



## RICHTLINIEN FÜR DIE VERGABE VON WOHNBAULAND DURCH DIE GEMEINDE FINSING VOM 08.03.2021

Die Gemeinde Finsing steht wegen ihrer Nähe zur Landeshauptstadt München vor dem Problem, dass Wohneigentum von Personen mit niedrigerem und mittlerem Einkommen immer schwieriger erworben werden kann. Grund hierfür sind die hohen Bodenpreise für Wohnbauland im Großraum München sowie das dort vorherrschende hohe Einkommensniveau. Dies führt dazu, dass Grund und Boden zunehmend nur für Personen mit sehr großem Vermögen oder sehr hohem Einkommen erschwinglich ist. Für niedrigere und mittlere Einkommensgruppen, insbesondere kinderreiche Familien, Alleinerziehende und Haushalte mit pflegebedürftigen oder behinderten Personen besteht die Gefahr, dass diese wegziehen müssen, um angemessenen Wohnraum zu erwerben. Der Wegzugsdruck hat zur Folge, dass gewachsene Sozialbeziehungen zur Ortsgemeinschaft abgebrochen werden müssen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Finsing hat daher zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung des Erwerbs angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, beschlossen, geeignetes gemeindliches Wohnbauland auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die vorliegenden Vergaberichtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Finsing dar und sind auch zukünftig auf Basis der Rechts- bzw. Rechtsprechungsentwicklung fortzuschreiben. Anspruchs begründend sind die Vergaberichtlinien nicht.

### **1. Antragsberechtigter Personenkreis**

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. 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) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum hälftigen Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) 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 der Gemeinde Finsing erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Finsing 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. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung, eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist.

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 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m<sup>2</sup> beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die Mindestwohnfläche um jeweils 15 m<sup>2</sup>. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mind. GdB 70) und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), erhöht sich die Mindestwohnfläche zusätzlich um jeweils 15 m<sup>2</sup>. 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 mit einem erträglichen finanziellen Aufwand machbar ist und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

- 1.5 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 fünf Kalenderjahren vor Antragstellung erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Dieses 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 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 doppelten Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Im Jahr 2021 belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 8.388,00 €.

(\*Grundlage Statistik kommunal 2019 für die Gemeinde Finsing: Durchschnittliches Jahreseinkommen 2015 - 45.959,08 € + 10% pauschale Lohnsteigerung = 50.554,99 €)

- 1.6 Das Vermögen darf den Wert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abgestellt wird auf den Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundstücks auf dem freien Markt und nicht auf den hinter diesem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis.

Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen mit Kapitalwahlrecht, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten bzw. 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 und gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

- 1.7 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 eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

## 2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

- 2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl 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 Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl für das freigewordene Grundstück nach.

- 2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich

- 2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5:

Unterschreitung der Obergrenze um 25 % und mehr:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 20 %:	8 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 15 %:	6 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 10 %:	4 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 5 %:	2 Punkte

- 2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:

bis 20 % des Grundstücksverkehrswertes:	10 Punkte
bis 45 % des Grundstücksverkehrswertes:	8 Punkte
bis 60 % des Grundstücksverkehrswertes:	6 Punkte
bis 75 % des Grundstücksverkehrswertes:	4 Punkte
bis 90 % des Grundstücksverkehrswertes:	2 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:

pro Kind:	15 Punkte
maximal zu erreichen:	50 Punkte

- 2.2.4 Behinderung:

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

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, insgesamt jedoch maximal 10 Punkte

#### 2.2.5 Pflegebedürftigkeit:

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

Pflegegrad 1:	6 Punkte
Pflegegrad 2:	7 Punkte
Pflegegrad 3:	8 Punkte
Pflegegrad 4:	9 Punkte
Pflegegrad 5:	10 Punkte
	je pflegebedürftiger Person, insgesamt jedoch maximal 10 Punkte

#### 2.2.6 Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende

Personen in Ehe, eingetragenen Lebenspartnerschaften, nichtehelichen Lebensgemeinschaften oder Alleinerziehende 10 Punkte

#### 2.2.7 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Finsing 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):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	5 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	32 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	70 Punkte

Maximal in Ansatz gebracht werden fünf volle, nicht unterbrochene Hauptwohnsitzjahre in der Gemeinde Finsing.

#### 2.2.8 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Aktiver Dienst bei einer der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Finsing:

je vollem, nicht unterbrochenem Dienstjahr:	2 Punkte
	insgesamt maximal 10 Punkte

Aktiver Dienst als Kommandant einer der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Finsing, in der Vorstandschaft oder als Funktionär eines ortsansässigen Vereins:

je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:

4 Punkte

insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.8 maximal 30 Punkte in Ansatz gebracht.

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl in Ansatz gebracht.

### 2.3 Punktegleichstand

Kommen mehrere Bewerber aufgrund eines Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht 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 der Gemeinde Finsing für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

## 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 Gemeinderat der Gemeinde Finsing berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

## 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 Die Gemeinde Finsing erhält ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

6.2 Die Gemeinde Finsing erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

- 6.2.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen; oder
- 6.2.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Bau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem Wohngebäude ohne Keller die Fundamente mit Bodenplatte hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller und die Kellerdecke errichtet sind; oder
- 6.2.3 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 fertiggestellt sein muss; oder
- 6.2.4 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
- 6.2.5 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab Besitzübergang in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
- 6.2.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.2.5 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- 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
- 6.2.7 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.2.5 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 Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig; oder
- 6.2.8 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.2.5 ergebenden 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
- 6.2.9 über das Grundstück wird die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder

- 6.2.10 über das Vermögen des Käufers wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbaren Insolvenz Sachverhalt gegeben.
- 6.3 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 des Landkreises Erding oder einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.4 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Finsing vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Finsing zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne 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 6.3 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.5 Die Gemeinde Finsing kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen 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 Ablösungsbetrags verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Erding oder einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.6 Die Gemeinde Finsing 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 Finsing wurden im Gemeinderat am 08.03.2021 beschlossen und treten am 10.03.2021 in Kraft. Gleichzeitig treten die Vergaberichtlinien vom 06.10.2014 außer Kraft.

Finsing, den 09.03.2021



Max Kressirer  
1. Bürgermeister