R i c h t l i n i e n

der Gemeinde Schwabsoien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Präambel:

Die Gemeinde Schwabsoien gibt sich folgende Vergaberichtlinien, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Baugrundstücken in Schwabsoien zu regeln. Ziele der Richtlinien sollen sein,

- einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der stark gestiegenen Grundstückspreise in der Region, kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb angemessenen Wohnraums preisvergünstigt zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit Kindern gefördert werden, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besondere Berücksichtigung finden.
- Auch einkommens- und vermögensstärkere Einheimische sowie „auswärtige“ Interessenten sollen die Möglichkeit haben, gemeindliche Baugrundstücke in Schwabsoien zu erwerben, um ihre Bindung an die Gemeinde Schwabsoien zu erhalten. Für die Überlassung von Baugrundstücken zum regulären Kaufpreis sollen die Grundzüge dieser Richtlinie ebenso Anwendung finden, allerdings in leicht modifizierter Form. Ob, wie viele und konkret welche Baugrundstücke ohne Subventionierung veräußert werden, entscheidet im Einzelfall der Gemeinderat Schwabsoien.
- 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 gerechten und rechtskonformen Vergabe von allen Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Schwabsoien die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.
Die Gemeinde Schwabsoien wird für die Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke je Baugebiet einen ermäßigten und einen regulären Verkaufspreis festlegen. Diese Preise enthalten nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, z. B. nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Sofern seitens der Gemeinde keine besondere Festlegung getroffen wird, stehen die vorhandenen

Baugrundstücke sowohl für den ermäßigten als auch für den regulären Verkaufspreis zur Verfügung.
Eine Verpflichtung, zu einem bestimmten Zeitpunkt eine bestimmte Zahl gemeindlicher Baugrundstücke zum Verkauf bereitzustellen bzw. anzubieten, besteht nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

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.

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 „Lebens(gemeinschafts)partner“ 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.

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 Schwabsoien erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Schwabsoien erhalten haben.

1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtige eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind. Bei Ehegatten und Lebens(gemeinschafts)-partnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzecken bebaubaren Grundstücks ist, unabhängig vom Ort der Immobilie.

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten 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;

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mind. GdB 70)

und/oder pflegebedürftig (mind. 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 mit einem erträglichen finanziellen Aufwand 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 mindestens einem weiteren zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücken sind/ist, und
- dieses/diese bebaubare(n) Grundstück(e) von den Eltern/einem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt werden/wird.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Grundstücke, die zur Deckung des angemessenen Wohnbaubedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden. Im begründeten Ausnahmefall entscheidet der Gemeinderat.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegattens oder Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers über Grundstücke im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

1.6 Zum Erwerb von preisvergünstigtem Wohnbauland darf das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 63.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückerwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 126.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei 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.

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 2026 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 9.756,00 €.

1.7 Zum Erwerb von preisvergünstigtem Wohnbauland darf zudem das Vermögen 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 Ehegattens oder Lebens(gemeinschafts)partners. 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 vorhandene Immobilien und - bei der Vergabe von preisvergünstigtem Wohnbauland - die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Schwabsoien eine Finanzierbarkeit des Grundstückerwerbs 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 antragsberechtigen 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 Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach. Die Vergabe von nichtsubventionierten Grundstücken erfolgt sinngemäß, ohne die Beachtung der Kriterien Einkommen und Vermögen.

2.2 Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.6 (nur bei preisvergünstigtem Wohnbauland):

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 1.7 (nur bei preisvergünstigtem Wohnbauland):

bis 30% des Grundstücksrichtwertes:	10 Punkte
bis 45% des Grundstücksrichtwertes:	8 Punkte
bis 60% des Grundstücksrichtwertes:	6 Punkte
bis 75% des Grundstücksrichtwertes:	4 Punkte
bis 90% des Grundstücksrichtwertes:	2 Punkte

2.2.3 Familienstand:

- Verheiratet oder eingetragene Lebenspartnerschaft
- Partner einer sonstigen Lebensgemeinschaft, die das Grundstück im Miteigentum erwerben
- Alleinerziehende, in deren Haushalt dauerhaft mindestens ein Kind unter 18 Jahren lebt

10 Punkte

2.2.4 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 zum vollendeten 6. Lebensjahr:	20 Punkte
bis zum vollendeten 12. Lebensjahr:	15 Punkte
bis zum vollendeten 18. Lebensjahr:	10 Punkte
insgesamt jedoch maximal	55 Punkte

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

2.2.5 Behinderung/Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung/Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung/Pflegebedürftigkeit des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners 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

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 2.2.5 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.2.6 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Schwabsoien innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

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:	95 Punkte

Bei der Vergabe von nicht subventioniertem Wohnbauland gelten folgende Punktzahlen analog:

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	5 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	10 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	20 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	40 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	75 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten 15 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 in der Gemeinde Schwabsoien gehabt, erhält er 95 (bzw. 75) Punkte.

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Schwabsoien seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden nach (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	3 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	6 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	12 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	24 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	48 Punkte

Bei der Vergabe von nicht subventioniertem Wohnbauland gelten folgende Punktzahlen bezüglich Arbeiten in der Gemeinde Schwabsoien:

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	2 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	32 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in der Gemeinde Schwabsoien, 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.

2.2.7 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist eine mindestens zwei volle Jahre aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet in einer allgemein anerkannten Organisation im

Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs-/Rettungsdienst, Kirche oder Politik, wobei danach unterschieden wird, seit wann und in welchem zeitlichen Umfang die ehrenamtliche Tätigkeit aktiv ausgeübt wird.

Das Ehrenamt in der Feuerwehr ist bei der Bewertung besonders zu berücksichtigen, da die Einsatzbereitschaft in der Feuerwehr in den vergangenen Jahren aufgrund der Änderungen, insbesondere in der Arbeitswelt, immer schwieriger sicherzustellen ist. Die Gemeinde ist deshalb mehr denn je darauf angewiesen, ehrenamtliche Feuerwehrleute vor Ort zu haben.

Örtliches ehrenamtliches Engagement ist nur dann zu berücksichtigen, wenn es innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. mindestens für einen Zeitraum von zwei vollen Jahren ununterbrochen aktiv ausgeübt worden ist. Als aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit gilt ausschließlich die Ausübung einer Funktion, nicht aber eine reine Mitgliedschaft.

2 bis 3 Jahre:	1 Punkt
bis 5 Jahre:	3 Punkte
mehr als 5 Jahre:	5 Punkte

bis 10 Stunden pro Monat:	2 Punkte
mehr als 10 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, allerdings kommen insgesamt maximal 10 Punkte zum Ansatz.

Sämtliche der unter Ziffer 2.2.7 aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind seitens des zuständigen Organs (z. B. Vorstand) der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen. Im begründeten Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

Bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

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 2.2.4, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten/pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.5 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 (bei preisvergünstigtem Wohnbauland) bzw. der Losentscheid (bei nicht preisvergünstigtem Wohnbauland) für den Zuschlag maßgeblich.

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 Schwabsoien 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 Schwabsoien berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Der Bewerber mit der höheren Punktezahl darf sich anschließend vor einem Bewerber mit niedrigerer Punktezahl eine Parzelle aussuchen. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt, wobei bei der Vergabe von preisvergünstigtem Wohnbauland eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt wird. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird bei der Vergabe von preisvergünstigtem Wohnbauland eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, unabhängig ob preisvergünstigt oder nicht subventioniert, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

6.1 Die Gemeinde Schwabsoien 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 Wohngebäude ohne Keller die Fundamente mit Bodenplatte hergestellt sind

bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller und die Kellerdecke errichtet sind; 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 fertiggestellt 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 10 Jahren, bei nichtsubventionierten Grundstücken bis zum Ablauf von 5 Jahren, ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder

6.1.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 10-Jahres-(bzw. 5-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. Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:

- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte (Erbbaurecht oder Recht nach dem Wohnungseigentumsgesetz) 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 10-Jahres-(bzw. 5-Jahres-) Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung mit maximal 40 % der Gesamtwohnfläche, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den

Lebens(gemeinschafts)partner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig; oder

6.1.8 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 10-Jahres-(bzw. 5-Jahres-) Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebens(gemeinschafts)partner 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 Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; 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 Insolvenzsachverhalt 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 des Landkreises Weilheim-Schongau oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts München II zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

6.3 Die Gemeinde Schwabsoien 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 Ablösungsbetrages verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau oder einen vom Präsidenten des Landgerichts München II zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken. In den Fällen nach vorstehender Ziffer 6.1.1 ist bei vorsätzlichem Verhalten des Erwerbers von diesem neben dem Ablösungsbetrag eine Vertragsstrafe in Höhe von 30.000

EUR an die Gemeinde Schwabsoien zu bezahlen. Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch die Gemeinde Schwabsoien innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig.

6.4 Die Gemeinde Schwabsoien verpflichtet sich, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers mit ihren Rechten (Auflassungsvormerkung und/oder Sicherungshypothek) im Range hinter vom Käufer am Vertragsgrundstück bestellte Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Erwerbs des Vertragsgrundstückes bzw. der Kosten des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Bauwerks und etwaiger Erschließungs- und Anliegerbeiträge dienen. Ein Rangrücktritt kann grundsätzlich nur bis zu den festgelegenen Höchstgrenzen von 400.000 EUR (beim Bau einer Doppelhaushälfte) bzw. von 500.000 EUR (beim Bau eines Einfamilienhauses) erfolgen.

6.5 Die Gemeinde Schwabsoien 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 Schwabsoien wurden im Gemeinderat am 05.10.2020 beschlossen und treten am 01.11.2020 in Kraft.

Schwabsoien, den 06.10.2020

Manfred Schmid
Erster Bürgermeister

Eingearbeitete Änderungen

Datum:	Punkt	Inhalt
07.05.2021	1.6	Jahreseinkommen und Kinderfreibetrag
11.10.2021	6.1.7	Vermietungen
16.12.2024	1.6	Jahreseinkommen und Kinderfreibetrag
26.10.2026	1.6 2.2.6 2.2.7	Kinderfreibetrag Örtlicher Bezug Ehrenamt