

# **Richtlinie zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Birkland (Vergaberichtlinie „Birkland“)**

**Vom 09.06.2021**

## ***konsolidierte Fassung***

### **Präambel**

Der Markt Peiting (folgend „Markt“ genannt), gibt sich folgende Vergaberichtlinien, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Baugrundstücken im Ortsteil Birkland zu regeln. Ziele der Richtlinien sollen sein, dass

- a) „bedürftige“ Einheimische Bauland zu einem vergünstigten Preis erwerben können, um ihre Bindung an den Peitinger Ortsteil „Birkland“ zu erhalten,
- b) jedoch auch nicht „bedürftige“ Einheimische sowie „auswärtige“ Interessenten die Möglichkeit haben, gemeindliche Baugrundstücke im Ortsteil Birkland zu erwerben, um eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

Diese Richtlinie dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Ortsteil Birkland, der durch die Gemarkungsgrenze „Birkland“ definiert und abgegrenzt wird, zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf dieses Vergabemodell angewiesen, um im Ortsteil Birkland auch in Zukunft bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Eine umfängliche, weitere Ausweisung von gemeindlichen Baugrundstücken ist aufgrund der gewachsenen Struktur des Ortsteiles Birkland, das erst im Rahmen der Gemeindegebietsreform im Jahre 1976 als ehemals selbstständige Gemeinde der Marktgemeinde Peiting zugeordnet wurde, nicht mehr möglich.

Aufgrund der sehr starken Nachfrage nach gemeindlichen Baugrundstücken und aufgrund des jedoch stark begrenzten Angebotes im Ortsteil Birkland ist es unerlässlich, für die Vergabeentscheidung transparente, diskriminierungsfreie und im Voraus bekannte Kriterien zugrunde zu legen.

Im Rahmen des erforderlichen Auswahlverfahrens für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken soll dabei, unter Beachtung der zwischen der EU-Kommission, der Bundesregierung und der Bayerischen Staatsregierung abgestimmten Leitlinien für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells vom 22.02.2017, ausgewogen nach sozialen Gesichtspunkten und Ortsbezugskriterien entschieden werden.

Auch für die Überlassung von Baugrundstücken zum regulären Verkaufspreis sollen die Grundzüge der vorgenannten Leitlinie Anwendung finden, allerdings in leicht modifizierter Form.

Der Markt Peiting verfolgt darüber hinaus ebenso das Ziel, Grundstücksspekulationen mit den vom Markt Peiting veräußerten Grundstücken zu verhindern. Dies soll insbesondere dazu dienen, der bereits festzustellenden Überhitzung der Preisentwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt entgegenzuwirken und die Umsetzung der vorgenannten, übergeordneten Ziele des Marktes zu unterstützen.

Hinweis: Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Die nachstehend gewählten männlichen Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.

## I.

### **Preisfestsetzung, Kontingente, Zusammenarbeit mit privaten Dritten**

(1) <sup>1</sup>Der Markt wird für die Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke im Ortsteil Birkland, je Baugebiet, folgende Kaufpreise festlegen:

- a) einen ermäßigten Kaufpreis (sofern dieser in dem jeweiligen Baugebiet angeboten wird)
- b) einen regulären Kaufpreis

<sup>2</sup>Diese Preise enthalten nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, z. B. nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

(2) Der Markt hat auch die Möglichkeit festzulegen, ob und ggf. welche Anzahl der vorhandenen Baugrundstücke je Baugebiet und ggf. auch konkret welche Baugrundstücke, zu dem ermäßigten Kaufpreis (Abs. 1 Buchst. a) = Kontingent A oder dem regulären Kaufpreis (Abs. 1 Buchst. b) = Kontingent B veräußert werden sollen.

(3) Der Markt behält sich vor, die nach den Absätzen 1 und 2 getroffenen Entscheidungen, auch zu einem späteren Zeitpunkt, mit Wirkung für die Zukunft anzupassen bzw. zu verändern, sofern er dies für notwendig erachtet.

(4) Sofern seitens des Marktes keine besondere Festlegung getroffen wird, stehen die vorhandenen Baugrundstücke sowohl für den ermäßigten als auch für den regulären Kaufpreis zur Verfügung.

(5) Eine Verpflichtung des Marktes, zu einem bestimmten Zeitpunkt eine bestimmte Zahl gemeindlicher Baugrundstücke zum Verkauf bereitzustellen bzw. anzubieten, besteht nicht. <sup>2</sup>Gleiches gilt für die Entscheidung, ob Grundstücke zu einem ermäßigten und/oder regulären Kaufpreis angeboten werden sollen.

(6) Der Ortsteil Birkland wird durch die Gemarkungsgrenze „Birkland“ definiert und abgegrenzt.

(7) <sup>1</sup>Der Markt kann diese Vergaberichtlinie auch im Rahmen der Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und privaten Dritten (z. B. Bauträgern), mit denen eine vertragliche Bindung zur Realisierung bestimmter Projekte (z. B. Bebauung mit Doppelhaushälften, Geschosswohnungsbau) eingegangen wurde, ganz oder teilweise zur Bewerber- bzw. Käuferauswahl anwenden. <sup>2</sup>Die Details der Anwendung der Vergaberichtlinie für die einzelnen Projekte in diesen Fällen bestimmt der Marktgemeinderat nach freiem Ermessen.

## II.

### **Vergabegrundsätze**

(1) <sup>1</sup>Die Vergabe erfolgt – nach Durchführung eines formalen Bewerbungsverfahrens - gemäß einer aus der Anwendung des Punktesystems (Ziffer IV.) gebildeten Reihenfolge zum jeweiligen Bewerbungstichtag, der vom Markt einzeln festgesetzt und ortsüblich bekannt gemacht wird.

<sup>2</sup>Der Markt hält einen Bewerbungsvordruck bereit, der für die Bewerbung von den Interessenten zu verwenden ist. <sup>3</sup>Der Bewerbungsvordruck befindet sich auf der Homepage des Marktes zum Download (<https://www.peiting.de/rathaus/buergerservice/downloads>) und kann auch vom Markt angefordert werden. <sup>4</sup>Der ausgefüllte und unterzeichnete Bewerbungsvordruck ist innerhalb der vom Markt bekanntgegebenen Bewerbungsfrist in Papier- oder in digitaler Form beim Markt einzureichen. <sup>5</sup>Maßgebendes Datum ist der tatsächliche Eingang der Bewerbung beim Markt.

<sup>6</sup>Nach dem Bewerbungsstichtag eingehende Bewerbungen werden, ebenso wie formlose oder mündliche Bewerbungen, nicht berücksichtigt.

(2) <sup>1</sup>Dem Markt steht es frei, sofern der erste festgesetzte Bewerbungsstichtag für ein Baugebiet abgelaufen ist und die darauffolgende Bauplatzvergabe beendet wurde, ggf. weitere freie Baugrundstücke in diesem Baugebiet auch ohne formale Festsetzung eines weiteren Bewerbungsstichtages zu vergeben. <sup>2</sup>Diese Entscheidung wird der Markt ortsüblich bekanntgeben.

<sup>3</sup>Als Bewerbungsstichtag gilt in diesem Fall der Tag des Eingangs der schriftlichen Bewerbungsunterlagen des Bewerbers beim Markt. <sup>4</sup>Bis zum Erlass der formalen, schriftlichen Zuteilungszusage an den Bewerber besteht in diesem Fall für andere Interessenten die Möglichkeit, sich ebenfalls auf das gegenständliche Grundstück zu bewerben.

(3) Die Bildung der Bewerberreihenfolge sowie die Zuteilung der Parzellen bestimmt sich nach den Regelungen gemäß Ziffer IV.

(4) <sup>1</sup>Der Bewerber hat die für den Antrag bzw. die Vergabe nach diesen Richtlinien erforderlichen Angaben zu machen, geeignete Belege bzw. Nachweise vorzulegen und auch deren Richtigkeit zu versichern.

<sup>2</sup>Die Angaben sind dabei auf den jeweiligen Bewerbungsstichtag (Abs. 1, Abs. 2) zu beziehen.

<sup>3</sup>Mögliche vergaberelevante Änderungen, die sich seit Einreichung der Bewerbung bis zur Vergabeentscheidung ergeben, hat der Bewerber dem Markt unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

(4a) <sup>1</sup>Insbesondere hat jeder Bewerber mit seiner Bewerbung eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts mit Sitz in Deutschland vorzulegen, aus der sich zumindest die gesicherte Finanzierung des Grunderwerbs ergibt. <sup>2</sup>Sollte eine Finanzierung seitens des Bewerbers nicht erforderlich werden, hat dieser in einem Finanzierungsplan, der der Bewerbung beizufügen ist, darzulegen, wie die Finanzierung des Vorhabens erfolgt. <sup>3</sup>Sofern dem Markt die Finanzierbarkeit des Vorhabens nicht gesichert erscheint, hat er das Recht, vom Bewerber ggf. weitere Unterlagen anzufordern bzw. die Bewerbung zurückzuweisen (Abs. 8).

(5) <sup>1</sup>Maßgeblich sind die Umstände, die in der Person des Bewerbers vorliegen, soweit nichts Anderes geregelt ist. <sup>2</sup>Familien i. S. d. Abs. 6 können selbst nach dem Günstigkeitsprinzip entscheiden, wer den Antrag stellt.

(6) <sup>1</sup>Der Bewerber kann im Rahmen seiner Bewerbung die Übertragung eines Miteigentumsanteils auf seinen Ehegatten, Lebenspartner (LPartG) oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft im Rahmen der Bewerbung beantragen bzw. verlangen, sofern zu erwarten ist, dass das Erwerbsobjekt von beiden Personen künftig auch gemeinsam bewohnt bzw. genutzt wird. <sup>2</sup>Die Übertragung eines Miteigentumsanteils auf andere Personen bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Marktes.

(7) <sup>1</sup>Sofern zu einem späteren Zeitpunkt außerhalb des Bewerbungsverfahrens bzw. nach der Vergabeentscheidung, zu dem noch Verpflichtungen des Erwerbers bzw. noch Rechte des Marktes Peiting bestehen (siehe Ziffer V., Abschnitte A und B), Miteigentumsanteile an dem Vertragsgrundstück durch einen Erwerber an dessen Ehegatten oder (dauerhaften) Lebenspartner weiterveräußert bzw. übertragen werden sollen, hat der Marktgemeinderat hierüber im Einzelfall entscheiden; auf die Weiterveräußerung / Übertragung besteht grundsätzlich kein Anspruch.

<sup>2</sup>Insbesondere entscheidungserheblich ist dabei, ob der Erwerber, bei zusätzlicher bzw. gemeinsamer Berücksichtigung der Verhältnisse des Ehegatten oder (dauerhaften) Lebenspartners zum Zeitpunkt des Bewerbungsverfahrens bzw. bei der Vergabeentscheidung, den Bauplatz in dieser Fallkonstellation ebenfalls erhalten hätte. <sup>3</sup>Sollte

dies nicht der Fall wird, wird der Weiterveräußerung / Übertragung grundsätzlich nicht zugestimmt werden.

(8) <sup>1</sup>Sofern der Bewerber im Rahmen seiner Bewerbung nicht den amtlichen Bewerbungsvordruck verwendet, keine vollständigen Angaben macht oder erforderliche Nachweise, Belege, etc. die zur Entscheidung über die Bewerbung erforderlich sind, nicht oder nicht in ausreichendem Maße vorlegt, kann die Marktverwaltung die Bewerbung zurückweisen oder die jeweilige Kategorie mit 0 Punkten bewerten. <sup>2</sup>Eine vorherige Benachrichtigung des Bewerbers seitens des Marktes - mit entsprechender Fristsetzung zur Vorlage nicht oder nicht vollständig vorliegender Bewerbungsangaben bzw. Bewerbungsunterlagen – ist nicht erforderlich.

### III.

#### **Antragsberechtigung / Zugangsvoraussetzungen**

##### **A. Allgemeine Voraussetzungen:**

(1) Bei dem Bewerber (Antragsteller) muss es sich um eine natürliche, volljährige Person mit uneingeschränkter Geschäftsfähigkeit handeln.

(2) Nicht antragsberechtigt sind Personen sowie deren Ehegatten, Lebenspartner oder sonstige Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG), die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück zu Wohnzwecken vom Markt erworben haben.

##### **B. Für Grundstücke mit einem ermäßigten Kaufpreis (Ziffer I. Abs. 1 Buchst. a)**

Die folgenden Zugangsvoraussetzungen müssen, neben den allgemeinen Voraussetzungen (siehe Abschnitt A.), gemeinsam erfüllt sein, um ein gemeindliches Baugrundstück zu einem ermäßigten Kaufpreis erwerben zu können:

##### **1. Immobilieneigentum im Ortsteil Birkland**

<sup>1</sup>Dem Bewerber darf zum Bewerbungsstichtag kein zu Wohnzwecken nutzbarer Immobilienbesitz im Ortsteil Birkland (Ziffer I. Abs. 6) gehören (Eigentum bzw. Erbbaurecht).

<sup>2</sup>Immobilienbesitz außerhalb des Ortsteils Birkland wird als Vermögen angerechnet.

<sup>3</sup>Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchsrecht/Wohnrecht Dritter auf deren Lebenszeit belastet ist, bleibt unberücksichtigt.

<sup>4</sup>Der Immobilienbesitz des Ehegatten oder Lebenspartners (i. S. d. LPartG) sowie sonstiger Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) wird dem Bewerber zugerechnet.

##### **2. Einkommens- und Vermögensgrenze**

Die folgenden Einkommens- und Vermögensgrenzen dürfen zum Bewerbungsstichtag nicht überschritten werden:

##### **a. Einkommensgrenze**

(1) Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des Bewerbers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie sämtlicher Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Bewerbers des Jahresdurchschnitts der letzten drei Steuerjahre, die vor dem Bewerbungsstichtag liegen.

(2) Als Gesamteinkommen gilt die Summe der positiven Einkünfte nach § 2 Absätze 1, 2, 5a Satz 1 Einkommensteuergesetz (EStG) und der Leistungen nach § 32b Abs. 1 EStG.

(3) <sup>1</sup>Zum Nachweis sind die aktuellsten Steuerbescheide des Finanzamtes und ggf. weitere erforderliche Unterlagen (z. B. zum Nachweis der Einkünfte aus Kapitalvermögen) vorzulegen. <sup>2</sup>Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Jahres noch nicht vor, kann der Steuerbescheid zum Steuerjahr unmittelbar vor dem Dreijahreszeitraum vorgelegt werden. <sup>3</sup>Wahlweise kann auch eine von einem Steuerberater bestätigte Steuerschätzung zum vergangenen Jahr, anstelle des noch ausstehenden Steuerbescheids, oder andere geeignete Unterlagen, aus denen die erforderlichen Angaben ersichtlich sind, vorgelegt werden.

(4) <sup>1</sup>Für die Definition, wer „bedürftiger“ Einheimischer i. S. dieser Richtlinie ist, gelten folgende jährlichen, durchschnittlichen Einkommensgrenzen nach Abs. 1:

- |   |            |
|---|------------|
| - bei Alleinstehenden                                     | 45.000 EUR |
| - bei Ehepaaren, Familien, Paaren, Lebenspartnerschaften: | 90.000 EUR |

<sup>2</sup>Diese Einkommensgrenze erhöht sich um 9.300 EUR für jedes Kind

1. des Bewerbers,
2. seines Ehegatten oder Lebenspartners, soweit sie nicht dauernd getrennt leben,
3. eines in nichtehelicher Lebensgemeinschaft mit dem Bewerber lebenden Elternteil des Kindes

für das ihm, seinem Ehegatten oder Lebenspartner oder dem Elternteil Kindergeld gezahlt wird oder ohne die Anwendung des § 65 Abs. 1 EStG oder des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gezahlt würde.

<sup>3</sup>Die Einkommensgrenzen können durch den Markt Peiting mit Wirkung für die Zukunft angepasst werden.

#### b. Vermögensgrenze

(1) <sup>1</sup>Das gesamte Vermögen des Bewerbers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie der sonstigen Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) darf zum Bewerbungsstichtag den ungekürzten Grundstückswert des vom Bewerber als „Wunsch-Parzelle“ (Ziffer IV. Abschnitt A Abs. 1 Satz 1) benannten Grundstückes zu erwerbenden Grundstückes nicht übersteigen. <sup>2</sup>Die Berechnung dieses Wertes erfolgt mit einer Multiplikation der Grundstücksfläche in qm multipliziert mit dem regulären Kaufpreisansatz.

(2) <sup>1</sup>Zum Nachweis des vorhandenen Vermögens ist eine Erklärung des Bewerbers einzuholen, deren Richtigkeit dieser zu versichern hat. <sup>2</sup>In Zweifelsfällen behält sich der Markt vor, Unterlagen zur Bewertung von Vermögensgegenständen anzufordern. <sup>3</sup>Zum Vermögen gehören insbesondere Immobilien (auch in anderen Gemeinden), Geldguthaben, Wertpapiere, Fahrzeuge, Gesellschaftsanteile, usw. <sup>4</sup>Mit einem Vermögensgegenstand ursächlich zusammenhängende Schulden können von dessen Wert in Abzug gebracht werden.

(3) Sofern sich der Bewerber weigert, solche Unterlagen vorzulegen, verliert er ersatzlos den Anspruch auf Grundstückszuteilung zum ermäßigten Kaufpreis.

#### **C. Für Grundstücke mit dem regulären Kaufpreis (Ziffer I. Abs. 1 Buchst. b)**

Zum Erwerb von gemeindlichen Baugrundstücken zum regulären Kaufpreis müssen, neben den allgemeinen Voraussetzungen (siehe Abschnitt A.), keine besonderen Zugangsvoraussetzungen erfüllt sein.

## IV. Vergabe der Bauplätze, Reihenfolge der Bewerber

### A. Grundsätzliches

(1) <sup>1</sup>Der Bewerber hat bereits mit Übermittlung seiner Bewerbung zumindest eine konkrete Wunsch-Parzelle zu benennen, auf die sich die Bewerbung vorrangig bezieht. <sup>2</sup>Der Bewerber kann zusätzlich maximal so viele weitere alternative Parzellen im Rahmen seiner Bewerbung in verbindlicher Reihenfolge benennen, wie insgesamt Parzellen durch den Markt (ggf. im jeweiligen Kontingent A oder B) zu vergeben sind. <sup>3</sup>Sofern ein Bewerber nicht die maximal zulässige Anzahl von Parzellen benennt, kann dies dazu führen, dass ihm trotz eines möglicherweise erzielten höheren Punktwertes gegenüber einem anderen Bewerber, keine Parzelle zugeteilt werden kann. <sup>4</sup>Die Änderung oder Ergänzung der benannten Parzellen im Bewerbungsverfahren ist nicht möglich. <sup>5</sup>Der Bewerber hat bei seiner Bewerbung ebenfalls anzugeben, ob er sich für ein Grundstück zum ermäßigten (soweit angeboten) bzw. zum regulären Kaufpreis bewirbt. <sup>6</sup>Sofern der Markt Peiting Kontingente nach Ziffer I. Abs. 2 bildet, kann sich der Bewerber lediglich aus dem jeweiligen Kontingent Grundstücke zum ermäßigten bzw. regulären Kaufpreis auswählen. <sup>7</sup>Im Falle des Verstoßes gegen die vorgenannten Maßgaben, kann der Markt die Bewerbung zurückweisen.

(2) <sup>1</sup>Sofern sich zum jeweiligen Bewerbungstichtag mehrere Bewerber auf die im Rahmen der gebildeten Kontingente A und B (vgl. Ziffer I. Abs. 2) oder der grundsätzlich zur Verfügung stehenden gemeindlichen Baugrundstücke auf denselben Platz bewerben, werden die Grundstücke nach der Auswertung der Bewerbungen und der Rangfolge der Bewerber, die aus folgendem Punktesystem (siehe Abschnitt B) gebildet wird, wie folgt vergeben:

Dem punkthöchsten Bewerber wird entsprechend seiner Parzellenauswahl seine benannte Wunsch-Parzelle zugeteilt. Nach dieser erfolgten Zuteilung erhält der Bewerber mit dem insgesamt zweithöchsten Punktwert ein von ihm als Wunsch- bzw. Alternativ-Parzelle (unter Beachtung der von ihm vorgenommenen Reihung) benanntes Grundstück, das bis dato noch nicht zugeteilt wurde, zugeteilt. Das Verfahren wird so lange wiederholt, bis alle zu vergebenden Parzellen an die jeweilig punkthöchsten Bewerber und entsprechend ihrer Parzellenauswahl zugeteilt wurden.

(3) <sup>1</sup>Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen für eine Parzelle erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der zum Bewerbungstichtag die größere Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist. <sup>2</sup>Sollte auch hier, aufgrund gleicher Kinderzahlen, keine Reihenfolge gebildet werden können, erhält der Bewerber den Vorzug, der sich in einer Losentscheidung durchsetzt. <sup>3</sup>Der Losentscheid wird durch die Marktverwaltung vorgenommen, die betreffenden Bewerber können hierzu eingeladen werden.

(4) <sup>1</sup>Die Bewerber, denen eine Parzelle aufgrund des Ergebnisses des Bewerbungsverfahrens zuzuteilen ist, werden vom Markt hierüber informiert. <sup>2</sup>Sofern die vom Bewerber benannte/n Parzelle/n, im Rahmen der von ihm genannten verbindlichen Reihenfolge, nicht mehr verfügbar sind bzw. einem anderen Bewerber nach den vorstehenden Regelungen zugeteilt worden sind, wird der Markt Peiting die Bewerbung abschlägig verbescheiden und den Bewerber hierüber schriftlich informieren.

(5) <sup>1</sup>Sollte der Bewerber seinen Antrag auf Kauf des ihm zugeteilten Grundstücks vor der notariellen Beurkundung zurückziehen bzw. die notarielle Beurkundung des Grundstücksverkaufes nach dem erfolgten Vergabeverfahren trotz schriftlicher, erfolgloser Fristsetzung durch den Markt an den Bewerber, nicht innerhalb angemessener Frist (max. 3 Monate) vorgenommen werden können und dies durch den Bewerber verursacht sein bzw. er

sich dies zurechnen lassen muss, verliert der Bewerber seinen Anspruch auf Grundstückszuteilung ersatzlos und wird bei der Platzvergabe in dem betreffenden Baugebiet nicht mehr berücksichtigt. <sup>2</sup>Der Bewerber haftet dem Markt in diesem Fall zudem für möglicherweise durch die Vertragsvorbereitung entstandene Notarkosten und sonstige Aufwendungen in diesem Zusammenhang.

<sup>3</sup>Eine daraus freigewordene Parzelle wird vom Markt wahlweise aus dem Vergabeverfahren herausgenommen oder entsprechend dem in den Absätzen 2 und 3 genannten Verfahren an einen bis dato nicht zum Zuge gekommenen, folgenden Bewerber zugeteilt. Eine Änderung der bereits vorgenommenen Zuteilungen an die übrigen Bewerber erfolgt nicht!

## **B. Punktesystem**

### **I. Ortsbezugskriterien**

#### **1. Ortsansässigkeit/Hauptwohnsitz**

<sup>1</sup>Bewerber, die mit Hauptwohnsitz i. S. des Meldegesetzes bis zum Bewertungsstichtag im Ortsteil Birkland (Ziffer I. Abs. 6) gemeldet sind bzw. gemeldet waren, erhalten für diese Zeiten folgende Punktwerte:

- für mindestens 5 Jahre:	50 Punkte
- für mindestens 4 Jahre:	40 Punkte
- für mindestens 3 Jahre:	30 Punkte
- für mindestens 2 Jahre:	20 Punkte

<sup>2</sup>Zeitliche Unterbrechungen der Wohndauer sind unschädlich; die Unterbrechungszeiten bleiben jedoch bei der Ermittlung der erreichten Zeitdauer unberücksichtigt.

#### **2. Erwerbstätigkeit**

<sup>1</sup>Bewerber, die im Ortsteil Birkland (Ziffer I. Abs. 6) bis zum Bewertungsstichtag ein hauptberufliches Arbeitsverhältnis haben / hatten bzw. einer selbstständigen Tätigkeit nachgehen / nachgegangen sind, erhalten für diese Zeiten folgende Punktwerte:

- für mindestens 5 Jahre:	30 Punkte
- für mindestens 3 Jahre:	20 Punkte

<sup>2</sup>Die Punktevergabe erfolgt entweder gesamt für die Ortsansässigkeit (Nr. 1) oder die Erwerbstätigkeit (Nr. 2). <sup>3</sup>Eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

## II. Sozialkriterien

### 1. Familiäre Situation

(1) Für kindergeldberechtigte Kinder unter 18 Jahren, die zum Bewerbungsstichtag in der Familie des Bewerbers leben, werden folgende Punktwerte angerechnet:

- pro Kind unter 3 Jahren:	10 Punkte
- pro Kind zwischen 3 und 6 Jahren:	8 Punkte
- pro Kind zwischen 6 und 15 Jahren:	6 Punkte
- pro Kind zwischen 15 und 18 Jahren:	3 Punkte

(2) Eine zum Bewerbungsstichtag ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird mit 5 Punkten bewertet.

(3) Insgesamt ist bei der familiären Situation eine maximale Punktezahl von 30 Punkten erreichbar.

### 2. Einkommens- und Vermögenssituation

#### a. Einkommenssituation

Das Gesamteinkommen (Ziffer III. Abschnitt B, Nr. 2 Buchst. a Abs. 2) des Bewerbers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie sämtlicher Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Bewerbers, werden nach dem Jahresdurchschnitt der letzten drei Steuerjahre, die vor dem maßgebenden Bewerbungsstichtag liegen, mit folgenden Punktwerten bewertet:

Durchschnittliches, jährliches Gesamteinkommen

bis 85.000 EUR / Jahr	5 Punkte
bis 105.000 EUR / Jahr	3 Punkte
bis 120.000 EUR / Jahr	1 Punkt
über 120.000 EUR / Jahr	0 Punkte

#### b. Vermögenssituation

(1) <sup>1</sup>Das Gesamtvermögen des Bewerbers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie der sonstigen Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) zum Bewerbungsstichtag werden mit folgenden Punktwerten, wobei hierfür der jeweilige ungekürzte Grundstückswert des vom Bewerber als „Wunsch-Parzelle“ benannten Grundstücks maßgeblich ist, bewertet:

• bis $\frac{1}{2}$ des ungekürzten Grundstückswerts	5 Punkte
• größer $\frac{1}{2}$ bis $\frac{3}{4}$ des ungekürzten Grundstückswerts	3 Punkte
• größer $\frac{3}{4}$ bis zum vollen ungekürzten Grundstückswert	1 Punkt
• größer als der volle ungekürzte Grundstückswert	0 Punkte

<sup>2</sup>Die Berechnung des ungekürzten Grundstückswertes erfolgt durch eine Multiplikation der Grundstücksfläche in qm multipliziert mit dem regulären Kaufpreisansatz. <sup>3</sup>Mit einem angerechneten Vermögensgegenstand ursächlich zusammenhängende Schulden können von dessen Wert in Abzug gebracht werden.

(2) <sup>1</sup>Zum Nachweis des vorhandenen Vermögens (und der ggf. mit einem Vermögensgegenstand ursächlich zusammenhängenden Schulden) ist eine Erklärung des Bewerbers einzuholen, deren Richtigkeit dieser zu versichern hat. <sup>2</sup>In Zweifelsfällen behält sich der Markt vor, Unterlagen zum Nachweis oder zur Bewertung von Vermögensgegenständen oder den mit diesen zusammenhängenden Schulden anzufordern. <sup>3</sup>Zum Vermögen gehören insbesondere Immobilien (auch in anderen Gemeinden), Geldguthaben, Wertpapiere, Fahrzeuge, Gesellschaftsanteile, usw.

### **3. Schwerbehinderteneigenschaft / Pflegebedürftigkeit**

Pro Haushaltsangehörigem (§ 18 WoFG) werden folgende Punktwerte angerechnet:

1. - bei einem amtlich festgestellten Grad der Behinderung von

mindestens 50:	5 Punkte
mindestens 80:	10 Punkte

2. - bei einem durch eine Bescheinigung der Pflegeversicherung nachgewiesenem Pflegegrad von

1 mit 3:	5 Punkte
4 oder 5:	10 Punkte

Insgesamt können für die Schwerbehinderteneigenschaft und Pflegebedürftigkeit maximal 10 Punkte erreicht werden.

## **V.**

### **Vertragsbedingungen, Konditionen**

#### **A. Verpflichtungen des Erwerbers**

##### **1. Bauverpflichtung**

(1) Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Erwerber ein Baugesuch vorzulegen, das dem geltenden Bebauungsplan und den sonstigen Rechtsvorschriften entspricht und das Grundstück entsprechend zu bebauen.

(2) Der Rohbau muss innerhalb von drei Jahren nach notarieller Beurkundung erstellt sein.

(3) Das Gebäude muss innerhalb von vier Jahren ab notarieller Beurkundung bezugsfertig mit Aufbringung des Außenputzes errichtet und bezogen sein.

##### **2. Wohnverpflichtung, Verfügungsbeschränkung**

(1) Der Erwerber verpflichtet sich zudem

a) auf die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit, das Gebäude, bei Gebäuden mit baurechtlich mehreren zulässigen Wohneinheiten, zumindest eine der Wohneinheiten, mit Erstwohnsitz entsprechend den melderechtlichen Vorschriften selbst zu bewohnen. Bei mehreren Erwerbern ist diese Verpflichtung zumindest von einem Erwerber einzuhalten;

b) das Vertragsgrundstück samt Gebäude grundsätzlich vor Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Gebäudes und während des unter Buchst. a) genannten Zeitraumes von zehn Jahren nicht (auch nicht teilweise) zu veräußern, das Gebäude bzw. die der Wohnungsverpflichtung unterliegende Wohnung nicht zu vermieten oder dort anderweitig die Nutzung anderer Personen zuzulassen. <sup>2</sup>Die mit dem Erwerber gemeinsame Nutzung derselben Wohneinheit durch dessen Familie oder durch zur standesmäßigen Bedienung und

zur Pflege erforderliche Personen ist jedoch ausdrücklich gestattet; für die Definition des zulässigen Personenkreises soll die zu § 1093 Abs. 2 BGB ergangene Rechtsprechung maßgeblich sein.

(2) Die – soweit vorhanden – nicht der Wohnungsverpflichtung des Erwerbers unterliegende/n Wohneinheit/en darf/dürfen vom Erwerber an Dritte im Rahmen eines Wohnraummietverhältnisses (§ 549 BGB) vermietet werden; eine Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch i. S. d. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB – insbesondere für Zwecke der Fremdenbeherbergung – ist während des vorgenannten Zeitraumes von zehn Jahren jedoch nicht gestattet.

### **3. Ausnahmen**

Von den Verpflichtungen und Beschränkungen nach vorstehenden Nummern 1 und 2 kann der Marktgemeinderat im begründeten Einzelfall Ausnahmen in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens zulassen; ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

## **B. Rechte des Marktes Peiting, Vermeidung von Grundstücksspekulationen, Rangrücktrittsverpflichtung, Kaufpreisfälligkeit**

### **1. Wiederkaufsrecht**

(1) Für den Fall, dass der Erwerber, unabhängig von seinem Verschulden, eine oder mehrere ihm obliegenden Verpflichtungen nach Ziffer V., Abschnitt A., Nummern 1 oder 2 nicht einhalten sollte oder im Falle der Ziffer V., Abschnitt B., Nr. 7 Abs. 1, steht dem Markt Peiting ein Wiederkaufsrecht zum vereinbarten Kaufpreis (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls) zu.

(2) Ferner sind dem Erwerber etwa von ihm bereits bezahlte Erschließungs- und Anliegerbeiträge im weitesten Sinne zu erstatten (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls).

(3) <sup>1</sup>Der Verkehrswert etwa bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird erstattet. <sup>2</sup>Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau für beide Vertragsteile auf Kosten des Erwerbers ermittelt. <sup>3</sup>Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten wird dadurch nicht ausgeschlossen.

(4) Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann nur durch eingeschriebenen Brief innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Kenntnis des Marktes vom Vorliegen eines oder mehrerer Gründe, die den Markt zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes berechtigt, erfolgen.

(5) Die bei der Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

(6) <sup>1</sup>Das Wiederkaufsrecht erlischt nach Ablauf von 10,5 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses, falls dieses Recht bis dahin nicht ausgeübt wurde. <sup>2</sup>Das Wiederkaufsrecht verlängert sich entsprechend, falls die Ausübungsfrist über diesen Zeitpunkt hinausreichen sollte.

## **2. Bedingte Kaufpreiserhöhung; Verstöße gegen Veräußerungsbeschränkung**

(1) <sup>1</sup>Für den Fall, dass der Erwerber, unabhängig von seinem Verschulden, eine oder mehrere ihm obliegenden Verpflichtungen nach Ziffer V., Abschnitt A., Nummern 1 oder 2 nicht einhalten sollte oder im Falle der Ziffer V., Abschnitt B., Nr. 7 Abs. 1, kann der Markt Peiting anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes auch wahlweise stattdessen eine Aufzahlung auf den vereinbarten Kaufpreis verlangen.

<sup>2</sup>Die Höhe der Aufzahlung bestimmt sich in diesen Fällen wie folgt:

- Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks (= tatsächlich auf dem freien Markt erzielbarer Preis) im Zeitpunkt des Verstoßes gegen die Verpflichtungen und dem vom Erwerber an den Markt Peiting gezahlten Kaufpreis für das Grundstück (ohne Berücksichtigung von öffentlichen Abgaben wie z. B. Herstellungsbeiträge für Wasser und Abwasserbeseitigung, Grundstücksanschlüsse, etc.).

(2) <sup>1</sup>Der Verkehrswert des Grundstücks (ohne Werterhöhungen durch Bauwerke, etc.) zum Zeitpunkt des Verstoßes gegen die Verpflichtung wird durch den Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau für beide Vertragsteile auf Kosten des Erwerbers ermittelt. <sup>2</sup>Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten wird dadurch nicht ausgeschlossen.

## **3. Verringerung der Aufzahlung, pflichtgemäßes Ermessen**

(1) Die Aufzahlung auf den Kaufpreis verringert sich im Fall des Verstoßes gegen die begründeten Verpflichtungen um 10 % für jedes vollendete Jahr, in dem ab Bezugsfertigkeit des Hauses gegen die bestehenden Verpflichtungen nicht verstoßen wurde.

(2) Der Markt Peiting verpflichtet sich, im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts bzw. im Falle der Anforderung einer bedingten Kaufpreiserhöhung, sein Ermessen pflichtgemäß auszuüben und den jeweiligen Einzelfall entsprechend zu prüfen und unter Berücksichtigung der konkreten Umstände zu bewerten.

## **4. Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruches und der bedingten Kaufpreiserhöhung**

Die Ansprüche des Marktes werden über die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB am Vertragsgrundbesitz in entsprechender Höhe gesichert.

## **5. Rangrücktrittsverpflichtung**

(1) Der Markt Peiting verpflichtet sich, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers mit seinen Rechten (Auflassungsvormerkung) im Range hinter vom Käufer am Vertragsgrundstück bestellte Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Erwerbs des Vertragsgrundstückes bzw. der Kosten des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Bauwerks und etwaiger Erschließungs- und Anliegerbeiträge dienen.

(2) Jede Sicherung anderer Verbindlichkeiten bedarf der Zustimmung des Marktes.

(3) <sup>1</sup>Ein Rangrücktritt kann grundsätzlich nur bis zu den vom Marktgemeinderat festgelegten Höchstgrenzen erfolgen. <sup>2</sup>Diese betragen:

- a) beim Bau eines Reihenhausteils 600.000 EUR
- b) beim Bau einer Doppelhaushälfte 600.000 EUR
- c) bei einer Einzelbebauung 800.000 EUR.

(4) Weitere Rangrücktritte bedürfen der gesonderten Genehmigung des Marktgemeinderates.

(5) Die vorstehenden Einschränkungen entfallen, sobald der Markt die Löschung der zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragenen Rechte auflagenfrei bewilligt.

## **6. Kaufpreisfälligkeit**

(1) Die Fälligkeiten des Kaufpreises sowie etwaiger Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, sind im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

(2) Ratenzahlungen oder Stundungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

## **7. Falsche Angaben des Bewerbers**

(1) Sofern der Erwerber im Antragsbogen für den Erwerb im Rahmen der Vergabe des Vertragsgrundstücks gemäß den Vergaberichtlinien des Marktes oder sonst im Rahmen der Vergabe des Grundstücks auf vergaberelevante Fragen vorsätzlich falsche Angaben gemacht oder vorsätzlich vergaberelevante Tatsachen verschwiegen hat und dies zu einem Zeitpunkt durch den Markt Peiting festgestellt wird, in dem dessen Reche nach Ziffer V., Abschnitt B. der Richtlinien noch bestehen, steht dem Markt Peiting ein Wiederkaufsrecht am Grundstück oder wahlweise eine bedingte Kaufpreiserhöhung zu.

(2) Unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechts bzw. der Geltendmachung der bedingten Kaufpreiserhöhung, wird zudem eine Vertragsstrafe in Höhe von 30.000 EUR vom Erwerber an den Markt Peiting zur Zahlung fällig.

(3) Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch den Markt Peiting innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig.

## **C. Kosten der Beurkundung, des grundbuchamtlichen Vollzuges, Rechtsanspruch, Inkrafttreten**

### **1. Kosten der Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges**

Der Erwerber übernimmt sämtliche Kosten der notariellen Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges.

### **2. Rechtsanspruch**

(1) Der Bewerber hat, auch bei Erfüllung der Vorgaben der Richtlinien, keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines gemeindlichen Baugrundstückes.

(2) Der Marktgemeinderat behält sich bei Härtefällen das Recht von abweichenden Entscheidungen vor.

### **3. Inkrafttreten**

(1) Diese Richtlinien treten am 14.06.2021 in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten die bisher geltenden Vergaberichtlinien vom 22.07.2020, in der aktuellen Fassung, außer Kraft.

Peiting, den 09.06.2021

.....  
Ostenrieder  
Erster Bürgermeister

eingearbeitet sind Änderungen vom:  
10.09.2024