



Richtlinien der Gemeinde Wolfersdorf für die Vergabe von preisver- günstigten gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

Stand: 24.10.2023

A) Vorbemerkungen

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

Die Gemeinde Wolfersdorf 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 ihre Bürger möglichst gering zu halten.

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

Ziel der Gemeinde Wolfersdorf ist es deshalb, durch eine kontrollierte Ausweisung von Wohnbauland 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 transparenten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Wolfersdorf 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. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
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) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer I.1. angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.
3. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gemeindegebiet liegt/liegen oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebiets entfernt ist/sind. Bei Ehegatten und Lebenspartnern ist die Antragsberechtigung bereits dann grundsätzlich ausgeschlossen, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-) Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet liegt/liegen oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebiets entfernt ist/sind.

Ausnahmen werden zugelassen, 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 Ein-Personen-Haushalt mindestens 40 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 60 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.

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.

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

4. Ferner sind die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück oder eine Eigentumswohnung von der Gemeinde Wolfersdorf käuflich oder in Form eines Erbbaurechts erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück oder eine Eigentumswohnung von der Gemeinde Wolfersdorf käuflich oder in Form eines Erbbaurechts erworben haben.
5. Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
 - die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigte(r) von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
 - diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke im Gemeindegebiet liegen oder nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebiets 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 nachweislich zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer I.3. entsprechend.

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

II. Ausschlusstatbestände

1. Einkommensverhältnisse

Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 60.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürften die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 120.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren

erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Die Gemeinde Wolfersdorf behält sich vor, nicht auf die der Grundstücksausschreibung 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.

Das durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage von Gehaltsabrechnungen, Lohnsteuerbescheinigungen o. ä. nicht genügt, da diesen das Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht entnommen werden kann.

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 Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Im Jahr 2023 belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 8.952,00 €.

Werden die vorgenannten Einkommensgrenzen überschritten, ist der Bewerber/sind die Bewerber vom weiteren Auswahlverfahren ausgeschlossen.

2. Vermögensverhältnisse

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.

Die Vermögensobergrenze ist für alle Bewerber einheitlich, unabhängig davon, ob es sich um einen oder mehrere Bewerber handelt.

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller weltweit vorhandenen 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 oder gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

Wird die vorgenannte Vermögensobergrenze überschritten, ist der Bewerber/sind die Bewerber vom weiteren Auswahlverfahren ausgeschlossen.

3. Unterlagen und Nachweise

Der Bewerber/die Bewerber ist/sind auch dann vom weiteren Auswahlverfahren ausgeschlossen, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offenge-

legt und nachgewiesen werden oder der Bewerber/die Bewerberin eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs (Kaufpreis samt Kaufnebenkosten) und des Bauvorhabens (Kosten für das Wohngebäude, für Nebengebäude und für die Außenanlagen) nicht durch Vorlage einer vorläufigen Finanzierungsbestätigung eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen oder notifizierten Kredit- oder Finanzierungsinstituts nachweisen kann.

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, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstücksauswahl 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 Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer III.2.3., hilfsweise das niedrigere Durchschnittsalter der Kinder im Sinne von Ziffer III.2.3., wiederum hilfsweise die größere Anzahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer III.2.4 und schließlich hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer II.1. für den Zuschlag maßgeblich. Sollte auch das Einkommen im Sinne von Ziffer II.1. bei zwei oder mehr Bewerbern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

2. Sozialkriterien

Mittels der Sozialkriterien sind maximal 50 Punkte erreichbar. Sollte sich im Einzelfall, z. B. aufgrund einer hohen Kinderzahl, bei den Sozialkriterien eine Gesamtpunktezahl von mehr als 50 Punkten ergeben, wird die Gesamtpunktezahl auf 50 Punkte gedeckelt.

2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer II.1.

Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 20%:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 10%:	5 Punkte

2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer II.2.

bis 80% des Grundstückswertes:	10 Punkte
ab 80,01% bis 90% des Grundstückswertes:	5 Punkte

2.3 Kind(er)

Je minderjährigem, kindergeldberechtigtem Kind, das zum Bewertungsstichtag im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt und das nach gesicherter Prognose in dem noch zu errichtenden Gebäude seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

10 Punkte

Ein noch nicht geborenes Kind wird ebenfalls mit 10 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft durch Vorlage des Mutterpasses nachgewiesen ist.

2.4 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten der Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen 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:	5 Punkte
GdB ab 60:	6 Punkte
GdB ab 70:	7 Punkte
GdB ab 80:	8 Punkte
GdB ab 90:	9 Punkte
GdB von 100:	10 Punkte

je behinderter Person

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegatten des Antragstellers, der Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

Pflegegrad 1:	6 Punkte
Pflegegrad 2:	7 Punkte
Pflegegrad 3:	8 Punkte
Pflegegrad 4:	9 Punkte
Pflegegrad 5:	10 Punkte

je pflegebedürftiger Person

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

3. Ortsbezugskriterien

3.1 Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Gemeinde Wolfersdorf innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungsstichtag bzw. innerhalb der ersten 20 Lebensjahre (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: 40 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. der Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungsstichtag und nach seinem 20. Lebensjahr zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und innerhalb der ersten 20 Lebensjahre drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Wolfersdorf gehabt, erhält er 40 Punkte.

3.2 Ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet

Maßgeblich ist

- a) eine in der Gemeinde Wolfersdorf aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit
 - in der freiwilligen Feuerwehr oder in einer anderen vergleichbaren Hilfsorganisation,
 - in einem Verein oder in einer Organisation mit Sonderaufgaben (z. B. Vorstand, Übungsleiter, Jugendleiter, Platzwart),
- b) eine in der Gemeinde Wolfersdorf aktiv ausgeübte Tätigkeit, die mit den unter Buchstabe a) aufgelisteten Tätigkeiten vergleichbar ist (z. B. Organisation von Ortsfesten, besonderes soziales Engagement).

In Abhängigkeit von der Dauer der aktiven Ausübung der (ehrenamtlichen) Tätigkeit im Sinne von Buchstabe a) und/oder Buchstabe b) werden Punkte wie folgt vergeben, wobei nur Zeiträume innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag berücksichtigt werden:

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	2 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	6 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
fünf volle, nicht unterbrochene Jahre:	10 Punkte

Sämtliche der aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind zu belegen (z. B. durch Vorlage einer Ehrenamtskarte oder Vorlage einer Bestätigung seitens des zuständigen Organs (i.d.R. Vorstand) der jeweiligen Organisation).

Bei mehreren (ehrenamtlichen) Tätigkeiten eines Antragstellers werden die Punkte addiert, allerdings werden maximal 10 Punkte in Ansatz gebracht. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

4. Bewertungsstichtag

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern III.2 und III.3 nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Wolfersdorf für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag. Zur Verringerung von Manipulationsmöglichkeiten wird ein Bewertungsstichtag festgelegt werden, der vor dem Tag der Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung liegt.

IV. Antragstellung

1. Der Antrag auf Zuteilung eines Grundstücks ist schriftlich bei der Gemeinde Wolfersdorf einzureichen. Berücksichtigt werden nur Anträge, die unter Verwendung des von der Gemeinde Wolfersdorf zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig eingereicht werden. Die Gemeinde Wolfersdorf behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren.
2. Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

V. Grundstücksvergabe

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung unter Beachtung der für die Grundstücksvergabe jeweils geltenden Richtlinien. Die für die Grundstücksvergabe jeweils geltenden Richtlinien werden bei der öffentlichen Ausschreibung der Grundstücke bezeichnet und können auf der Homepage der Gemeinde Wolfersdorf eingesehen oder bei der Gemeinde Wolfersdorf als Ausdruck abgeholt werden.
2. 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 beigelegt.
3. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Wolfersdorf auf Beschaffung, Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

C) Inhalt des Grundstückskaufvertrages

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

1. Die Gemeinde Wolfersdorf erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen, wobei die Gemeinde mit der Auflassungsvormerkung hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten wird, die der Käufer zur Finanzierung des Grundstückserwerbs und seines Bauvorhabens benötigt:
 - 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend für den Kaufvertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis die Gemeinde Wolfersdorf das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte; oder
 - 1.2 der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Fundamente mit Bodenplatte vollständig hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich der Kellerdecke vollständig errichtet ist; oder
 - 1.3 der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – das Wohngebäude innerhalb von sechs Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Wohngebäude samt Außenfassaden vollständig hergestellt, die Baustelle aufgeräumt und die Außenanlagen angelegt sein müssen; oder
 - 1.4 der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – das Wohngebäude innerhalb von sechs Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
 - 1.5 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von fünfzehn Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
 - 1.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.5 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-, Tausch-, Schenkungs- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:
 - die Übertragung des Miteigentumsanteils an einen Dritten oder den anderen Miteigentümer;
 - die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung,

- insbesondere einer Treuhänderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
 - die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Nutzungsdienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
 - die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden;
 - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;
oder
- 1.7 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.5 ergebenden Frist an Dritte vermietet oder es Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig, sofern das Grundstück von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird. Ferner ist es zulässig, maximal 30% der nach der Wohnflächenverordnung zu ermittelnden Gesamtwohnfläche an einen Dritten zu vermieten oder einem Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung zu überlassen, vorausgesetzt der Dritte nutzt diese Wohnfläche ausschließlich als gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz;
oder
- 1.8 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.5 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner, an seine Abkömmlinge oder an seine Eltern von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw. die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen; oder
- 1.9 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.5 ergebenden Frist die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder
- 1.10 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.5 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben.

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 deren aktueller Verkehrswert zu bezahlen, es sei denn, die baulichen Anlagen wirken sich nicht grundstückswerterhöhend aus. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises und/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 für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen als Schiedsgutachter.

Die infolge der Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Kosten und Steuern, vor allem die Kosten bei Notar und Grundbuchamt sowie die Grunderwerbsteuer, trägt der Verursacher, also der Käufer (= Wiederverkäufer).

3. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Wolfersdorf nach ihrer freien Wahl vom Käufer verlangen, dass dieser das unbebaute oder bebaute Grundstück anstatt an sie selbst an einen von der Gemeinde Wolfersdorf zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne der vorstehenden Regelungen in Abschnitt B) Ziffern I. und II. ist. Bei mehreren antragsberechtigten Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß den vorstehenden Regelungen in Abschnitt B) Ziffer III. zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich aus der vorstehenden Ziffer 2. ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
4. Die Gemeinde Wolfersdorf kann nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts oder anstelle der Ausübung ihres Benennungs- oder Bestätigungsrechts nach vorstehender Ziffer 3. die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis, wobei im Kaufpreis enthaltene Erschließungskosten abziehen sind, und dem reinen Bodenwert des Grundstücks (ohne Erschließungskosten) zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts. 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 für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen als Schiedsgutachter.
5. Die Gemeinde Wolfersdorf behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

D) Sonstiges

1. Mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens erkennt/erkennen der/die Antragsteller diese Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigten gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken inhaltlich an.
2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder - nach der Vergabeentscheidung - zu einer Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes führen. Ferner können falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen den Tatbestand des Subventionsbetrugs erfüllen.

E) Inkrafttreten

Der Gemeinderat Wolfersdorf hat diese Richtlinien in seiner öffentlichen Sitzung am 18.04.2024 beschlossen; sie treten am 19.04.2024 in Kraft.

Gleichzeitig treten die bisherigen Richtlinien außer Kraft.

Wolfersdorf, 19.04.2024

Anita Wölfle
Erste Bürgermeisterin