

RICHTLINIEN FÜR DIE VERGABE VON BAULAND DURCH DIE GEMEINDE MOOSINNING VOM 20.02.2018

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 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- 1.3 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 Moosinning erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Moosinning erhalten haben.
- 1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das 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.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert 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 schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

- 1.5 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 51.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückerwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 102.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensgrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG; derzeit belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 7.428,00 €. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.
- 1.6 Das Vermögen darf den Verkehrswert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abzustellen ist auf den Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundstücks auf dem freien Markt und nicht auf den hinter diesem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten 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.
- 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 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 antragsberechtigten 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.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5

bei einem Antragsteller:

Unterschreitung der Obergrenze um 15.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 10.000,00 €:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 5.000,00 €:	5 Punkte

bei einem antragstellenden Paar:

Unterschreitung der Obergrenze um 30.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 20.000,00 €:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 10.000,00 €:	5 Punkte

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.6

bis 20% des Grundstücksverkehrswertes:	15 Punkte
ab 20,01% bis 50% des Grundstückverkehrswertes:	10 Punkte
ab 50,01% bis 80% des Grundstücksverkehrswertes:	5 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 zum vollendeten 8. Lebensjahr:	15 Punkte
ab dem vollendeten 8. Lebensjahr:	10 Punkte

2.2.4 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

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

GdB ab 50%:	5 Punkte
GdB ab 60%:	6 Punkte
GdB ab 70%:	7 Punkte
GdB ab 80%:	8 Punkte
GdB ab 90%:	9 Punkte
GdB von 100%:	10 Punkte

je behinderter Person

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

Pflegegrad 2:	4 Punkte
Pflegegrad 3:	6 Punkte
Pflegegrad 4:	8 Punkte
Pflegegrad 5:	10 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 unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Moosinning innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 13 Punkte

Maximal in Ansatz gebracht werden fünf volle, nicht unterbrochene Hauptwohnsitzjahre in der Gemeinde Moosinning.

Der Antragsteller geht als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Moosinning seinem Hauptberuf nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 5 Punkte,
jedoch maximal 25 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in der Gemeinde Moosinning, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit

Maßgeblich ist eine für mindestens zwei Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers

- in einer in der Gemeinde tätigen Hilfsorganisation (freiwillige Feuerwehr, Rotes Kreuz, Caritas, DLRG, Wasserwacht, etc.),
- 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,

wobei danach unterschieden wird, seit wann das aktive Ehrenamt ausgeübt wird. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der

höheren Punktzahl berücksichtigt. Die Ausübung des aktiven Ehrenamts ist seitens des zuständigen Organs der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen.

2 bis 4 Jahre:	1 Punkt
bis 6 Jahre:	2 Punkte
bis 8 Jahre:	3 Punkte
bis 10 Jahre:	4 Punkte
mehr als 10 Jahre:	5 Punkte

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten wird nur die ehrenamtliche Tätigkeit berücksichtigt, die die höhere Punktezahl ergibt.

2.3 Punktegleichstand

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten 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.

3. **Bewertungszeitpunkt**

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Moosinning nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Moosinning unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

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 nichtöffentlicher 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 beigelegt.

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 Die Gemeinde Moosinning erhält ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.
- 6.2 Die Gemeinde Moosinning erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. 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 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 nicht bis zum Ablauf von 10 Jahren ab Besitzübergang in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
 - 6.2.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Besitzübergang ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen; oder
 - 6.2.7 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge vererbt und der Erbe, einer der Erben oder alle Erben übernehmen vollumfänglich die dem Erblasser in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.
- 6.3 Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. 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 Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Erding oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

- 6.4 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Moosinning vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Moosinning 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 vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.5 Die Gemeinde Moosinning kann anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Erding oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 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 20.02.2018 beschlossen und treten am 01.04.2018 in Kraft. Gleichzeitig treten die am 01.10.2016 in Kraft getretenen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Moosinning, 20.03.2018

Pamela Kruppa
Erste Bürgermeisterin