RICHTLINIEN FÜR DIE VERGABE VON BAULAND DURCH DIE GEMEINDE MOOSINNING VOM 14.02.2023

Die Gemeinde Moosinning steht wegen ihrer Nähe zur Landeshauptstadt München vor dem Problem, dass Wohneigentum von Personen mit niedrigeren und mittleren Einkommen immer schwieriger erworben werden kann. Grund hierfür sind die hohen Bodenpreise für Wohnbauland im Großraum München sowie das dort vorherrschende hohe Einkommensniveau. Dies führt dazu, dass Grund und Boden zunehmend nur für Personen mit sehr großem Vermögen oder sehr hohem Einkommen erschwinglich ist. Für niedrigere und mittlere Einkommensgruppen, insbesondere kinderreiche Familien, Alleinerziehende und Haushalte mit pflegebedürftigen oder behinderten Personen besteht die Gefahr, dass diese wegziehen müssen, um angemessenen Wohnraum zu erwerben. Der Wegzugsdruck hat zur Folge, dass gewachsene Sozialbeziehungen zur Ortsgemeinschaft abgebrochen werden müssen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosinning hat daher zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung des Erwerbs angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, beschlossen, geeignetes gemeindliches Wohnbauland auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die vorliegenden Vergaberichtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Moosinning dar und sind auch zukünftig auf Basis der Rechts- bzw. Rechtsprechungsentwicklung fortzuschreiben.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

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

1.2 Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegen Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumfördergesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

1.3 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 Moosinning erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Moosinning erhalten haben.

1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtige einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind. 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. Ausnahmen werden zugelassen, sollte 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.

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwerbehinderte 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.

1.5 Das Jahreseinkommen des Antragstellers i. S. von § 2 Abs. 4 EStG darf 60.100,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückerwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten bzw. seinen Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 120.200,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Die Gemeinde Moosinning 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.

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.

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensgrenze 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 2023 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 8.952,00 €.

1.6 Das Vermögen darf den Verkehrswert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abgestellt wird auf den Verkehrswert (einschließlich Erschließungskosten) auf dem freien Markt und nicht auf den hinter diesem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis.

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

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

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigen Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktzahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. Übersteigt die Zahl der antragsberechtigten Bewerber die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in einer Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl für das freigewordene Grundstück nach.

2.2 Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.2.1 <u>Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5</u>
bei einem Antragsteller:

Unterschreitung der Obergrenze um 25 % und mehr:	20 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 20 %	16 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 15 %	12 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 10 %	8 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 5 %	4 Punkte

2.2.2 <u>Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.6</u>

bis 30 % des Grundstückswertes:	20 Punkte
bis 60 % des Grundstückswertes:	12 Punkte
bis 90 % des Grundstückswertes:	4 Punkte

2.2.3 Kind(er)
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:

bis einschließlich vollendetem 6. Lebensjahr:	20 Punkte
bis einschließlich vollendetem 10. Lebensjahr:	16 Punkte
bis einschließlich vollendetem 14. Lebensjahr:	12 Punkte
bis einschließlich vollendetem 18. Lebensjahr:	8 Punkte
bis einschließlich vollendetem 25. Lebensjahr:	4 Punkte
	insgesamt jedoch maximal 60 Punkte

Noch nicht geborene Kinder werden mit 20 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	22 Punkte
bis einschließlich vollendetem 10. Lebensjahr:	18 Punkte
bis einschließlich vollendetem 14. Lebensjahr:	14 Punkte
bis einschließlich vollendetem 18. Lebensjahr:	10 Punkte
bis einschließlich vollendetem 25. Lebensjahr:	6 Punkte
	insgesamt jedoch maximal 60 Punkte

2.2.4 Behinderung 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 %:	12 Punkte
GdB ab 70 %:	14 Punkte
GdB ab 80 %:	16 Punkte
GdB ab 90 %:	18 Punkte
GdB von 100 %:	20 Punkte
	je behinderter Person,
	insgesamt jedoch maximal 20 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:	12 Punkte
Pflegegrad 2:	14 Punkte
Pflegegrad 3:	16 Punkte
Pflegegrad 4:	18 Punkte
Pflegegrad 5:	20 Punkte
	je pflegebedürftiger Person,
	insgesamt jedoch maximal 20 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 Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Gemeinde Moosinning innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehende Ziffer 3. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	7 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	14 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	28 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	56 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	100 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z.B. ein Antragsteller innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer 3. zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach deren Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Moosinning gehabt, erhält er 100 Punkte.

2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit

Maßgeblich ist

a) eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet
   - in einer in der Gemeinde tätigen Hilfsorganisation,
   - in der Vorstandschaft oder in herausgehobenen Ämtern (Kassier, Schriftführer, Sportleiter, Jugendleiter, etc.) eines ortsansässigen Vereins mit eigener Jugend- und/oder Seniorenarbeit,
   - in einer kirchlichen Organisation oder
   - im Bereich der Jugend-, Senioren- oder Sozialarbeit,

b) eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet, die mit den unter Buchstabe a) aufgelisteten ehrenamtlichen Tätigkeiten vergleichbar ist (z.B. Organisation von Ortsfesten).

In Abhängigkeit von der Dauer der aktiven Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit im Sinne von Buchstabe a) und Buchstabe b) werden Punkte wie folgt vergeben:

zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	6 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	10 Punkte

Sämtliche der aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind seitens des zuständigen Organs (i.d.R. Vorstand) der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen.
Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten eines Antragstellers werden die Punkte addiert, allerdings werden maximal 10 Punkte in Ansatz gebracht. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

2.3 Punktegleichstand

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Zahl der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.5 für den Zuschlag maßgeblich. Sollte das Einkommen im Sinne von Ziffer 1.5 bei zwei oder mehreren Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

3. Bewertungszeitpunkt

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern 1 und 2 nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Moosinning für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

4. Sonstige Bestimmungen

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

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

5. Grundstücksvergabe

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosinning berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nicht öffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

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

6.1 Die Gemeinde Moosinning erhält ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

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

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

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

6.2.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet; oder

6.2.4 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder

6.2.5 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz bis zum Ablauf von 20 Jahren ab Bezug nicht in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder

6.2.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf des sich aus Ziffer 6.2.5 ergebenen Zeitraums ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen; oder

6.2.7 der Käufer stirbt vor Ablauf des sich aus Ziffer 6.2.5 ergebenden Zeitraums, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person/en übernimmt/übernehmen vollumfänglich die in dem Grundstückskaufvertrag durch den Käufer eingegangenen und noch nicht erfüllten Verpflichtungen; oder

6.2.8 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus Ziffer 6.2.5 ergebenen Zeitraums 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

6.2.9 über das Vermögen des Käufers wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein vergleichbarer Insolvenzsachverhalt gegeben.

6.3 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 einigen, so erfolgt auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

6.4 Anstatt der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Moosinning von dem Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Moosinning zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der gemäß den zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts geltenden Vergaberichtlinien antragsberechtigt ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist der Kaufinteressent zu benennen oder zu bestätigen, der die höchste Punktezahl gemäß den zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts geltenden Vergaberichtlinien erreicht. Der von der Gemeinde Moosinning benannte oder bestätigte Dritte hat dieselben Gegenleistungen zu erbringen wie die Gemeinde Moosinning, wenn sie das Wiederkaufsrecht ausgeübt hätte. Zudem ist der Dritte entsprechend den zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts geltenden Vergaberichtlinien zu binden, insbesondere sind ihm eine Selbstnutzungsverpflichtung und ein Veräußerungsverbot und ggf. eine noch nicht erfüllte Bauverpflichtung aufzuerlegen.

6.5 Die Gemeinde Moosinning kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts oder ihres Benennungs- oder Bestätigungsrechtes nach pflichtgemäßer Ermessensentscheidung die Ablösung der Käuferpflichten durch Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Der Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

6.6 Die Gemeinde Moosinning behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

7. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Moosinning wurden im Gemeinderat am 14.02.2023 beschlossen und treten am 01.03.2023 in Kraft. Gleichzeitig treten die am 01.06.2022 in Kraft getretenen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Moosinning, 23.02.2023

Georg

Georg Nagler
Erster Bürgermeister