



Richtlinien

der Gemeinde Flinsbach a. Inn für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen

Präambel

Die Gemeinde Flinsbach a. Inn ist im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten bestrebt, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der hohen Grundstückspreise in der Region, kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb von preisvergünstigten Grundstücken zur Errichtung eines den eigenen Wohnraumbedarf deckenden Wohngebäudes zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit jüngeren Kindern gefördert werden, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer ehrenamtlichen Tätigkeit im Gemeindegebiet sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besondere Berücksichtigung finden. 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 transparenten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Flinsbach a. Inn die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

I. Antragsberechtigter Personenkreis:

Antragsberechtigt sind nur Personen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen bewerben, die zum Zeitpunkt der Bewerbung ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht für die Bundesrepublik Deutschland haben. Bei Nicht-EU-Bürgern ist der Nachweis für eine unbefristete Niederlassungserlaubnis in Kopie beizufügen. 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 1. angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen

neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

3. 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 Flintsbach a.Inn erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Flintsbach a.Inn erworben haben.
4. 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 oder die/das nicht mehr als 80 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist. 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 oder die/das nicht mehr als 80 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist

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 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 (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.

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) eines weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
 - diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke im Gemeindegebiet liegen oder nicht mehr als 80 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet 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 4. 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.

6. 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 Flintsbach a.Inn 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 €.

7. Das Vermögen darf den Wert des im Wohnbaurandmodell 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, Kunstgegenstände) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder

Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch geeignete Unterlagen (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. Bei Zweifeln am Wertansatz des Antragstellers kann die Gemeinde Flintsbach a. Inn von dem Antragsteller auf dessen Kosten die Einholung einer Bewertung durch einen Fachgutachter verlangen.

8. 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 auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Flintsbach a. Inn eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. Vorlage einer maximal zwei Monate alten vorläufigen Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

1. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien 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.

2. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.1 Kind(er):

Je minderjährigem 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:

Als Punkte werden die fehlenden Lebensjahre bis zum 18. Lebensjahr nach folgender Formel angesetzt:

18 minus Alter des Kindes in vollen Lebensjahren

Beispiel: Ein Kind ist 11 Jahre und 10 Monate alt: $18 - 11 = 7$ Punkte

Ein noch nicht geborenes Kind wird mit 18 Punkten ($= 18 - 0$) berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

Insgesamt werden nach Ziffer 2.1 maximal 36 Punkte in Ansatz gebracht.

2.2 Alter des Antragstellers:

unter 45 Jahre: 2 Punkte

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird auf das Alter des jüngeren Ehegatten oder Lebenspartners abgestellt.

2.3 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des 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:	1 Punkte
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,
insgesamt jedoch maximal 6 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung 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:	2 Punkte
Pflegegrad 2:	3 Punkte
Pflegegrad 3:	4 Punkte
Pflegegrad 4:	5 Punkte
Pflegegrad 5:	6 Punkte

je pflegebedürftiger Person,
insgesamt jedoch maximal 6 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 2.3 maximal 6 Punkte in Ansatz gebracht.

2.4 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer I. 6.:

Überschreitung der Obergrenze um mindestens 25 %:	6 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 15 %:	4 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 10 %:	2 Punkte

2.5 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer I. 7.:

bis 75 % des Grundstückswertes:	6 Punkte
bis 85 % des Grundstückswertes:	4 Punkte
bis 90 % des Grundstückswertes:	2 Punkte

2.6 Hauptwohnsitz:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Gemeinde Flintsbach a.Inn innerhalb der letzten fünfzehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (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 fünfzehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Flintsbach a.Inn gehabt, erhält er 40 Punkte.

2.7 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Antragsteller, die innerhalb der letzten fünfzehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. in der Gemeinde Flintsbach a.Inn seit mindestens fünf vollen Jahren eine ehrenamtliche Tätigkeit aktiv ausüben, können mit ihrer Bewerbung einen Antrag auf Anerkennung dieser Tätigkeit als Ehrenamtstätigkeit mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit stellen. Der Antrag ist zu begründen und mit Angaben zum Tätigkeitsbereich, zum Zeitaufwand, zur Ehrenamtsdauer und zum Anforderungsprofil zu ergänzen. Wird von der Gemeinde Flintsbach a.Inn die Ehrenamtstätigkeit als Tätigkeit mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit anerkannt, erhält der Antragsteller

10 Punkte.

Übt ein Antragsteller mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten in vorstehendem Sinne aus, werden nicht mehr als 10 Punkte in Ansatz gebracht. Üben beide Ehegatten bzw. beide Lebenspartner eine ehrenamtliche Tätigkeit in vorstehendem Sinne aus, werden ebenfalls nicht mehr als 10 Punkte angesetzt.

3. Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht,

- ist die höhere Punktezahl für Kinder im Sinne von Ziffer 2.1, wobei insoweit keine Punktedeckelung erfolgt,

- hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.3 und
 - schließlich hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer I. 6. für den Zuschlag maßgeblich.
- Sollte auch das Einkommen im Sinne von Ziffer I. 6. bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

III. Bewertungszeitpunkt:

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern I. und II. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Flintsbach a.Inn für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

IV. Antragstellung:

1. Der Antrag auf Zuteilung eines Grundstücks ist schriftlich bei der Gemeinde Flintsbach a.Inn einzureichen. Berücksichtigt werden nur Anträge, die unter Verwendung des von der Gemeinde Flintsbach a.Inn zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig eingehen.
2. Die Gemeinde Flintsbach a.Inn behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes bei fehlenden oder unvollständigen Angaben oder Bewerbungsunterlagen eine angemessene Nachfrist zur Vorlage zu gewähren oder zum Zwecke der Überprüfung einzelner Angaben Nachweise nachzufordern oder eigene Nachforschungen anzustellen.
3. Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

V. Grundstücksvergabe:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Flintsbach a.Inn 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 Flintsbach a.Inn eingesehen oder bei der Gemeinde Flintsbach a.Inn als Ausdruck abgeholt werden.
2. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.
3. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Flintsbach a.Inn auf Beschaffung, Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

VI. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Gemeinde Flintsbach a.Inn ist rechtlich verpflichtet, sicherzustellen, dass die Begünstigten die Wohnbaugrundstücke tatsächlich zur Deckung ihres eigenen Wohnraumbedarfs und nicht zur Grundstücksspekulation verwenden. Die Grundstücke werden deshalb zu den nachfolgenden Bedingungen an die Begünstigten verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt.

1. Die Gemeinde Flintsbach a.Inn erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend für den Kaufvertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis die Gemeinde Flintsbach a.Inn das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte; oder
 - 1.2 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 24 Monaten ab Kaufvertragsabschluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmigungsunterlagen für sein Bauvorhaben bei der Gemeinde Flintsbach a.Inn eingereicht; oder
 - 1.3 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben 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
 - 1.4 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Wohngebäude samt Außenfassaden vollständig hergestellt, die Baustelle aufgeräumt und die Außenanlagen angelegt sein müssen; oder
 - 1.5 der Käufer hat nicht spätestens 48 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
 - 1.6 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 20 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
 - 1.7 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 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 Benutzungsdienstbarkeit 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
- 1.8 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise 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; oder
 - 1.9 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 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
 - 1.10 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 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
 - 1.11 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenzverfahren 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 einen öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen als Schiedsgutachter, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim bestimmt, wenn sich die Parteien auf dessen Person nicht verständigen.

3. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrecht kann die Gemeinde Flintsbach a.Inn nach ihrer freien Wahl vom Käufer verlangen, dass dieser das unbebaute oder bebaute Grundstück anstatt an sie selbst an einen von der Gemeinde Flintsbach a.Inn zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziffer I. ist. Bei mehreren antragsberechtigten Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktezahl gemäß vorstehender Ziffer II. zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 2. ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
4. Die Gemeinde Flintsbach a.Inn 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 abzuziehen 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 Käufer die Betragsermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen als Schiedsgutachter, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim bestimmt, wenn sich die Parteien auf dessen Person nicht verständigen.
5. Die Gemeinde Flintsbach a.Inn behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

VII. Sonstiges:

1. Mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens erkennt/erkennen der/die Antragsteller diese Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen 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. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zudem auch strafrechtlich relevant sein, insbesondere den Tatbestand des (versuchten) Betruges erfüllen.

VIII. Inkrafttreten:

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Flintsbach a.Inn wurden im Gemeinderat am 14.02./17.10.2023 beschlossen und treten am 18.10.2023 in Kraft. Gleichzeitig treten die am 26.06.2012 beschlossenen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Flintsbach a.Inn, den 18.10.2023



Stefan Lederwascher
Erster Bürgermeister

