

Beschlussvorlage GL/600/2021



Aufgabenbereich
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter
Pettinger

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
13.04.2021

öffentlich

Betreff

Wohnbaulandmodell; Entscheidung über den Kriterienkatalog

Sachverhalt:

Für die vergünstigte Vergabe von Wohnbaugrundstücken ist ein Kriterienkatalog zugrunde zu legen. Die Zugänglichkeit muss den Vorgaben der EU entsprechen. Der Entwurf des Isener Modells wurde von der Kanzlei Spieß und Döring erstellt, die den Gemeinderat diesbzgl. auch bereits beraten hat.

Zu den einzelnen Festsetzungen:

1. Antragsberechtigung

1.1 Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.

Anmerkung: Anstelle des 18. könnte auch das 21. Lebensjahr zugrunde gelegt werden. Hintergrund ist, dass junge Erwachsene oft noch keine hinreichend gesicherte Lebensplanung haben, eine solche aber für den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit längeren Bindungsfristen erforderlich ist.

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) 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 des Marktes Isen erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Marktes Isen erhalten haben.

1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist.

Anmerkung: Möglich ist es auch, nur auf das Immobilieneigentum im Gemeindegebiet abzustellen. Von der Mehrheit der Kommunen wird allerdings die „Umkreisregelung“ gewählt, da es durchaus sein kann, dass eine Immobilie zwar im benachbarten Gemeindegebiet liegt, diese Immobilie aber dennoch räumlich näher an der Ortsmitte liegt als manche im eigenen Gemeindegebiet liegenden Immobilien.

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten 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;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m² beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mindestens 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.

Anmerkung: hier könnte noch mit aufgenommen werden, dass die Wohnfläche bei nachgewiesener Schwangerschaft 15 m² mehr betragen kann, da dies häufig Grund für erhöhten Wohnbedarf ist.

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar ist.

1.5 Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn

- die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte(r)
- von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke im Gemeindegebiet liegen o-der nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt sind,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke von den Eltern/dem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt werden/wird, und
- mindestens eine dieser elterlichen Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück), die zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

Anmerkung: Hintergrund dieser Regelung ist, dass ein Antragsteller kein Grundstück erhalten soll, wenn die Eltern über hinreichendes Immobilieneigentum verfügen. Diese Regelung wird auch gegenüber den Eltern des Antragstellers als angemessen erachtet, da zwei elterliche Immobilien außen vor bleiben und außerdem sichergestellt wird, dass der Wohnbedarf der Geschwister des Antragstellers mit elterlichen Immobilien gedeckt werden kann.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 1.4 entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegatten oder Lebenspartners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

1.6 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 51.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten bzw. Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG

102.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Das durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen. Der Markt Isen 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. 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.

Anmerkung: Es handelt sich bei den beiden Beträgen um die nach dem Leitlinienkompromiss maximal zulässigen Einkommenshöchstgrenzen. Die Kanzlei sieht die Vorgabe des Leitlinienkompromisses, wonach der Bewerber maximal ein Einkommen in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde haben darf, skeptisch, da hierbei völlig ausgeblendet wird, wie hoch die Grundstückspreise in der jeweiligen Gemeinde sind. Soll das Wohnbaulandmodell funktionieren, muss die Einkommensobergrenze so gewählt werden, dass mit einem die Obergrenze nicht übersteigenden Einkommen der preisreduzierte Grundstückskauf samt Nebenkosten sowie die voraussichtlichen Baukosten tatsächlich finanziert werden können, wobei rechnerisch eine Eigenkapitalquote (z. B. in Höhe von 20 %) Berücksichtigung findet. Zu beachten ist, dass es sich bei den Einkommensobergrenzen nicht um das zu versteuernde Einkommen, sondern um das Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG handelt.

Die Einkommensgrenzen werden u.a. auch davon abhängen, in welcher Höhe Vergünstigungen gewährt werden und welche Preise sich diesbzgl. pro Parzelle in etwa ergeben. Die endgültige Entscheidung über diesen Punkt sollte daher noch zurückgestellt werden, bis die Gesamtkosten des Baugebiets Mittbach Süd feststehen.

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze 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 2021 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 8.388,00 €.

1.7 Das Vermögen darf den Wert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abgestellt wird auf den Verkehrswert (inklusive Erschließungskosten) und nicht auf den hinter dem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis.

Maßgebliches Vermögen 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, wobei Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

1.8 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 Anforderung des Marktes Isen eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. 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 An-

trag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

2.2 Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:

- 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 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.7:

- bis 30 % des Grundstückswertes: 20 Punkte
- bis 45 % des Grundstückswertes: 16 Punkte
- bis 60 % des Grundstückswertes: 12 Punkte
- bis 75 % des Grundstückswertes: 8 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 vollendetes 6. Lebensjahr: 20 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr: 16 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr: 12 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr: 8 Punkte

insgesamt jedoch maximal 65 Punkte

Anmerkung: eine nach dem Alter der Kinder differenzierende Bepunktung wird als sinnvoll erachtet, da kleine Kinder noch lange bei ihren Eltern wohnen werden und damit bei jungen Familien alle Familienmitglieder für lange Zeit von den eigenen vier Wänden profitieren.

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 vollendetes 10. Lebensjahr: 18 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr: 14 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr: 10 Punkte

insgesamt jedoch maximal 65 Punkte

Anmerkung: die moderate Mehrbepunktung von Alleinerziehenden wird recht häufig gewählt, da die Belastungen für Alleinerziehende in aller Regel größer sind als für erziehende Paare.

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 Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers im Markt Isen innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

Anmerkung: Hier sollte man nicht mehr als 10 Jahre in die Vergangenheit gehen, da mit zunehmender Dauer der Hauptwohnsitznahme außerhalb des Gemeindegebiets der örtliche Bezug abnimmt.

- | | |
|--|------------|
| • 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: | 110 Punkte |

Anmerkung: Aus rechtlicher Sicht dürfen maximal fünf Jahre bepunktet werden. Möglich ist auch eine proportionale Bepunktung, allerdings wünscht die überwiegende Zahl der Kommunen eine progressive Bepunktung.

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Markt Isen gehabt, erhält er 110 Punkte.

Der Antragsteller geht zum Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. im Markt Isen seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

- | | |
|--|-----------|
| • ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: | 2 Punkte |
| • zwei volle, nicht unterbrochene Jahre: | 4 Punkte |
| • drei volle, nicht unterbrochene Jahre: | 7 Punkte |
| • vier volle, nicht unterbrochene Jahre: | 11 Punkte |
| • fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: | 16 Punkte |

Anmerkung: Diese Regelung ist nicht zwingend, allerdings wünschen die meisten Kommunen eine Bepunktung der Personen, die zwar nicht im Gemeindegebiet wohnen, hingegen im Gemeindege-

bietet aktuell ihrem Hauptberuf nachgehen. Die hauptberufliche Tätigkeit wird allerdings immer geringer bepunktet als der Hauptwohnsitz.

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller im Markt Isen, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Anmerkung: die Bepunktung eines Ehrenamtes ist optional, zu berücksichtigende Ehrenämter sollten möglichst genau definiert werden. Die Punkte rechnen in den Anteil der Ortsansässigkeit hinein.

Maßgeblich ist

a) eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet

- in der freiwilligen Feuerwehr, beim Roten Kreuz, beim THW oder in einer anderen vergleichbaren Hilfsorganisation,
- in einem gemeinnützigen Verein,
- in einer kirchlichen Organisation oder
- im Bereich der Jugend- oder Sozialarbeit,
- ...noch festzulegen

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), wobei danach unterschieden wird, seit wann und in welchem zeitlichen Umfang die ehrenamtliche Tätigkeit aktiv ausgeübt wird.

- | | |
|----------------------------------|----------|
| • 2 bis 4 volle Jahre: | 1 Punkt |
| • bis 6 volle Jahre: | 2 Punkte |
| • bis 8 volle Jahre: | 3 Punkte |
| • bis 10 volle Jahre: | 4 Punkte |
| • mehr als 10 volle Jahre: | 5 Punkte |
| | |
| • bis 5 Stunden pro Monat: | 1 Punkt |
| • bis 10 Stunden pro Monat: | 2 Punkte |
| • bis 15 Stunden pro Monat: | 3 Punkte |
| • bis 20 Stunden pro Monat: | 4 Punkte |
| • mehr als 20 Stunden pro Monat: | 5 Punkte |

Die Punkte für die Dauer und den zeitlichen Umfang der ehrenamtlichen Tätigkeit werden addiert. Auch die für mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten erzielten Punkte werden addiert, wobei bei Ehegatten oder Lebenspartnern die ehrenamtlichen Tätigkeiten beider Personen berücksichtigt werden. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.6 maximal 10 Punkte in Ansatz gebracht.

Sämtliche der unter Ziffer 2.2.6 aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind von dem zuständigen Organ (z. B. Kommandant, Vorstand) der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen.

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 1.6 für den Zuschlag maßgeblich. Sollte auch das Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 bei zwei oder mehr 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 dem Markt Isen für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

Anmerkung: Um die Möglichkeit für Manipulationen gering zu halten, sollte nicht auf den Ablauf der Bewerbungsfrist abgestellt werden, vielmehr sollte in der Ausschreibung ein Bewertungszeitpunkt benannt werden, welcher kurz vor dem Tag der Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung liegt.

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 Marktgemeinderat Isen berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Marktgemeinderats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

Anmerkung: Hintergrund ist, dass es sich bei den Vergabeentscheidungen bezüglich preisreduzierter Grundstücke um Verwaltungsakte handelt. Die Vergabe von nicht preis-reduzierten Grundstücken ist hingegen nach der Rechtsprechung in aller Regel nicht als Verwaltungsakt zu qualifizieren.

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 Der Markt Isen erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

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

6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Bodenplatte fertiggestellt ist und bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerdecke errichtet ist; oder

6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außenfassaden und Außenanlagen vollständig hergestellt sein muss; oder

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

6.1.5 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder

Anmerkung: Diese Frist ist abhängig von der Höhe des Kaufpreisnachlasses für das Grundstück. Bei einem Kaufpreisnachlass von z. B. 30 % sind 15 Jahren ohne Weiteres angemessen. Bei einem höheren Kaufpreisnachlass kann auch die Bindungsfrist verlängert werden.

6.1.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in

diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist (z. B. Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:

- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Einräumung eines Nießbrauchs oder einer Benützungsdienstbarkeit bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch eine künftige eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
- die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;

oder

6.1.7 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig; oder

Anmerkung: Manche Kommunen räumen dem Käufer auch das Recht ein, eine Einliegerwohnung, die nicht größer als z. B. 30 % der Gesamtwohnfläche sein darf, an einen Dritten zu vermieten oder einem Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung zu überlassen. Solche Zugeständnisse sind aber schwierig, da das vergünstigte Wohnbauland ausschließlich der Deckung des eigenen Wohnbedarfs dienen sollte. Es würde sich um eine zusätzliche Subvention handeln.

6.1.8 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt/diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen; oder

6.1.9 über das Grundstück wird die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben;

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

6.2 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 verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Erding oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

6.3 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann der Markt Isen vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen vom Markt Isen zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziffer 1. ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktezahl 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 auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

6.4 Der Markt Isen kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen

gen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Erding oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

6.5 Der Markt Isen behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

7. Inkrafttreten

Vorschlag zum Beschluss:

Der vorstehende Kriterienkatalog für das Wohnbaulandmodell wird mit folgenden Anpassungen beschlossen:

1.1 Antragsberechtigung ab 18 Lebensjahr

alternativ: Antragsberechtigung ab 21. Lebensjahr

1.4 Ergänzung: die Wohnfläche kann auch bei nachgewiesener Schwangerschaft 15 m² mehr betragen

1.6 Die Einkommensobergrenzen werden zunächst so festgesetzt. Wenn grundstückspreise zu den einzelnen Baugebieten festgelegt werden, sollen sie aber nochmals überprüft und ggf. angepasst werden.

2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit

Der Vorschlag soll mit aufgenommen werden. Folgende Ehrenämter werden berücksichtigt: