



Richtlinien

der Gemeinde Buch am Buchrain für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung

Die Gemeinde Buch am Buchrain hat ein starkes Interesse, den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie ein aktives Gemeindeleben und den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde sicherzustellen. Können Bürger aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie in der Gemeinde Buch am Buchrain auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Buch am Buchrain bestrebt, im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten diesen Wohnbedarf der Bevölkerung mittels Zurverfügungstellung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke zu decken.

Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe solcher Wohnbaugrundstücke stellt der Gemeinderat der Gemeinde Buch am Buchrain die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht. Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Buch am Buchrain dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur volljährige, geschäftsfähige und natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. 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 antragsberechtigt.
- 1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten und diese zur Finanzierung des Grundstückes veräußert wird.

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 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, kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwer behinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.

- 1.4 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Buch am Buchrain erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Buch am Buchrain erworben haben.
- 1.5 Das zu versteuernde Jahreseinkommen des Antragstellers zuzüglich des zu versteuernden Jahreseinkommens seines Ehegattens oder Lebenspartners darf 102.000,00 € nicht übersteigen. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich dieser Betrag um den Kinderfreibetrag nach aktueller Fassung des § 32 Abs. 6 EStG. Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten - wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart - sind für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 51.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

- 1.6 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 Ehegattens oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten) zu belegen.
- 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. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann. Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

Werden Anträge, die für die Vergabe maßgeblichen Unterlagen, insbesondere Einkommens- und Vermögensnachweise, nicht beigelegt oder weist ein Antragsteller die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens einschließlich Grunderwerb nicht nach, sind die Anträge auszuschließen.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

- 2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl 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 Punktzahl nach.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5:

Paare und Familien

bis 60.000,00 €:	9 Punkte
zwischen 60.000,01 € und 70.000,00 €:	7 Punkte
zwischen 70.000,01 € und 80.000,00 €:	5 Punkte
zwischen 80.000,01 € und 102.000,00 €:	0 Punkte

Alleinstehende

bis 30.000,00 €:	9 Punkte
zwischen 30.000,01 € und 35.000,00 €:	7 Punkte
zwischen 35.000,01 € und 40.000,00 €:	5 Punkte
zwischen 40.000,01 € und 51.000,00 €:	0 Punkte

2.2.2 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:

8 Punkte
(max. 30 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

2.2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

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%:	1 Punkt
GdB ab 60%:	2 Punkte
GdB ab 70%:	3 Punkte
GdB ab 80%:	4 Punkte
GdB ab 90%:	5 Punkte
GdB von 100%:	6 Punkte

je behinderter Person
(max. 6 Punkte)

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:	1 Punkt
Pflegegrad 2:	2 Punkte
Pflegegrad 3:	3 Punkte
Pflegegrad 4:	4 Punkte
Pflegegrad 5:	5 Punkte

je pflegebedürftiger Person
(max. 5 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 Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

2.2.4 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) des Antragstellers in der Gemeinde Buch am Buchrain (auch frühere Zeiträume innerhalb der letzten 10 Jahre) (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

- des Antragstellers je vollem, nicht unterbrochenem Jahr
 - o für das erste Jahr 0 Punkte
 - o für das zweite Jahr 0 Punkte
 - o für das dritte Jahr 10 Punkte
 - o für das vierte Jahr 15 Punkte
 - o für das fünfte Jahr 24 Punkte
- (max. 49 Punkte)

2.3 Ehrenamt

Ist der Antragsteller, sein Ehegatte, der Partner der eheähnlichen Lebensgemeinschaft bzw. der Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) oder ein in der künftigen Haushaltsgemeinschaft lebendes Familienmitglied (Kinder, Eltern) ehrenamtlich in einem ortsansässigen Verein mindestens 3 Jahre tätig, so erhält er 1 Punkt. Politische Gruppierungen fallen dabei nicht unter das Ehrenamt. Das ehrenamtliche Engagement muss unter Angabe der Tätigkeit vom Verein bestätigt werden

2.4 Punktegleichstand:

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

1. die größere Anzahl an haushaltsangehörigen kindergeldberechtigten Kindern im Sinne Ziffer 2.2.2 vorweist,
2. die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne Ziffer 2.2.3 vorweist,
3. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen im Sinne Ziffer 1.5 vorweist,
4. der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Buch am Buchrain nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Buch am Buchrain unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4. Sonstige Bestimmungen:

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
- 4.2 Die Gemeinde Buch am Buchrain behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.
- 4.3 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücksvergabe:

Der Gemeinderat der Gemeinde Buch am Buchrain 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 Buch am Buchrain erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
 - 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen oder die Außenanlagen nicht in einem pfleglichen Zustand gehalten; oder
 - 6.1.3 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren (Bindungsfrist) ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
 - 6.1.4 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.
- 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 hinzuzusetzen. 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 einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

- 6.3 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrecht kann die Gemeinde Buch am Buchrain vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Buch am Buchrain 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 Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.4 Die Gemeinde Buch am Buchrain kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag 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 Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.5 Die Gemeinde Buch am Buchrain behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.
- 6.6 Der/die Käufer hat/haben in den auf dem Grundstück errichteten Gebäulichkeiten vor Ablauf von 15 Jahren ab Beurkundungsdatum dauerhaft mindestens 60 % der Gesamtwohnfläche nach der Wohnbauflächenverordnung selbst zu bewohnen.

7. Schlussbestimmungen:

- 7.1 **Rechtsausschluss:**
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.
- 7.2 **Inkrafttreten:**
Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.09.2018 beschlossen, sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Buch am Buchrain, den 12.09.2018

gez.
Ferdinand Geisberger
Erster Bürgermeister