Richtlinie

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

Die Gemeinde Halfing ist bestrebt, 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 Halfing auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Halfing bestrebt, im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten diesen Wohnbedarf der Bevölkerung mittels Zurverfügungstellung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke zu decken.
Hierbei soll insbesondere jungen Familien und ortsansässigen Personen mit durchschnittlichen Einkommen die Möglichkeit eröffnet werden, ein Wohnbaugrundstück zur Eigennutzung erwerben zu können

Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe solcher Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Halfing nachfolgende Vergaberichtlinien auf.

Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

1.1 Es können sich nur volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

1.2 Bei Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnerschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.

1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die oder deren Ehegatte bzw. eingetragener Lebenspartner bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet sind. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Wohnung oder das Haus keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. In diesem Fall werden Grundstück und Gebäude als Vermögen angerechnet.

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 nachweislich schwerbehindert 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.

Grundstücksbesitz oder Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde Halfing wird als Vermögen (Nr. 1.6) angerechnet

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 Halfing erworben haben. Dies gilt auch dann, wenn ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Halfing erworben haben sollte.

1.5 Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Bei Ehepaaren oder eingetragenen Lebenspartnerschaften werden die Einkommen addiert. Grundlage für das durchschnittliche Jahreseinkommen sind die jeweils aktuellen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Der Betrag wird vom Gemeinderat im Vergabejahr jeweils entsprechend der Entwicklung des Durchschnittseinkommens der Gemeinde festgesetzt.

Abzustellen ist auf den im Steuerbescheid ausgewiesenen Gesamtbetrag der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung im Durchschnitt. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im ausgewiesenen Gesamtbetrag der Einkünfte nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten - wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart - sind für die Ermittlung ohne Belang.

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich dieser Betrag um den Kinderfreibetrag nach aktueller Fassung des § 32 Abs. 6 Einkommensteuergesetz (EStG).

Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

1.6 Das Vermögen des Antragstellers darf den Verkehrswert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Für die Vermögensberechnung relevant 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 Erklä-

rungen eines Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten) zu belegen.
Der Verkehrswert von Grundstücken wird anhand von Kaufverträgen etc. oder anhand der geltenden Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beim LRA Rosenheim ermittelt.

1.7 Eine Antragsberechtigung entfällt, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden. Dies gilt auch, wenn 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 spätestens bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

1.8 Eine Vergabe an Personen über 55 Jahre erfolgt grundsätzlich nicht, da primär eine Förderung junger Familien und Personen erfolgen soll.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden grundsätzlich 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.
Bei mehreren zu vergebenden Grundstücken erfolgt die Grundstücksauswahl entsprechend der Punktereihung, beginnend mit dem Punkthöchsten Bewerber.

2.2 Auswahlkriterien/Punktesystem:

2.2.1 Familienstand und Kinder

Familienstand

alleinstehend	0 Punkte
verheiratet oder eingetragene Lebensgemeinschaft	15 Punkte

Kinder

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.

2.2.2 Örtlicher Bezug:

Wohnsitz und Ehrenamt
Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) des Antragstellers in der Gemeinde Halfing (auch frühere Zeiträume innerhalb der letzten 10 Jahre).

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:	10 Punkte, jedoch maximal 50 Punkte

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

Antragstellern, die weniger als die maximal möglichen 50 Punkte für einen Wohnsitz im Gemeindegebiet erreichen, wird eine ehrenamtliche oder gemeinnützige Tätigkeit wie folgt berücksichtigt:

Pro Jahr ehrenamtlicher/gemeinnütziger Tätigkeit	2 Punkte jedoch maximal 10 Punkte

Beschäftigungsverhältnis
Ausübung einer steuerpflichtigen Beschäftigung im Gemeindegebiet:

Je vollem, nicht unterbrochenen Jahr:	3 Punkte, jedoch maximal 15 Punkte

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

Ist ein Antragsteller im Gemeindegebiet sowohl wohnhaft als auch beschäftigt, werden entweder die Punkte für den Wohnsitz oder die Punkte für die Beschäftigung in Ansatz gebracht. Bei dabei unterschiedlichen Punkten ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

Die Summe der Gesamtpunkte aus Wohnsitz und Ehrenamt darf maximal 50 Prozent der erzielten Gesamtpunkte betragen.

2.2.3 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5:

Paare und Familien

bis 70.000,00 €:	15 Punkte
zwischen 70.000,01 € und 80.000,00 €:	10 Punkte
zwischen 80.000,01 € und 90.000,00 €:	5 Punkte
zwischen 90.000,01 € und 102.000,00 €:	0 Punkte

Alleinstehende

bis 35.000,00 €:	15 Punkte
zwischen 35.000,01 € und 40.000,00 €:	10 Punkte
zwischen 40.000,01 € und 45.000,00 €:	5 Punkte
zwischen 45.000,01 € und 51.000,00 €:	0 Punkte

2.2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG), der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

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

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG), der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

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 dabei unterschiedlichen Punkten ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

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 (erstes Kriterium)
2. die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne Ziffer 2.2.3 vorweist (zweites Kriterium)
3. das niedrigere Haushaltseinkommen im Sinne Ziffer 1.5 vorweist (drittes Kriterium)
4. eine längere ehrenamtliche/gemeinnützige Tätigkeit im Gemeindegebiet ausübt (viertes Kriterium)
5. der/die im Losverfahren zum Zuge kommt (fünftes Kriterium).

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen, insbesondere bis zum Bewertungszeitpunkt der Gemeinde, können von der Gemeinde Halfing nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Verän-

derungen der Gemeinde Halfing unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

Werden zu einem späteren Zeitpunkt weitere Grundstücke vergeben, so ist für diese ein erneutes Bewerbungs- und Bewertungsverfahren durchzuführen.

4. Sonstige Bestimmungen:

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

4.2 Die Gemeinde Halfing behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

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

4.4 Die Antragsteller haben kein Anrecht auf die Bekanntgabe von Detailinformationen und Daten anderer Antragsteller.

5. Grundstücksvergabe:

Die Entscheidung über den Zeitpunkt einer Grundstücksvergabe sowie über die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke obliegt dem Gemeinderat der Gemeinde Halfing. Der Gemeinderat der Gemeinde Halfing entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung auf Grundlage dieser Richtlinie. Die Vergabeentscheidung wird sowohl den Begünstigten als auch den nicht berücksichtigten Antragstellern schriftlich mitgeteilt.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

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

6.1 Als Kaufpreis wird der Grundstückspreis, wie er zum Zeitpunkt des Verkaufs in der Richtwertliste des Gutachterausschusses beim Landratsamt Rosenheim für Baugrundstücke in Halfing festgesetzt ist (sog. Bodenrichtwert), angesetzt. Hierauf gewährt die Gemeinde Halfing eine von dieser frei festzulegende Subvention, welche vom Bodenrichtwert in Abzug gebracht wird. Somit ist nur der subventionierte Kaufpreis zur Zahlung fällig. Die Höhe der Subvention errechnet sich folglich aus der Differenz zwischen dem angesetzten Bodenrichtwert und dem zur Zahlung fälligen Betrag.

6.2 Die Gemeinde Halfing erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

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

6.2.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von zwei Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen; oder

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

6.2.4 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

6.2.5 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung mit maximal 40 % der Gesamtwohnfläche, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

6.3 Der Wiederkauf erfolgt zinslos zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zinslos hinzuzusetzen. Nebenkosten und Zinsaufwendungen des Erwerbers bleiben ebenso wie Bodenwertsteigerungen und/oder Bodenwertminderungen unberücksichtigt.

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 Rosenheim oder einen von ihm bestimmten Sachverständigen als Schiedsgutachter. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Käufer (*Klarstellung: nicht die Gemeinde als „Käufer" im Wiederkaufsverfahren, sondern der ursprüngliche Käufer*), ebenso sämtliche bei Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern.
Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts wird an dem Vertragsgrundstück eine Auflassungsvormerkung gem. § 883 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ohne Rangvorbehalt zugunsten der Gemeinde Halfing eingetragen. Die Gemeinde verpflichtet sich dabei, mit diesem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Finanzierung des auf dem Vertragsgrundstück geplanten Bauvorhabens dienen. Die Kosten der Auflassungsvormerkung und des Rangrücktritts sowie einer späteren Löschung der Vormerkung trägt der Käufer.

6.4 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Halfing vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der

Gemeinde Halfing zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehenden Ziffern ergebenden Kaufpreis oder einen von allen Vertragsteilen akzeptierten Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen für die Restlaufzeit der Frist des Notarvertrages vollumfänglich übernehmen.

6.5 Die Gemeinde Halfing kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Rückzahlung der Subvention gem. Nr. 6.1 sowie zusätzlich eine Ausgleichszahlung für die Wertsteigerung des Grundstückes verlangen. Im Falle einer Wertminderung des Grundstückes ist die Rückforderung um die Summe der Wertminderung zu reduzieren. Die Wertsteigerung des Grundstückes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bodenrichtwert zur Veräußerung des Grundstückes durch die Gemeinde und dem geltenden Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts.

Sofern sich die Vertragsparteien nicht einvernehmlich einigen, erfolgt die Wertermittlung des Wiederkaufswertes oder des Grundstückes durch einen Schiedsgutachter entsprechend Nr. 6.3.

6.6 Hat der Käufer im Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder relevante Tatsachen verschwiegen, muss er zusätzlich eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 € an die Gemeinde Halfing bezahlen - unabhängig davon, ob die Gemeinde das Wiederkaufsrecht ausübt oder nicht. Eine Anrechnung dieser Vertragsstrafe auf einen Rückzahlungsbetrag erfolgt nicht.

6.7 Die Gemeinde Halfing behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten. Weitere Bedingungen können einzelfallabhängig mit aufgenommen werden.

6.8 Im Falle einer unzulässigen Vermietung kann die Gemeinde Halfing anstatt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes oder der Rückforderung der Subvention nebst Ausgleichszahlung auch eine Vertragsstrafe in Höhe von 50 % der Miete, zahlbar wie die Miete selbst, verlangen. Bei verbilligter Überlassung oder Vermietung sind als Vertragsstrafe mindestens 50 % der ortsüblichen Miete für vergleichbaren Wohnraum zu zahlen.

6.9 Bei Vertragsverstößen entscheidet die Gemeinde im eigenen Ermessen, welche der vorgenannten Maßnahmen (Nr. 6.2 bis 6.8) getroffen wird.

7. Schlussbestimmungen:

7.1 Rechtsausschluss:
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

7.2 Inkrafttreten:

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.02.2019 beschlossen, Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Aus diesen Richtlinien können keine Ansprüche auf Grundstücksvergaben nach früheren Richtlinien oder Notarverträgen abgeleitet werden. Die früheren Richtlinien bleiben von dieser Richtlinie unberührt.

Halfing, 22.02.2019

Peter Böck
1. Bürgermeister