichts München II zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

3. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Egenhofen nach ihrer freien Wahl vom Käufer verlangen, dass dieser das unbebaute oder bebaute Grundstück anstatt an sie selbst an einen von der Gemeinde Egenhofen zu benennenden oder zu bestätigenden Dritten veräußert, der antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziffer 1. ist. Bei mehreren antragsberechtigten Kaufinteressenten ist das Grundstück an den per Los bestimmten Kaufinteressenten zu veräußern. Der Dritte hat den sich nach vorstehender Ziffer 2. ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
4. Die Gemeinde Egenhofen kann nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts oder anstelle der Ausübung ihres Benennungs- oder Bestätigungsrechts nach vorstehender Ziffer 3. vom Käufer die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis, wobei im Kaufpreis enthaltene Erschließungskosten abzuziehen sind, und dem reinen Bodenwert des Grundstücks (ohne Erschließungskosten) zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch einen vom Präsidenten des Landgerichts München II zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
5. Die Gemeinde Egenhofen behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

VI. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke im „Baulandmodell Egenhofen - nicht preisreduziert“ entspricht dem vollen Verkehrswert der Baugrundstücke zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses.

VII. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Egenhofen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 02.05.2022 beschlossen und treten am 01.06.2022 in Kraft.

Unterschweinbach, den 04.05.2022


Martin Obermeier
1. Bürgermeister

