

**Richtlinien der Gemeinde Fischbachau für die Vergabe von preisvergünstigten
Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen**

Präambel:

Die Gemeinde Fischbachau ist bestrebt, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der hohen Grundstückspreise in der Region, kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb angemessenen Wohnraums preisvergünstigt zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit jüngeren Kindern gefördert werden, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer hauptberuflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet, ehrenamtliche Tätigkeiten zum Wohle der Gemeinde Fischbachau, sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besondere Berücksichtigung finden. Mit dem Wohnbaulandmodell soll auch ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung verhindert und damit eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Fischbachau die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 21. Lebensjahr vollendet haben. 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 angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet) müssen einen gemeinsamen Antrag stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Sofern einer der beiden Antragsteller, die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt, ist dies ausreichend. Falls neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen erfüllen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.
- 1.3 Um eine gleichheitswidrige Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber zu vermeiden, sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Fischbachau erhalten haben. Dies findet auch dann Anwendung, sofern ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Fischbachau erhalten hat.
- 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. 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.

1.4.1 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn 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 55 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 70 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 85 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 100 m² beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die angemessene Wohnfläche um 15 m²

1.4.2 Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mindestens Pflegegrad 2), erhöht sich die angemessene Wohnfläche um zusätzlich 15 m². Diese Erhöhung der Mehrfläche ist auf einmalig 15 m² gedeckelt, auch wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

1.4.3 Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, wenn eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten technisch machbar und aus wirtschaftlicher Sicht 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 weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken oder Eigentumswohnungen sind/ist; die anzuerkennende Anzahl von Wohneigentum richtet sich dabei nach der Anzahl der Kinder,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke oder Eigentumswohnungen im Gemeindegebiet liegen oder nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt sind,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke oder Eigentumswohnungen 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.

1.5.1 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.

1.5.2 Hinsichtlich der Definition der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehenden Ziffern 1.4 bis 1.4.3 entsprechend.

1.5.3 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 (Gesamtbetrag der Einkünfte) des Antragstellers darf den jeweilig zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Wert des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Fischbachau, der durch das Bayerische Landesamt für Statistik herausgegeben und aktualisiert wird, nicht übersteigen. Aufgrund der Tatsache,

dass die Daten vom Bayerischen Landesamt für Statistik rückwirkend auf mehrere Jahre veröffentlicht werden, wird eine Steigerung des zum Antragszeitpunkt gültigen Werts um einen Prozentsatz von 10 % anerkannt. Sofern der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten bzw. Lebenspartner erfolgen soll, dürfen die addierten Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) den jeweilig zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen doppelten Wert des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Fischbachau, der durch das Bayerische Landesamt für Statistik herausgegeben und aktualisiert wird, nicht übersteigen. Aufgrund der Tatsache, dass die Daten vom Bayerischen Landesamt für Statistik rückwirkend auf mehrere Jahre veröffentlicht werden, wird eine Steigerung des zum Antragszeitpunkt gültigen doppelten Werts um einen Prozentsatz von 20 % anerkannt. 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. Die Gemeinde Fischbachau behält sich vor auf das zweite, dritte und vierte Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung abzustellen, falls zu erwarten ist, dass für das der Grundstücksausschreibung unmittelbar vorangegangene Kalenderjahr noch keine Einkommensnachweise verfügbar sind. Die Vorlage von Gehaltsabrechnungen oder Lohnsteuerbescheinigungen genügt nicht, da diesen das Einkommen nicht entnommen werden kann. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne des § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG. Die Höhe der doppelten Freibeträge wird durch den Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu festgelegt und findet jeweils in ihrer geltenden Form ihre Anwendung.

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

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Bankguthaben, Immobilien, Wertpapiere, Lebensversicherungen, Wertgegenstände) 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, Grundbuchauszüge, Gutachten, Kontoauszüge, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen nur berücksichtigt werden können, wenn diese nicht älter als ein Jahr sind. Wertgegenstände, deren Verkehrswert zum Zeitpunkt der Antragstellung unter 40.000,00 Euro liegen, werden als Gebrauchsgegenstände anerkannt und sind nicht als Vermögen zu werten.

- 1.8 Zudem liegt die Antragsberechtigung nicht vor, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Fischbachau 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 anhand den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktzahl erreichen. Die Punktereihenfolge gibt die Reihenfolge der Grundstückswahl. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, erfolgt die Aufnahme der nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste. Für den Fall, dass ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurückzieht, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl für das freigewordene Grundstück nach.

2.2 Folgende Vergabekriterien sind für die Vergabe der Baugrundstücke maßgeblich:

2.2.1 Einkommen im Sinne der Ziffer 1.6:

- Unterschreitung der Obergrenze um 30 % und mehr: 20 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 25 %: 16 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 20 %: 12 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 15 %: 8 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 10 %: 4 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 5 %: 2 Punkte

2.2.2 Vermögen im Sinne der Ziffer 1.7:

- bis 15 % des Grundstückswertes: 20 Punkte
- bis 30 % des Grundstückswertes: 16 Punkte
- bis 45 % des Grundstückswertes: 12 Punkte
- bis 60 % des Grundstückswertes: 8 Punkte
- bis 75 % des Grundstückswertes: 4 Punkte
- bis 90 % des Grundstückswertes: 2 Punkte

2.2.3 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem minderjährigem 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 70 Punkte

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

Bei Alleinerziehenden erfolgt die Punktvergabe analog.

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: 20 Punkte
- GdB ab 60: 22 Punkte
- GdB ab 70: 24 Punkte
- GdB ab 80: 26 Punkte
- GdB ab 90: 28 Punkte
- GdB von 100: 30 Punkte
- je behinderter Person,
insgesamt jedoch maximal 30 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegatten 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: 22 Punkte
- Pflegegrad 2: 24 Punkte
- Pflegegrad 3: 26 Punkte
- Pflegegrad 4: 28 Punkte
- Pflegegrad 5: 30 Punkte
- je pflegebedürftiger Person,
insgesamt jedoch maximal 30 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. Die höhere Punktzahl ist dabei maßgeblich. Insgesamt können nach Ziffer 2.2.4 maximal 30 Punkte erreicht und berücksichtigt werden.

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Fischbachau innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der Festlegungen in der nachstehenden Ziffer 3 (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

- ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: 4 Punkte
- zwei volle, nicht unterbrochene Jahre: 7 Punkte
- drei volle, nicht unterbrochene Jahre: 14 Punkte
- vier volle, nicht unterbrochene Jahre: 28 Punkte
- fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: 56 Punkte

Mehrere Zeiträume werden dabei addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der Festlegungen in der nachstehenden Ziffer 3 zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Fischbachau gehabt, erhält er 56 Punkte.

Der Antragsteller geht zum Bewertungszeitpunkt im Sinne der Festlegungen in der nachstehenden Ziffer 3 als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Fischbachau seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

- ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: 4 Punkte
- zwei volle, nicht unterbrochene Jahre: 6 Punkte
- drei volle, nicht unterbrochene Jahre: 9 Punkte
- vier volle, nicht unterbrochene Jahre: 13 Punkte
- fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: 18 Punkte

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

2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit zum Wohle der Gemeinde

Für ehrenamtliche Tätigkeiten zum Wohle der Gemeinde Fischbachau werden Punkte zwischen 0 und 84 berücksichtigt. Es können dabei nur Mitgliedschaften in Vereinen anerkannt werden, wenn der jeweilige Verein seinen Vereinssitz im Gemeindebereich der Gemeinde Fischbachau hat. Der Nachweis der ehrenamtlichen Tätigkeit muss durch einen ausgestellten schriftlichen Beleg des jeweiligen Vereines erfolgen. Insgesamt können nach Ziffer 2.2.6 maximal 84 Punkte erreicht und berücksichtigt werden. Nähere Regelungen hierzu erfolgen in der beigefügten Anlage.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund des Gleichstands der Punktezahlen für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Punkteanzahl beim Kriterium der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.2.3 für den Zuschlag maßgeblich, hilfsweise die größere Punkteanzahl beim Kriterium der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4, hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 2.2.1 und wiederum hilfsweise die höhere Punktzahl bei der ehrenamtlichen Tätigkeit zum Wohle der Gemeinde Fischbachau im Sinne von Ziffer 2.2.6. Sollten nach Betrachtung all dieser Aspekte dennoch mehrere Bewerber für die Zuteilung eines Grundstückes in Frage kommen, entscheidet das Los.

3. Bewertungszeitpunkt:

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

4. Sonstige Bestimmungen und Regelungen:

4.1 Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausweisung und Zuteilung von Wohnbaugrundstücken.

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

5. Grundstücksvergabe:

Der Gemeinderat der Gemeinde Fischbachau berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls

schriftlich über die Ablehnung informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft. Der detaillierte Regelungsgehalt bleibt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten.

6.1 Die Gemeinde Fischbachau erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederankaufsrecht in folgenden Fällen:

6.1.1 Der Käufer hat im durchgeführten Vergabeverfahren unrichtige Angaben getätigt oder entscheidungserhebliche Tatsachen (Tatsachen, die zu einer niedrigeren Punktzahl führen) verschwiegen; oder

6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von 24 Monaten ab dem Abschluss des Kaufvertrages vollständige Genehmigungsunterlagen für sein Bauvorhaben bei der Gemeinde Fischbachau eingereicht; oder

6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von 12 Monaten nach der Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach der Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Bodenplatte fertiggestellt wurde bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerdecke errichtet ist. Der Baubeginn ist der Gemeinde Fischbachau unaufgefordert schriftlich anzuzeigen und nachzuweisen.; oder

6.1.4 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von 36 Monaten nach der Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach der Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Bauvorhaben fertiggestellt. Dabei muss innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außenfassaden und Außenanlagen vollständig hergestellt sein. Die Fertigstellung ist der Gemeinde Fischbachau unaufgefordert schriftlich anzuzeigen und nachzuweisen.; oder

6.1.5 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von 36 Monaten nach der Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach der Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen. Der Bezug ist der Gemeinde Fischbachau unaufgefordert schriftlich anzuzeigen und nachzuweisen; oder

6.1.6 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 10 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder

6.1.7 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.6 ergebenden 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-, Schenkungs-, Tausch- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:

- die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhanderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;

- der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
- die Einräumung eines Nießbrauchs, einer Benutzungsdienstbarkeit, eines Erbbaurechtes oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;
- die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden;

oder

- 6.1.8 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.6 ergebenden 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 eingetragenen Lebenspartner, die Eltern, die Geschwister oder die Abkömmlinge des Käufers ist zulässig, sofern das Grundstück von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird; oder
- 6.1.9 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.6 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, seinen eingetragenen Lebenspartner, seine Eltern, seine Geschwister oder seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw. die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen; oder
- 6.1.10 über das Vermögen des Käufers wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben; oder
- 6.1.11 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.
- 6.2 Zur Sicherung des Förderzwecks muss vom Käufer ein angemessener Teil der Vergünstigung an die Gemeinde Fischbachau zurückerstattet werden, wenn der Käufer nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach sieben Jahren 30 %).
- 6.3 Der Wiederankauf durch die Gemeinde Fischbachau erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Die vom Käufer für das Grundstück aufgewendeten Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sofern das Grundstück bereits bebaut sein sollte, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Sofern sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederankaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen können, erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Miesbach oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts München II zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

- 6.4 Anstelle der Ausübung des Wiederankaufsrechts kann die Gemeinde Fischbachau nach ihrer freien Wahl vom Käufer verlangen, dass dieser das unbebaute oder bebaute Grundstück anstatt an sie selbst an einen von der Gemeinde Fischbachau zu benennenden oder zu bestätigenden Dritten veräußert, der gemäß vorstehender Ziffer 1. antragsberechtigt ist. Bei mehreren antragsberechtigten Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2. zu veräußern. Der Dritte hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss, die dem Erstkäufer auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen, vollumfänglich übernehmen.
- 6.5 Die Gemeinde Fischbachau kann nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts oder anstelle der Ausübung ihres Benennungs- oder Bestätigungsrechts nach vorstehender Ziffer 6.3 vom Käufer die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis, wobei im Kaufpreis enthaltene Erschließungskosten abzuziehen sind, und dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat, (ohne Erschließungskosten) zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts. Sofern sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages verständigen können, erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Miesbach oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts München II zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
- 6.6 Die Gemeinde Fischbachau 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 Fischbachau wurden im Gemeinderat am 26.06.2023 beschlossen und treten am 03.07.2023 mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fischbachau, den 03.07.2023



Stefan Deingruber

1. Bürgermeister

