Gemeinde Zolling

Richtlinien der Gemeinde Zolling für die Vergabe von preisvergünstigten gemeindeeigenen Baugrundstücken

Stand: 11.09.2018

A) Vorbemerkungen

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt München und die günstige verkehrsmäßige Erschließung (Bundesstraße 301, Bundesautobahnen A 9 und A 92, Staatsstraße 2054) sind die Preise für Wohnbauland in der Gemeinde Zolling schon seit Jahren einer kontinuierlichen Steigerung unterworfen.

Die Gemeinde Zolling ist deshalb bestrebt, die Nachteile aufgrund der unmittelbaren Nähe der Landeshauptstadt München als Ballungsraum sowie aufgrund des in der Nachbarschaft liegenden Großflughafens München II mit seinen Folgewirkungen für seine Bürger möglichst gering zu halten.

Eine unkontrollierte Vergabe von Bauland würde überwiegend dazu führen, dass die entstehenden Angebote direkt und unmittelbar von der zuziehenden, finanzstärkeren Bevölkerung in Anspruch genommen werden würden.

Ziel der Gemeinde Zolling ist es deshalb, durch eine kontrollierte Ausweisung von Bauland die Bedürfnisse der Bürger, die schon seit längerer Zeit in der Gemeinde wohnen bzw. wohnten und durch die oben angesprochene Entwicklung besonders benachteiligt sind, mit verbessertem Wohnraum in Form von Eigenheimen bzw. noch bisher überhaupt nicht gedecktem Wohnraum zu befriedigen, indem man ihnen in ihrer Heimatgemeinde zu vergünstigten Preisen Baugrund zur Verfügung stellt.

Gleichzeitig sollen dadurch die Bindungen dieser Bürger an ihre Heimatgemeinde gefestigt und vertieft werden, damit die gewachsene Sozialstruktur geschützt und aufrechterhalten bleibt.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Zolling unter Berücksichtigung der europäischen Grundfreiheiten die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenlenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

B) Auswahlverfahren

I. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Berechtigt sind Einzelpersonen, Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften oder nichteheliche Lebensgemeinschaften (wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist).

2. Der Bewerber muss zum Bewerbungszeitpunkt volljährig sein.

3. Nur natürliche Personen können Bewerber bzw. Bewerberpaar sein.

4. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtige eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet 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;
   - 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 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.

II. Ausschlusstatbestände

1. Einkommensverhältnisse

Das Jahreseinkommen des Bewerbers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf den Betrag von 51.000 € nicht übersteigen. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG den Betrag von 102.000 € nicht übersteigen.

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG. Im Jahr 2018 belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 7.428,00 €.

Das Jahreseinkommen des Bewerbers und seines Partners ist anhand der letzten 3 Einkommensteuerbescheide zu belegen. Bei einem nicht verheirateten Ehepaar sind die Einkommensteuerbescheide jeweils von beiden Partnern vorzulegen.

Werden die o. g Einkommensgrenzen überschritten, ist der Bewerber/das Bewerberpaar vom weiteren Auswahlverfahren auszuschließen.

2. Vermögensverhältnisse

Es ist sämtliches Vermögen weltweit anzugeben, das im Eigentum des Bewerbers und des Partners steht. Die Vermögensgrenze ist für alle Bewerber einheitlich, unabhängig davon, ob es sich um einen alleinstehenden Bewerber oder um ein Bewerberpaar handelt.

Das Vermögen darf den Verkehrswert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen.
Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitiger Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten) zu belegen.

Wird die o. g. Vermögensgrenze überschritten, ist der Bewerber/das Bewerberpaar vom weiteren Auswahlverfahren auszuschließen.

III. Auswahlkriterien nach Punktesystem

1. Grundsätzliches

Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten und nicht ausgeschlossenen Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien (Sozialkriterien und Ortsbezugskriterien) die höchste Punktezahl 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 Punktezahl nach.

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, entscheidet der Gemeinderat über den Zuschlag auf Basis der größeren Kinderzahl im Sinne von Ziff. 2.3.1, hilfsweise auf Basis der größeren Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziff. 2.3.2 und wiederum hilfsweise auf Basis des niedrigeren Einkommens im Sinne von Ziff. 2.1.

2. Sozialkriterien

Über diesen Kriterienbereich sind max. 50 Punkte erreichbar. Sollte im Einzelfall, z. B. aufgrund einer hohen Kinderzahl, eine höhere rechnerische Punktezahl ermittelt werden, wird die Gesamtpunktzahl auf 50 Punkte gedeckelt.

2.1 Einkommen gem. vorstehender Ziff. II.1

Bei einem Antragsteller:

bis 40.000 €:	10 Punkte
ab 40.001 € bis 51.000 €:	5 Punkte

Bei einem Paar:

bis 80.000 €:	10 Punkte
ab 80.001 € bis102.000 €:	5 Punkte

2.2 Vermögen gem. vorstehender Ziff. II.2

bis 50 % des Grundstückswertes:	10 Punkte
ab 50,01 % bis 100 % des Grundstückswertes:	5 Punkte

2.3 Familiäre Situation

Für Kinder und für das Vorliegen einer Behinderung und/oder einer Pflegebedürftigkeit können zusammen nur maximal 30 Punkte erlangt werden.
Treffen mehrere Kriterien auf eine Person zu, werden die Punkte addiert.

2.3.1 Kind(er)

Je kindergeldberechtigtem Kind, das zum Bewerbungsschlusstermin im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt und das auch künftig im noch zu errichtenden Gebäude seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

10 Punkte

Auch eine Schwangerschaft wird nach Vorlage des Mutterpasses als ein Kind angerechnet.

2.3.2 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

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

GdB	bis 50:	5 Punkte
GdB	ab 50 bis 100:	10 Punkte

je behinderte Person.

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

Pflegegrad 1 – 3:	5 Punkte
Pflegegrad 4 – 5:	10 Punkte

je pflegebedürftige Person.

3. Ortsbezugskriterien

Über diesen Kriterienbereich sind maximal 50 Punkte erreichbar. Diese werden über die einzelnen Unterpunkte (gem. Ziff. 3.1 bis 3.3) gedeckelt. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der jeweils höheren Punktzahl berücksichtigt.

3.1 Hauptwohnsitz in der Gemeinde

Über dieses Kriterium sind max. 30 Punkte erreichbar.
Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Zolling innerhalb der letzten 10 Jahre vor Antragstellung bzw. innerhalb der ersten 20 Lebensjahre:

- Hauptwohnsitzt in der Gemeinde innerhalb der letzten 10 Jahre:

ab einem vollen Jahr:	3 Punkte
ab 2 vollen Jahren:	7 Punkte
ab 3 vollen Jahren:	12 Punkte
ab 4 vollen Jahren:	20 Punkte
ab 5 vollen Jahren:	30 Punkte

- Hauptwohnsitz in der Gemeinde innerhalb der ersten 20 Lebensjahre:

ab einem vollen Jahr:	3 Punkte
ab 2 vollen Jahren:	7 Punkte
ab 3 vollen Jahren:	12 Punkte
ab 4 vollen Jahren:	20 Punkte
ab 5 vollen Jahren:	30 Punkte

3.2 Hauptarbeitsstelle in der Gemeinde

Hauptarbeitsstelle des Antragstellers in der Gemeinde Zolling zusammenhängend innerhalb der letzten 5 Jahre vor Antragstellung und die zum Zeitpunkt der Antragstellung noch besteht:

- Hauptarbeitsstelle in der Gemeinde innerhalb der letzten 5 Jahre:

je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:	2 Punkte

Jedoch maximal 10 Punkte.

3.3 Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde

Ehrenamtliche Tätigkeit oder soziales Engagement des Antragstellers in der Gemeinde Zolling innerhalb der letzten 5 Jahre vor Antragstellung. Voraussetzung ist die Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe (z. B. Vorstand, Maschinist, Organist, Platzwart, etc.). Über die Anerkennung einer derartigen Tätigkeit entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen:

- Ehrenamtliche Tätigkeit oder soziales Engagement in der Gemeinde innerhalb der letzten 5 Jahre:

  je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 2 Punkte

Jedoch maximal 10 Punkte.

4. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Bewerbungsfrist. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden von der Gemeinde Zolling berücksichtigt, wenn der Antragsteller solche Veränderungen der Gemeinde Zolling bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist zur Kenntnis bringt und ggf. nachweist.

5. Sonstige Bestimmungen

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

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

6. Grundstücksvergabe

Der Gemeinderat der Gemeinde Zolling entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird dem Begünstigten schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert. Auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

C) Regelungen im Grundstückskaufvertrag

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

1. Die Gemeinde Zolling erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abgesichertes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

(Hinweis: Die Gemeinde wird mit dieser Auflassungsvormerkung im Range hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Käufer zur Finanzierung seines Gesamtbauvorhabens benötigt.)

- der Käufer hat im Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, oder

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

- der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – das Wohngebäude innerhalb von sechs Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen, oder

- der Käufer hat seinen gemeldeten oder tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zu Ablauf von fünfzehn Jahren ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude, oder

- der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von fünfzehn Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen. Zulässig ist die Vermietung einer Einliegerwohnung mit einem Wohnflächenanteil von max. 30 %.

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 hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu zahlen.

Können sich die Parteien nicht über den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landreises Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Kosten und Steuern trägt der Verursacher (ursprüngliche Käufer).

3. An Stelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Zolling vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Zolling zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne der vorstehenden Ausführungen unter B) I. und B) II. ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß den vorstehenden Ausführungen unter B) III. zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach der vorstehenden Ziffer 2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

4. Die Gemeinde Zolling kann anstelle der Ausübung Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis.

Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösungsbetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landreises Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

5. Im vereinbarten Kaufpreis sind enthalten:

- die Beiträge für die Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB sowie die Herstellungsbeiträge nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung

- die Beiträge für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- die Kosten für die Errichtung der Revisionsschächte (Kontrollschächte für Schmutzwasser und Regenwasser) für die Oberflächenwasser- und die Abwasserkanalisation sowie für die Verlegung des Oberflächenwasser- und Entwässerungskanals vom jeweiligen Hauptsammler über die Grenze des Kaufgrundstückes bis zu den Revisionsschächten

sowie ferner (gilt nur für den Bereich der Wasserversorgung durch die Gemeinde Zolling)

- die Kosten für die Verlegung der Wasserleitung bis hinter die Grenze des Kaufgrundstückes sowie die Herstellungsbeiträge nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung.

Die übrigen Erschließungskosten im weitesten Sinn, insbesondere die Kosten für den Anschluss an die Stromversorgung, Telefon, Antenne/Kabel, die Kosten für die Verlegung der Abwasser- und Wasserleitung auf dem Kaufgrundstück, hat der Käufer zu tragen.

Ebenso hat der Käufer die Kosten für die Verlegung der Wasserleitung und die Herstellungsbeiträge zur Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung für alle Ortsteile, die von den beiden Wasserzweckverbänden Baumgartner Gruppe bzw. Paunzhausener Gruppe versorgt werden, zu tragen.

6. Die Gemeinde Zolling behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückkaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

D) Inkrafttreten

Der Gemeinderat Zolling hat diese Richtlinien in seiner öffentlichen Sitzung am 11.09.2018 beschlossen; sie treten am 12.09.2018 in Kraft.

Gleichzeitig treten die bisherigen Richtlinien außer Kraft.

Zolling, 12.09.2018

Max Riegler
Erster Bürgermeister