

**Richtlinien für die Vergabe von
preisreduzierten Grundstücken
für den Neubau von selbst genutztem
Wohneigentum
im Gebiet der Gemeinde Egenhofen
(Baulandmodell Egenhofen –
preisreduziert)**



Fassung vom 09.02.2022

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Egenhofen verfolgt mit dem Baulandmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger/-innen der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne dieses Modell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Baulandmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Egenhofen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben. Der Gemeinderat der Gemeinde Egenhofen hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere und weniger bzw. durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, verfügbares Bauland zur Verfügung zu stellen.

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

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Egenhofen dar und werden auch künftig auf Basis der nationalen sowie europäischen Rechtsentwicklung und Rechtsprechung fortgeschrieben.

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 für den Erwerb eines gemeindlich subventionierten Baugrundstücks samt den damit einhergehenden langjährigen Bindungen 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 Antragsteller 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.
4. Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 60.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten bzw. Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 120.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Das durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage von Gehaltsabrechnungen oder Lohnsteuerbescheinigungen nicht genügt, da diesen das Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht entnommen werden kann.

Die Gemeinde Egenhofen behält sich vor, nicht auf die der Grundstücksausschreibung unmittelbar vorangegangenen drei Kalenderjahre abzustellen, sondern auf das zweite, dritte und vierte Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung, sollte zu erwarten sein, dass für das der Grundstücksausschreibung unmittelbar vorangegangene Kalenderjahr noch keine Einkommensnachweise verfügbar sind.

Je minderjährigem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG. Die Höhe der doppelten Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Im Jahr 2022 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 8.388,00 €.

5. Das Vermögen darf den Wert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abgestellt wird auf den Verkehrswert (inklusive Erschließungskosten) und nicht auf den hinter dem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis.

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller weltweit vorhandener Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien, Miteigentumsanteile an Immobilien, Kunstgegenstände, Schmuck) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 € liegt; die Anrechnung erfolgt nur mit dem über 40.000,00 € hinausgehenden Zeitwert.

Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft erteilen und deren Richtigkeit an Eides statt versichern. Auf Verlangen der Gemeinde Egenhofen sind die vorgenannten Vermögenswerte durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

6. 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 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.

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.

7. 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 6. 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 I. 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 in-

nerhalb 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.

8. 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 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.
9. 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

1. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber (vgl. vorstehende Ziffer I.) vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. 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 Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.
2. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:
 - 2.1 Sozialkriterien:
 - 2.1.1 Kind(er):

Je minderjährigem 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
insgesamt jedoch maximal 45 Punkte

Noch nicht geborene Kinder werden ebenfalls mit 15 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

- 2.1.2 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit:

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

GdB ab 50:	10 Punkte
GdB ab 60:	11 Punkte
GdB ab 70:	12 Punkte
GdB ab 80:	13 Punkte
GdB ab 90:	14 Punkte
GdB von 100:	15 Punkte

je behinderter Person,
insgesamt jedoch maximal 15 Punkte

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

Pflegegrad 1:	11 Punkte
Pflegegrad 2:	12 Punkte
Pflegegrad 3:	13 Punkte
Pflegegrad 4:	14 Punkte
Pflegegrad 5:	15 Punkte

je pflegebedürftiger Person,
insgesamt jedoch maximal 15 Punkte

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 Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich. Insgesamt werden nach Ziffer 2.1.2 maximal 15 Punkte in Ansatz gebracht.

2.1.3 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer I.4.:

Überschreitung der Obergrenze um 30% und mehr:	20 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 20%:	15 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 10%:	10 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 5%:	5 Punkte

2.1.4 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer I.5.:

bis 60% des Grundstückswertes:	15 Punkte
bis 70% des Grundstückswertes:	10 Punkte
bis 80% des Grundstückswertes:	5 Punkte

2.1.5 Ehrenamtliche Tätigkeit:

10 Punkte

Maßgeblich ist

- a) eine noch am Stichtag (vgl. nachstehende Ziffer III.) und zuvor seit mindestens fünf vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers, seines Ehegattens oder seines Lebenspartners
- in einer gemeinnützigen Organisation/einem gemeinnützigen Verein (z. B. Vorstand, Kassenwart, Platzwart, Trainer, Übungsleiter, Gerätewart, Maschinist, Truppmann/Truppfrau),
 - im Bereich der Jugend-, Alten- oder Sozialarbeit,

oder

- b) eine noch am Stichtag (vgl. nachstehende Ziffer III.) und zuvor seit mindestens fünf vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers, seines Ehegattens oder seines Lebenspartners, die mit den unter Buchstabe a) aufgelisteten Tätigkeiten vergleichbar ist (z. B. Schulweghelfer, Helfer in der Gemeindebücherei, Organisation/Durchführung von Ortsfesten),

wobei nicht danach unterschieden wird, ob die ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet oder außerhalb des Gemeindegebiets ausgeübt wird.

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten im vorstehenden Sinne kommen nicht für jede ehrenamtliche Tätigkeit 10 Punkte in Ansatz, vielmehr sind nach Ziffer 2.1.5 nicht mehr als 10 Punkte erzielbar.

2.2 Ortsbezugskriterien:

2.2.1 Ortsansässigkeit:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers, des Ehegattens des Antragstellers oder des Lebenspartners des Antragstellers in der Gemeinde Egenhofen innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Stichtag (vgl. nachstehende Ziffer III.):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	20 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	40 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	60 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	80 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	100 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Stichtag zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Egenhofen gehabt, erhält er 100 Punkte.

Die Punkte des Antragstellers und des Ehegattens oder Lebenspartners des Antragstellers werden addiert, allerdings kommen nach Ziffer 2.2.1 maximal 100 Punkte zum Ansatz.

2.2.2 Örtliche Berufstätigkeit:

Der Antragsteller, der Ehegatte des Antragstellers oder der Lebenspartner des Antragstellers gehen noch am Stichtag (vgl. nachstehende Ziffer III.) und zuvor seit mindestens einem vollen, nicht unterbrochenen Jahr als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Egenhofen ihrem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 20 Stunden nach:

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	5 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	10 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	15 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	20 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	25 Punkte

Die Punkte des Antragstellers und des Ehegattens oder Lebenspartners des Antragstellers werden addiert, allerdings kommen nach Ziffer 2.2.2 maximal 25 Punkte zum Ansatz.

- 2.2.3 Die nach den Ziffern 2.2.1 und 2.2.2 erzielten Punkte werden nicht addiert, d. h. es kommen entweder die nach Ziffer 2.2.1 oder nach Ziffer 2.2.2 erzielten Punkte in Ansatz. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

3. Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Zahl der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.1.1, hilfsweise die größere Zahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.1.2 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer I.4. für den Zuschlag maßgeblich. Sollte auch das Einkommen im Sinne von Ziffer I.4. bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

III. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse nach den vorstehenden Ziffern I. und II. 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 zugewiesene 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 abzuschließendes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend 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 Monaten ab Kaufvertragsabschluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmigungsunterlagen für sein Bauvorhaben bei der Gemeinde eingereicht; oder
 - 1.4 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von längstens 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben begonnen. 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 errichtet ist; oder
 - 1.5 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von längstens 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Bauvorhaben fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außenfassaden und Außenanlagen vollständig hergestellt sein muss; oder

- 1.6 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht spätestens 36 Monate nach Erteilung 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 15 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 vorstehenden 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 Insolvenz Sachverhalt 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. Wertermittlung 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 I. ist. Bei mehreren antragsberechtigten Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktezahl gemäß vorstehender Ziffer II. 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 - preisreduziert“ entspricht dem Verkehrswert der Baugrundstücke abzüglich eines vom Gemeinderat festgelegten sozialen Abschlages. Die Erschließungskosten hat der Erwerber hingegen in voller Höhe zu leisten.

VII. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Egenhofen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.02.2022 beschlossen und treten am 01.03.2022 in Kraft. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieser Vergaberichtlinien treten alle bisherigen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Egenhofen, den 10.02.2022

Martin Obermeier
1. Bürgermeister