



## **Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an die ortsverbundene Bevölkerung mit besonderem Bedarf**

Die Gemeinde Maisach möchte die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung unter Anknüpfung an eine gewisse Ortsverbundenheit und Teilhabe der Einwohner an der örtlichen Gemeinschaft fördern. Sie möchte möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen aufgrund zahlungskräftiger Käufer von Wohngrundstücken im Ballungsraum München in angemessenem Umfang vorbeugen. Insbesondere soll ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen aus deren Sicht zu hoher Preise für Wohngrundstücke im Gemeindegebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Für die ortsverbundene, weniger zahlungskräftige oder sonst benachteiligte Bevölkerung soll daher zumindest eine gewisse Teilhabe am Markt für Wohngrundstücke im Gemeindegebiet sichergestellt werden. Die Gemeinde Maisach beabsichtigt daher, für die weniger zahlungskräftige Bevölkerung oder sonstige benachteiligte Bevölkerungsgruppen mit einer gewissen Ortsverbundenheit unter besonderer Berücksichtigung von Familien und weiteren städtebaulichen sozialen Gesichtspunkten Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung zu vergünstigen Bedingungen zur Verfügung zu stellen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Vorgaben (nachfolgend: „Kriterienkatalog“).

### **1. Antrag**

- 1.1 Sobald der Gemeinderat Maisach (nachfolgend: „Gemeinde“) die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen (nachfolgend: „Antragsteller“ oder „Bewerber“). Er muss dabei das zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen, sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Gemeinde darüber unverzüglich in Textform (z. B. per Email) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurückziehen.
- 1.2 Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.
- 1.3 Für die Vergabe der Wohnbaugrundstücke gelten die Kriterien in der Fassung zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

### **2. Berechtigung**

Einen Antrag kann **jeder Bürger eines Mitgliedstaates der Europäischen Union** stellen, Zusatzpunkte erhält, wer folgende Voraussetzungen erfüllt.

- 2.1 Tatsächliche Hauptwohnung im Hoheitsgebiet der Gemeinde **oder/und** hauptberufliche Tätigkeit seit mindestens sieben Jahren im Hoheitsgebiet der Gemeinde. Bei der hauptberuflichen Tätigkeit sind Unterbrechungen wegen Mutterschutzes/Elternzeit nach Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetz (BEEG) bzw. Mutterschutzgesetz (MuSchG) unschädlich, die Sieben-Jahres-Frist verlängert sich dann aber um diese Zeiten, auch bei Selbstständigen. Bei der tatsächlichen Hauptwohnung sind Unterbrechungen von insgesamt zehn Jahren unschädlich, wenn der Antragsteller tatsächlich

mindestens 15 volle Jahre die Hauptwohnung im Gemeindegebiet vorweisen kann. Der Begriff der Hauptwohnung richtet sich nach § 22 BMG (Bundesmeldegesetz). Maßgeblich ist die tatsächliche Hauptwohnung. Die gemeldete Hauptwohnung ist lediglich ein Indiz dafür.

## 2.2 Volljährigkeit und Geschäftsfähigkeit.

2.3 Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten Baugrundstück wohnt der Antragsteller selbst. Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten. Neben dem Antragsteller, seinem Partner und den Kindern/Abkömmlingen des Antragstellers oder seines Partners dürfen nur zwei weitere Personen dort wohnen (z. B. die Großeltern). „Partner“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Die Begriffe Kind und Abkömmlinge sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend. Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Bewohner“ genannt.

2.4 Eine Einkommensgrenze von 100.000,- € darf in den letzten drei Kalenderjahren nicht überschritten worden sein, wobei auf das gemeinsame, zu versteuernde Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragstellers, seines künftig in der Wohnung lebenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird. Je unverheiratetes, schulpflichtiges oder in Ausbildung befindliches Kind steigt die Einkommensgrenze um 10.000,- €. Bei Unterschreitung der festgelegten Einkommensgrenze gelten die Bestimmungen in Punkt 3.1. entsprechend.

2.5. Als Vermögensgrenze wird der Wert des im Einheimischenmodell größten ausgeschriebenen Grundstückes angesetzt. Hierzu wird die Grundstücksgröße entsprechend mit dem vom Gemeinderat festgesetzten Kaufpreis multipliziert. Die festgesetzten Vermögensgrenzen gelten für das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner. Keine der Personen, deren Vermögen berücksichtigt wird, darf Eigentümer eines bebaubaren oder bebauten Grundstückes im Hoheitsgebiet der Gemeinde Maisach sein. Bei jedem Wohnungseigentum ist eine amtliche Wertermittlung vorzulegen.

Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile, auch außerhalb des Gemeindegebietes, Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Mobiliar, Fahrzeuge, Schmuck usw.

2.6 Weitere Bewerbungs-Ausschlusskriterien, neben der Einkommens- und Vermögensgrenze sind, eine frühere erfolgreiche Teilnahme an einem Maisacher Einheimischenmodell (Verkauf oder Erbbaurecht) und wenn der Bewerber vor Zuteilung keine ausreichende Finanzierungszusage für den Kauf und Bau durch einen Finanzierungsgläubiger vorweisen kann, bzw. nicht in Aussicht gestellt bekommt.

### 3. Bewertung der Anträge und Vergabe (Kriterienkatalog)

3.1 Folgendes Punktesystem wird bei allen Bewerbungen gleich angewandt:

	Punkte
BürgerIn der Gemeinde Maisach - Zeiten mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde (BewerberInnen nach 3.1.1 und 3.1.2) - je volles Jahr; jedoch maximal bis zu fünf Jahren	5,00
ArbeitnehmerIn in der Gemeinde Maisach - Zeiten mit Hauptbeschäftigung seit mindestens sieben Jahren in Gemeindegebiet (BewerberIn nach 3.1.3) je volles Jahr, jedoch maximal bis zu fünf Jahren	5
je unverheiratetes, schulpflichtiges oder in Ausbildung befindliches Kind, auch Adoptivkinder im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers, für das ihm oder dem Ehegatten Kindergeld zusteht	8
- bis zum vollendeten 17. Lebensjahr	2
- ab dem 18. Lebensjahr bis zum vollendeten 27. Lebensjahr, wenn sich das Kind in Ausbildung befindet	
Behinderung 50 % und darüber nach dem Grad der Behinderung je Familienmitglied (Staffelung je 10 % = 1)	1...6
Je Person, die im Haushalt des/der BewerberIn lebt und versorgt werden muss (ärztliche Bescheinigung):	
bei Pflegestufe I	3
bei Pflegestufe II	5
bei der Pflegestufe III	7
Ehrenamtliche Betätigung (z. B. Mitglied eines Vorstandes in einem Verein oder Aktiver einer Feuerwehr, soziales Engagement, Trainer ohne Entschädigung)	
über fünf Jahre	1
über zehn Jahre	2
über fünfzehn Jahre	3
Hier kommt nur ein Antragsteller in die Wertung. Zum Begriff Antragsteller zählen alle im Haushalt lebenden Personen (also auch Kinder und Angehörige). Zeiten in verschiedenen Ämtern dürfen zusammengerechnet werden. Der Wirkungskreis für das Ehrenamt ist auf den Landkreis Fürstentum Bruck beschränkt.	
Unterschreitung der Einkommensgrenze je 1.000,- €	0,2

3.2 Die Vermögensgrenzen gemäß Ziffer 2.5 dürfen nicht überschritten werden. Zur Berechnung von Vermögen und Einkommen gelten die Ziffern 2.4 und 2.5 entsprechend. Bei sämtlichen Bewertungspunkten werden nur Personen berücksichtigt, welche künftig in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude wohnen sollen und daher vom Antragsteller im Antrag angegeben wurden.

3.3 Die Grundstücke werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los. Trifft dies auf mehrere Bewerber mit gleicher Punkteanzahl zu, so entscheidet das Los. Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung werden bis zum Abschluss des Kaufvertrags, für die Bewertung bis zur Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Gemeinde in Textform mitzuteilen hat.

- 3.4 Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten, („bezuschlagte Antragsteller“) verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Antragsteller Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Die Gemeinde teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welches Grundstück sie erhalten. Innerhalb von zwei Monaten nach Zugang dieser Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Mit der Ausübung der Option wird eine Anzahlung von 1.500,- € fällig; diese verfällt zugunsten der Gemeinde Maisach, wenn der bezuschlagte Antragsteller seinen Kaufantrag zurückzieht. Binnen drei Monaten nach Mitteilung einer Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Antragsteller der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

#### **4. Bindungen**

Folgende Bindungen muss der Erwerber innerhalb von zwanzig Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages („Bindefrist“) beachten:

- 4.1. Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von fünf Jahren ab Vertragschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Gemeinde das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen
- 4.2. Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich selbst und/oder durch privilegierte Bewohner im Sinne von Ziffer 2.3 dieser Richtlinien zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte, sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.
- 4.3 Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Gemeinde. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie eine Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Die Gemeinde ist nur ausnahmsweise verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Der Antragsteller muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Antragstellers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den aktuell geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen und den Käufer benennen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich des Wertes getätigter Baumaßnahmen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich eines Zehntels des Zuwendungswertes nach Ziffer 4.5 Satz 2 für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und die Bindungen des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

Unabhängig davon ist die Gemeinde zur Zustimmung im Härtefall verpflichtet, kann die Zustimmung aber gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

- 4.4 Während der Bindefrist bedarf eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in Ziffer 2.3 genannten privilegierten Personen der Zustimmung durch die Gemeinde. Dazu ist die Gemeinde nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.
- 4.5. Die Gemeinde kann vom Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/10 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen wenn
- der Antragsteller das Gebäude nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.3 nutzt oder

- ohne Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise anderen Personen als den in Ziffer 2.3 genannten privilegierten Personen überlässt.

„Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Antragsteller und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Kaufpreis.

4.6 Die Gemeinde kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller

- das Gebäude nicht binnen drei Jahren ab Vertragsschluß bezugsfertig mit Außenputz herstellt,
- das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegiert Personen nach Ziffer 2. 3. bewohnt
- das Grundstück ganz oder teilweise ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer 2.3. genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Gemeinde in Textform nicht binnen Monatsfrist behebt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 12 Monate dauert oder
- wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat und richtigerweise bei der Zuteilungsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Gemeinde bei fahrlässigen oder schuldlosen Falschangaben von der Geltendmachung der vollständigen Erstattung ganz oder teilweise absehen kann.

Die Gemeinde kann im Fall von Verstößen gegen die vorstehenden Pflichten einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung auf Kosten des Antragstellers beauftragen.

4.7. Die Gemeinde ist in den Fällen der Ziffer 4.6. anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen. Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen, sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Maßnahmen kann die Gemeinde ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen eines Jahres ab Entstehung und Kenntnis durch die Gemeinde ausgeübt werden. In den Fällen, in denen die Gemeinde ein Rückkaufsrecht hat, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Gemeinde und Antragsteller vereinbartem (vergünstigtem) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Die Gemeinde kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann die Stadt anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

## **5. Einzelbestimmungen, Auflagen**

- 5.1 Die unter Abschnitt 4. aufgeführten Bindungen werden durch eine entsprechende Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde in Abt. II des Grundbuches gesichert. Die Gemeinde verpflichtet sich, auf schriftlichen Antrag, die Löschung der Rückauflassung zu bewilligen, sofern die in Punkt 4.1 festgesetzte Bindungsfrist ausgelaufen ist.
- 5.2 Die Gemeinde verpflichtet sich bei der Bestellung von vollstreckbaren Grundpfandrechten für Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen im Rang zurückzutreten. Die eingetragene Grundschuld darf die Summe zur Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus nicht übersteigen.

## 6. Härteklausele

Der Gemeinderat kann im Sinne der eingangs genannten Ziele und bei Vorliegen besonderer Härten von den festgelegten Kriterien abweichen und eine andere Entscheidung treffen.

Darüber hinaus behält sich der Gemeinderat in genauer Kenntnis der Einkommens und Vermögensverhältnisse des Bewerbers eine endgültige Entscheidung und somit auch eine Ablehnung von Bewerbern vor, die die vorgenannten Voraussetzungen grundsätzlich erfüllen. Er kann insbesondere Bewerber ausschließen, wenn die Eltern des Antragstellers bzw. dessen Ehegatten Grundstücksvermögen haben.

Für von dem Kriterienkatalog abweichende Entscheidungen ist eine 2/3 Mehrheit der gesetzlichen Mitglieder des Gemeinderates erforderlich.

Ein Rechtsweg gegen Entscheidungen der Gemeinde Maisach ist ausgeschlossen.

Maisach, den 26.11.2018



Gemeinde Maisach  
Hans Seidl  
1. Bürgermeister

