



Richtlinie für die Vergabe von vergünstigten, gemeindeeigenen Baugrundstücken in der Gemeinde Frauenneuharting

1. Antragsverfahren, Begriffsdefinition

- 1.1 Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Frauenneuharting die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, können Bewerber zu dem von der Gemeinde jeweils bekannt gegebenen Zeitpunkt einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen. Sie müssen dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen.
- 1.2 Ein Bewerber muss alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen werden oder ein Wohnrecht haben („Baulandbegünstigte“). Baulandbegünstigte können insbesondere Familien- oder Haushaltangehörige sein. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern.
- 1.3 Ein Bewerber kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn er falsche Angaben macht.

2. Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind Personen aus dem Kreis der Baulandbegünstigten, die im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Voraussetzungen erfüllen:

2.1 Antragsberechtigt sind Einzelpersonen. Die Bewerber müssen mindestens 21 Jahre alt und geschäftsfähig sein. Abweichend hiervon ist eine Antragstellung auch für volljährige Personen möglich, wenn die antragstellende Person

- a) verheiratet ist oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder in nicht-ehelicher Lebensgemeinschaft lebt und Kinder hat,
- b) alleinerziehend ist.

2.2 **Vermögensobergrenze**

Der Bewerber und die volljährigen Baulandbegünstigten erklären durch eine eidesstattliche Erklärung, dass ihre Angaben zu 2.2.1 – 2.2.4 korrekt angegeben sind.

2.2.1 Das gesamte Vermögen (= Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des Bewerbers und der anderen Baulandbegünstigten darf bei der Antragstellung den Verkehrswert des Grundstücks nicht überschreiten.

Werden in einem Baugebiet mehrere Grundstücke vergünstigt abgegeben und bewirbt sich der Bewerber auf kein spezielles Grundstück, so wird der maximale Wert aller in diesem Verfahren zu vergebenden Grundstücke verwendet.

Der Wert eines Grundstücks berechnet sich aus dem Produkt von Fläche in Quadratmetern und jeweils gültigem Bodenrichtwert ¹⁾ in Euro pro Quadratmeter.

2.2.2 Weder der Bewerber noch einer der anderen Baulandbegünstigten dürfen Eigentümer von Immobilienvermögen (Eigentum oder Teileigentum von bebauten Grundstücken, Grundstücken mit bestehendem Baurecht, Wohnungen) sein.

2.2.3 Bewerber, die bereits früher im Rahmen eines „vergünstigten gemeindeeigenen Baugrundstücks“ der Gemeinde ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. Ausnahme ist eine Trennung vom damals baulandbegünstigten Partner, wenn letzterer alleiniger oder zusammen mit den Kindern Eigentümer des baulandbegünstigten Grundstücks (u. U. mit Immobilie) ist.

2.2.4 Wenn die Eltern von Bewerbern oder Baulandbegünstigten mehr Wohn- oder Baugrundimmobilien oder bestehendes Baurecht besitzen als sie Kinder haben, ist die Abgabe von vergünstigtem Bauland grundsätzlich nicht möglich. Solche Bewerber können

¹⁾ Jeweils aktuell gültige Bodenrichtwerte; zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Richtlinie sind es die Bodenrichtwerte vom 31.12.2016

aber in Ausnahmefällen unter Würdigung der persönlichen Verhältnisse zugelassen werden. Hierüber entscheidet der Gemeinderat mit einer Mehrheit von mindestens $\frac{3}{4}$ der stimmberechtigten Gemeinderatsmitglieder.

2.3 **Einkommens- bzw. Einkünfteobergrenzen**

Der Gesamtbetrag der Einkünfte²⁾ des Bewerbers und aller Baulandbegünstigter, sofern deren Einkünfte mehr als 8.820 € pro Jahr (Grundeinkommen) betragen, darf im Durchschnitt der letzten 3 Kalenderjahre vor dem Zeitpunkt der Antragstellung bei alleinlebenden Einzelpersonen das einfache, bei Ehepaaren / Lebenspartnerschaften das zweifache und bei x Einkommen oberhalb des Grundeinkommens das x-fache des Durchschnittseinkommens nicht übersteigen (Obergrenze).

Das statistische Durchschnittseinkommen in der Gemeinde war 2013 38.276 €. In der Zeit von 2013 bis 2016 sind die Einkünfte um 7,2 % gestiegen³⁾, jährlich also um 2,4%. Damit beträgt das durchschnittlich Jahreseinkommen in der Gemeinde im Jahr 2018 43.100 €.

Da das Durchschnittseinkommen in der Gemeinde nicht höher ist als das durchschnittliche Einkommen von 51.000 € in Bayern, werden für die Gemeinde Frauenneuharting durchschnittliche Gesamteinkünfte von 43.100 € festgesetzt. Für Ehepartner z. B. verdoppelt sich der Maximalbetrag auf 86.200 €.

Die Obergrenze erhöht sich für jedes zum Bewerbungszeitpunkt kindergeldberechtigte Kind um jeweils 7.000 €.

3. Rangfolge innerhalb der Bewerber (Punktesystem)

- 3.1. Die Verteilung der Grundstücke wird entsprechend folgendem Punktesystem vorgenommen: Es wird ein Bonus-System anhand einer Punktetabelle angewendet. Eine unterschiedliche Bewertung der einzelnen Tatbestände erfolgt in der Weise, dass zu berücksichtigende Kinder, niedriges Einkommen oder Vermögen, Behinderung / Pflegebedürftigkeit, Familienstand und langjähriges Wohnen sowie Ehrenamtstätigkeit im Gemeindebereich stufenweise mit Punkten bewertet werden.

²⁾ Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt. Die Einkommensarten sind z. B. nichtselbständige Arbeit / Vermietung und Verpachtung / Kapitalvermögen / Land- und Forstwirtschaft / Gewerbebetrieb / selbständige Arbeit (freiberuflich).

³⁾ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden,

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/VerdiensteArbeitskosten/VerdiensteVerdienstunterschiede/Tabellen/Bruttomonatsverdienste.html>

3.2. Grundstücke werden an die Bewerber mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet die höhere Kinderzahl, bei ebenfalls gleicher Kinderzahl gibt die höhere Punktezahl bei einer Behinderung / Pflegebedürftigkeit den Ausschlag, danach entscheidet das Los.

3.3. Punktetabelle nach Ziffer 3.1:

3.3.1. Gesamtbetrag der Einkünfte (maximal 150 Punkte)

Gesamtbetrag der Einkünfte des Bewerbers und der weiteren Baulandbegünstigten im Durchschnitt der letzten 3 Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, soweit vorhanden (sonst analoger Nachweis), siehe oben Ziffer 2.3) zum Zeitpunkt der Antragstellung. Falls die Einkünfte des Jahres vor der Antragstellung noch nicht bekannt sind, sind auch die Einkünfte für das 4. Jahr vor der Antragstellung anzugeben und nachzuweisen. Der Steuerbescheid für das Jahr vor der Antragstellung ist in diesem Fall spätestens 2 Wochen nach Erhalt vom Bewerber der Gemeinde vorzulegen.

Gesamteinkünfte Einzelperson	Gesamteinkünfte Mehrpersonen	Punkte
< 40.000 €	< 50.000	bis 150
< 45.000 €	< 60.000	bis 125
< 50.000 €	< 70.000	bis 100
< 55.000 €	< 80.000	bis 75
< 60.000 €	< 90.000	bis 20
> 65.000 €	> 100.000	0

Bei einem Gesamtbetrag der Einkünfte bis 40.000 € bzw. 50.000 € werden 150 Punkte vergeben. Bei einem Gesamtbetrag der Einkünfte größer als 40.000 € bzw. 50.000 € werden von den 150 Punkten pro abgerundeter 1.000 € bzw. 2.000 € jeweils 5 Punkte abgezogen (z.B. 41.000 € bzw. 52.000 € ergeben 145 Punkte).

3.3.2. anrechenbare Kinder (maximal 150 Punkte)

Kinder werden berücksichtigt, sofern sie kindergeldbezugsberechtigt sind.

Punkte werden für maximal 2 Kinder vergeben:

Kind unter 10 Jahren	75 Punkte
Kind über 10 Jahre bis maximal 27 Jahre	40 Punkte

Maximal sind 150 Punkte möglich.

3.3.3. Partnerschaft und Alleinerziehende (maximal 50 Punkte)

Ist der Bewerber verheiratet, lebt in eingetragener Lebenspartnerschaft oder ist alleinerziehend, so werden 50 Punkte gutgeschrieben.

3.3.4. Beeinträchtigung (maximal 75 Punkte)

Jeder Baulandbegünstigte erhält

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| - bei einem festgestellten GdB ab 50 | 25 Punkte |
| - bei einem festgestellten GdB ab 70 | 50 Punkte |
| - bei einem festgestellten GdB ab 90 | 75 Punkte |

3.3.5. Pflegebedürftigkeit (maximal 75 Punkte)

Jeder Baulandbegünstigte erhält

- | | |
|--------------------------|-----------|
| - bei einem Pflegegrad 1 | 15 Punkte |
| - bei einem Pflegegrad 2 | 30 Punkte |
| - bei einem Pflegegrad 3 | 45 Punkte |
| - bei einem Pflegegrad 4 | 60 Punkte |
| - bei einem Pflegegrad 5 | 75 Punkte |

3.3.6 Ehrenamtliches Engagement (maximal 100 Punkte)

Hat der Bewerber oder einer der Baulandbegünstigten (es zählen nur die Jahre über einem Alter von 16 Jahren) in den letzten 5 Jahren mehr als zwei Jahre lang in der Gemeinde Frauenneuharting oder den Nachbargemeinden Emmering, Aßling, Grafing, Ebersberg, Steinhöring oder Pfaffing eine herausragende ehrenamtliche Funktion in einer der als Anlage beigefügten Liste aufgeführten Institutionen wahrgenommen und zwar

- eine leitende Funktion in der Vorstandschaft (z. B. 1. oder 2. Vorstand, 1. Kassier, 1. Schriftführer)
- eine wesentliche Funktion in der Institution (z. B. Kommandant, Gerätewart, 2. Schriftführer, 2. Kassier)
- Engagement von mehr als 40 Stunden pro Jahr (Zeituntergrenze), wie z. B. Übungsleiter, Schülerlotse, Notenwart

so kann der Bewerber / Baulandbegünstigte pro ganzem Jahr (12 komplette Monate) seines herausragenden gemeindlichen / gemeinschaftlichen Engagements dieses in dem beigefügten Formular angeben.

Passive Mitgliedschaft in einem örtlichen Verein reicht nicht aus.

Für jedes Jahr des herausragenden ehrenamtlichen Engagements in Institutionen werden pro Jahr folgende Punkte vergeben:

eine leitende Funktion in der Vorstandschaft (1. oder 2. Vorstand, 1. Kassier, 1. Schriftführer)	20 Punkte
--	-----------

eine wesentliche Funktion in der Institution (1. Kommandant,	
--	--

Gerätewart, 2. Schriftführer, 2. Kassier) 15 Punkte

Personen mit einem Engagement oberhalb der Zeituntergrenze
von 40 Std. pro Jahr (z. B. Übungsleiter, Notenwart, Schülerlotsen) 15 Punkte

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den in der beigefügten Liste aufgeführten örtlichen Institutionen und Vereinen die Korrektheit der Angaben überprüfen. Ein Bewerber kann gemäß Ziffer 1.3 von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn er falsche Angaben macht.

3.3.7 Wohndauer in der Gemeinde (maximal 400 Punkte)

Für jedes Jahr (12 komplette Monate) seit Begründung des Erstwohnsitzes als Hauptwohnsitz in der Gemeinde Frauenneuharting erhält der Baulandbegünstigte, der am längsten in der Gemeinde lebt, 80 Punkte. Maximal können für 5 Jahre Wohndauer Punkte vergeben werden.

Bewerber und Baulandbegünstigte, die in der Gemeinde Frauenneuharting in den letzten 15 Jahren vor Antragstellung mit Hauptwohnsitz lebten, erhalten ebenso pro Jahr (12 komplette Monate) Wohndauer 80 Punkte.

4. Sonstige Bedingungen

Mit der Beurkundung des Kaufvertrags geht der Bewerber für das Grundstück, das er nach der „Vergabe von vergünstigten, gemeindeeigenen Baugrundstücken“ erworben hat oder sein rechtlicher Nachfolger (z. B. bei Tod, Trennung vom Partner des Bewerbers), eine Bindungsfrist von 20 Jahren ein.

- 4.1 Der Bewerber hat mit Antragstellung eine Erklärung über die finanziellen Verhältnisse aller Baulandbegünstigten abzugeben und deren Richtigkeit zu versichern. Er hat Finanz- und Steuerbehörden, Grundbuch- und Sozialämter, Banken, Bausparkassen und Versicherungen von der Verschwiegenheitsverpflichtung gegenüber der Gemeinde zu entbinden. Bei bewusster oder offensichtlicher Irreführung wird der Bewerber ausgeschlossen.
- 4.2 Der Verkäufer verpflichtet sich, ohne Zustimmung der Gemeinde Frauenneuharting das Vertragsobjekt nicht an Dritte zur Nutzung zu überlassen, unabhängig davon, in welcher rechtlichen Form dies geschieht und ob dies entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt, wobei die folgenden Ausnahmen erlaubt sind:
 - o Die Aufnahme von Ehegatten, Lebenspartner, Abkömmlingen, Eltern und Großeltern in dem zu errichtenden Wohngebäude ist zulässig, aber nur zusammen mit dem Käufer
 - o Vermietung an andere Personen zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.
- 4.3 Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die Bewerber, die ein Grundstück erhalten, verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Bewerber Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeit entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt.
- 4.4 Die Gemeinde teilt den Bewerbern die Zuschlagsentscheidung bzw. die Absage durch einen rechtsmittelfähigen Bescheid mit.
Innerhalb von einem Monat nach Zugang der Mitteilung kann der Bewerber die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.
Unterlegene Bewerber haben grundsätzlich die Möglichkeit, beim zuständigen Verwaltungsgericht innerhalb der Monatsfrist Klage zu erheben.

5. Vertraglich Bindungen und Verpflichtungen

Der Gesamtkaufpreis für das zu vergebene Grundstück setzt sich zusammen aus

- dem unbedingten Kaufpreis und
- dem bedingten Kaufpreis, der an bestimmte Bedingungen im Kaufvertrag gebunden ist.

Die bezuschlagten Bewerber gehen gegenüber oder zugunsten der Gemeinde mit der Beurkundung des Kaufvertrags Verpflichtungen während der Bindungsfrist ein. Bei Nicht-Einhaltung der Verpflichtungen kann die Gemeinde verschiedene Sanktionen wählen:

- a. Die Gemeinde kann die **Rückgabe des Grundstücks**, ohne Kosten für die Gemeinde, fordern.
- b. **Nachzahlung Differenz zum Marktwert:** Die Gemeinde kann eine Nachzahlung in Höhe der Differenz des unbedingten Kaufpreises zum jeweils gültigen Richtwert des Gutachterausschusses beim Landratsamt Ebersberg für Baugrundstücke ohne Veräußerungsbeschränkung für Frauenneuharting erheben (**Zahlung Differenz zum Marktwert**). Liegt kein entsprechender Richtwert vor, weil z.B. zu wenige Verkaufsfälle für Baugrundstücke ohne Veräußerungsbeschränkung getätigt werden, ist die Höhe des Verkehrswertes durch den Gutachterausschuss des Landratsamts festzulegen.
- c. Die Gemeinde kann auch die **Nachzahlung der anteiligen Differenz zum Marktwert** fordern. Tritt ein Verstoß erst im x-ten Jahr nach Beurkundung des Kaufvertrags ein ($x < 20$), so wird die Differenz zum Marktwert mit $(20-x) / 20$ multipliziert. Wird z. B. ein Verstoß nach 15 Jahren festgestellt, so wird ein Viertel der Differenz zum Marktwert fällig.

Die Verpflichtungen sind im Einzelnen:

- 5.1 Binnen 3 Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Bewerber der Gemeinde eine Finanzierbarkeitsbestätigung des finanzierenden Instituts für Grunderwerb plus zu errichtendes Wohngebäude in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.
- 5.2 Fällt die Antragsberechtigung nach Nr. 2.1 - 2.3 des Bewerbers vor Baubeginn weg, so muss der Bewerber der Gemeinde die entsprechenden aktualisierten Unterlagen vorlegen (Erbschaft, Wegzug). Die Gemeinde kann die Rückgabe des Grundstücks fordern.
- 5.3 Hat der Bewerber unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht, geht das Grundstück grundsätzlich, ohne Kosten für die Gemeinde, an diese zurück. Der Gemeinde stehen die gesetzlichen Anfechtungs- und Rücktrittsrechte und Schadensersatzansprüche zu.
Ist auf dem Grundstück schon ein Bauwerk errichtet, verlangt die Gemeinde die Zahlung der anteiligen Differenz zum Marktwert.

- 5.4 Der Bewerber hat das auf dem Baugrundstück zulässige Wohngebäude innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Grundstückskaufvertrages bezugsfertig zu erstellen. Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde anzuzeigen.
Wird die Frist nicht eingehalten, kann die Gemeinde die Rückgabe des Grundstücks fordern. Ist auf dem Grundstück schon ein Bauwerk errichtet, wird der Bewerber zur Nachzahlung der anteiligen Differenz zum Marktwert verpflichtet.
- 5.5 Der Bewerber hat das Wohngebäude komplett selbst mit seinen Familienangehörigen bzw. Baulandbegünstigten ab Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf der Bindungsfrist zu bewohnen. Bei Verstoß gegen diese Bestimmung fordert die Gemeinde vom Bewerber die Zahlung der anteiligen Differenz zum Marktwert.
- 5.6 Rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass der Erwerber das Vertragsobjekt zu spekulativen Zwecken erworben hat, wird die Gemeinde die anteilige Differenz des aktuellen Marktwertes verlangen.
- 5.7 Im jeweiligen notariellen Kaufvertrag sind ferner folgende weitere Regelungen aufzunehmen. Die Gemeinde wird Grundpfandrechten, die über den Betrag von € 300.000,- hinausgehen, nur dann Rang vor ihren Sicherungsgrundschulden einräumen, wenn die Gesamtsumme aller vorrangigen Grundpfandrechteintragungen 80% des Beleihungswerts nicht übersteigt.
Der Beleihungswert berechnet sich wie folgt:
Unbedingter Kaufpreis für das Vertragsobjekt plus sämtliche vom Erwerber bezahlten Erschließungs- und Herstellungsbeiträge einschließlich der Hausanschlusskosten plus Kosten für die Gebäude, die auf dem Vertragsobjekt errichtet werden abzüglich eines Sicherheitsabschlages von 20% der Summe der vorgenannten Beträge.
- 5.8 Der Kaufpreis für das jeweilige Grundstück einschließlich ausgewiesener Erschließungskosten wird grundsätzlich 4 Wochen nach notarieller Beurkundung des jeweiligen Grundstückskaufvertrages fällig. Sonst fällt das Grundstück an die Gemeinde zurück.

6. Schlussbestimmungen

- 6.1 Die Gemeinde behält sich vor, die qm-Preise für einzelne Grundstücke unterschiedlich festzusetzen. Außerdem kann die Gemeinde bestimmte Parzellen im Gemeindebesitz belassen.
- 6.2 Die Gemeinde behält sich in begründeten Ausnahmefällen vor, abweichend von der vorstehenden Richtlinie zu entscheiden. Dazu bedarf es der Zustimmung von $\frac{3}{4}$ der stimmberechtigten Gemeinderatsmitglieder.
- 6.3 Der Bewerber erkennt die vorstehenden Richtlinien an. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.
- 6.4 Alle auf Grund dieser Richtlinien zu treffenden Entscheidungen werden ausnahmslos durch den Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung getroffen.

Der Gemeinderat hat diese Richtlinien in der vorliegenden Fassung in der Sitzung vom 17.05.2018 beschlossen. Sie gelten für alle Bewerbungen bzw. Vergaben von vergünstigten gemeindeeigenen Baugrundstücken nach diesem Zeitpunkt.

Gemeinde Frauenneuharting
17.05.2018