

Richtlinien

der Gemeinde Kumhausen für die Vergabe von preisvergünstigten, gemeindlichen Wohnbaugrundstücken für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen im Baugebiet Preisenberg VI

Präambel:

Die Gemeinde Kumhausen ist bestrebt, einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der hohen 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. 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 preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Kumhausen die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien 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. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

- 1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks im Landkreis Landshut oder in der Stadt Landshut sind. Bei Ehegatten und Lebens(gemeinschafts)partnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks im Landkreis Landshut oder der Stadt Landshut 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 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m² beträgt.

Auch 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.

- 1.4 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 54.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 108.000,00 € 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. Im Jahr 2019 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 7.620,00 €.

- 1.5 Das Vermögen darf den Wert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abzustellen ist auf den Verkehrswert (inklusive Erschließungskosten) und nicht auf den hinter dem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis. Maßgeblich 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.
- 1.6 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 Kumhausen 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 Punktezahl 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 Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

- 2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

- 2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.4:

bei einem Antragsteller:

Überschreitung der Obergrenze um 15.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mind. 12.000,00 €	12 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mind. 9.000,00 €	9 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mind. 6.000,00 €	6 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mind. 3.000,00 €	3 Punkte

bei einem antragstellenden Paar:	
Unterschreitung der Obergrenze um 30.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 24.000,00 €	12 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 18.000,00 €	9 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 12.000,00 €	6 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 6.000,00 €	3 Punkte

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.5:

bis 30% des Grundstückswertes:	15 Punkte
bis 45% des Grundstückswertes:	12 Punkte
bis 60% des Grundstückswertes:	9 Punkte
bis 75% des Grundstückswertes:	6 Punkte
bis 90% des Grundstückswertes:	3 Punkte

2.2.3 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, dort tatsächlich auch wohnt, dort nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz haben wird und für welches der Antragsteller oder der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner des Antragstellers tatsächlich Kindergeld bezieht:

bis zum vollendeten 14. Lebensjahr:	20 Punkte
bis zum vollendeten 21. Lebensjahr:	15 Punkte insgesamt jedoch maximal 80 Punkte

Noch nicht geborene Kinder werden mit geborenen Kindern gleichgestellt, sofern die Schwangerschaft durch ärztliche Bescheinigung nachgewiesen ist.

2.2.4 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers, des Ehegattens oder des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers, der Kinder des Antragstellers, der Kinder des Ehegattens oder des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers, der Eltern des Antragstellers oder der Eltern des Ehegattens oder des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers, sofern diese Personen derzeit ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben und nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

GdB ab 50 bis 70:	6 Punkte
GdB bis 90:	8 Punkte
GdB von 100:	10 Punkte
	je behinderter Person, insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers, des Ehegattens oder des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers, der Kinder des Antragstellers, der Kinder des Ehegattens oder des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers, der Eltern des Antragstellers oder der Eltern des Ehegattens oder des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers, sofern diese Personen derzeit ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben und nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

Pflegegrad 1/2:	6 Punkte
Pflegegrad 3/4:	8 Punkte
Pflegegrad 5:	10 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 bei Ziffer 2.2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Der Antragsteller und/oder der Ehegatte oder der Lebens(gemeinschafts)partner des Antragstellers hat/haben seinen/ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Kumhausen:

mindestens ein volles, nicht unterbrochenes Jahr vor Ablauf der Bewerbungsfrist:	20 Punkte
mindestens zwei volle, nicht unterbrochene Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist:	40 Punkte
mindestens drei volle, nicht unterbrochene Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist:	60 Punkte
mindestens vier volle, nicht unterbrochene Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist:	80 Punkte
mindestens fünf volle, nicht unterbrochene Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist:	120 Punkte

Der Antragsteller und/oder der Ehegatte oder der Lebens(gemeinschafts)-partner des Antragstellers hatte/hatten innerhalb der letzten 20 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist seinen/ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Kumhausen während eines Zeitraums von insgesamt mindestens 5 Jahren, wobei mehrere Zeiträume addiert werden:

100 Punkte

Bei Ziffer 2.2.5 werden maximal 120 Punkte in Ansatz gebracht.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.4 für den Zuschlag maßgeblich.

3. **Bewertungszeitpunkt:**

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Bewerbungsfrist. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden von der Gemeinde Kumhausen berücksichtigt, wenn der Antragsteller solche Veränderungen der Gemeinde Kumhausen bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist zur Kenntnis bringt und ggf. nachweist.

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 Kumhausen berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die

Vergabeentscheidung des Gemeinderats 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 Kumhausen erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzuschließendes 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 nicht innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen; oder
 - 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet; 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 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-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-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 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-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.
- 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 die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Landshut oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
- 6.3 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Kumhausen vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Kumhausen zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert. Die Gemeinde Kumhausen hat einen Kaufinteressenten zu benennen oder zu bestätigen, 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 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

- 6.4 Die Gemeinde Kumhausen 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 die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Landshut oder einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
- 6.5 Die Gemeinde Kumhausen 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 Kumhausen wurden im Gemeinderat am 19. Februar 2019 beschlossen und treten am 20. Februar 2019 in Kraft.

Kumhausen, 20. Februar 2019



Thomas Huber
Erster Bürgermeister