



Richtlinien **der Gemeinde Schwindegg für die Vergabe von preisvergünstigtem** **Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung**

Die Gemeinde Schwindegg 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 Schwindegg auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Schwindegg 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 Schwindegg 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 Schwindegg dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

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 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die 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 Schwindegg erworben haben. Dies gilt

auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Schwindegg 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.

2. Rangfolge innerhalb des antragberechtigten 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 70.000,00€:	15 Punkte
zwischen 70.000,01€ und 80.000,00€:	10 Punkte
zwischen 80.000,01€ und 90.000,00€	5 Punkte

zwischen 90.000,01€ und 102.000,00€ 0 Punkte

Alleinstehende

bis 35.000,00€: 15 Punkte
zwischen 35.000,01€ und 40.000,00€: 10 Punkte
zwischen 40.000,01€ und 45.000,00€: 5 Punkte
zwischen 45.000,01€ und 51.000,00€: 0 Punkte

max. 15 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:
Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

15 Punkte

max. 15 Punkte

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, 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:

GdB ab 50% oder Pflegegrad 1-3 10 Punkte,
GbB ab 80% oder Pflegegrad 4-5 20 Punkte, je pflegebedürftige Person,

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.
insgesamt max. 30 Punkte

2.2.4 Örtlicher Bezug:

(bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird jeweils nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der jeweils höheren Punktzahl berücksichtigt)

a) Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) des Antragstellers in der Gemeinde Schwindegg (auch frühere Zeiträume innerhalb der letzten 10 Jahre):

[in Schwindegg]

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 10 Punkte,
jedoch maximal 50 Punkte

[in einer angrenzenden Nachbargemeinde

je vollem nicht unterbrochenen Jahr: 5 Punkte,
jedoch maximal 25 Punkte]

insgesamt max. 50 Punkte

b) Hauptberuf in Schwindegg in den letzten fünf Jahren

je volles Jahr 5 Punkte
jedoch max. 25 Punkte]

c) Ehrenamt seit mindestens drei Jahren in den letzten fünf Jahren zu regelmäßig mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche im Gemeindegebiet von Schwindegg für einen eingetragenen Verein oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder im Rahmen einer Sonderaufgabe:

Pro Jahr 3 Punkte
(jedoch zusammen max. 15 Punkte)

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausfall, Fahrtkosten, Materialkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen. Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von der entsprechenden juristischen Person eine Bestätigung vorgelegt wurde, welche die obenstehenden Einzelheiten belegt. Eine Sonderaufgabe ist entweder eine Führungsaufgabe oder eine Aufgabe, die für den Zusammenhalt in der Ortsgemeinschaft relevant ist. Über das Vorliegen einer Sonderaufgabe entscheidet der Gemeinderat.

2.3 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 meisten Punkte bei 2.2.4 Ortsansässigkeit aufweist ,
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 Schwindegg nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Schwindegg 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 Schwindegg 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. Grundstückvergabe:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwindegg 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 Schwindegg 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 – 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 nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
 - 6.1.4 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
 - 6.1.5 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 Wiederverkauf 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 Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Schwindegg vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Schwindegg 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 Schwindegg 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 Schwindegg behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

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 06.10.2020 beschlossen, sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.