

Richtlinien der Gemeinde Eberfing für die Sicherung und Vergabe von Baugrundstücken
(Eberfing Bauland-Richtlinien)
(GR-Beschluss vom 09.05.2019)

Präambel

Die Gemeinde Eberfing strebt an, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Können einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie im Gemeindegebiet auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Eberfing bestrebt, diesen Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung durch die Bereitstellung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke unter Berücksichtigung der europäischen Grundfreiheiten zu decken. Damit soll die Möglichkeit geboten werden, sich Wohneigentum zu schaffen und langfristig in Eberfing zu bleiben.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigten Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Eberfing die nachfolgenden Richtlinien zur Sicherung und Vergabe von Baugrundstücken auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergabe-Richtlinien nicht.

1. Allgemeines

Die Gemeinde Eberfing erlässt diese Bauland-Richtlinien, die mit Wirkung vom 01.01.2020 in Kraft tritt. Alle bisherigen Eberfing Einheimischen-Modelle bzw. Bauland-Richtlinien verlieren gleichzeitig ihre Gültigkeit und kommen ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Anwendung.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Gemeinde erfolgt grundsätzlich im Rahmen dieser Richtlinien. Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne über Grundstücke nach diesen Richtlinien erfolgen i.d.R. erst nach entsprechender Sicherung der jeweiligen Flächen.

2. Baulandsicherung

2.1 Für Grundstücke, die als Wohnbauflächen nach diesen Richtlinien ausgewiesen werden sollen, ist der Gemeinde vor einer Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplans vom jeweiligen Grundstückseigentümer ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht einzuräumen oder werden die Flächen durch die Gemeinde nach Maßgabe von Ziffer 2.2 erworben. Dabei werden auch die Flächen für den Eigenbedarf (sh. Ziffer 2.4) des Eigentümers festgelegt. Gleichzeitig sind für diese vom Eigentümer diese Bauland-Richtlinien notariell anzuerkennen. Die Eigenbedarfsflächen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, soweit diese den Bedingungen des Bebauungsplans unterworfen sein sollen.

2.2 Um für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung ausreichend Wohnraum bzw. Wohnbauflächen bereitstellen zu können, weist die Gemeinde Bauflächen grundsätzlich nur aus, wenn der Gemeinde vom Grundstückseigentümer mindestens 2/3 der auszuweisenden Bauflächen zur Vergabe nach diesen Bauland-Richtlinien überlassen werden. Eigenbedarfsflächen werden nach entsprechender dinglicher Sicherung angerechnet, wobei in jedem Fall mindestens 50% der Bauflächen an die Gemeinde zu überlassen sind. Ist die Quote aufgrund besonderer Umstände (z.B. geringe Größe der Fläche) nicht erreichbar, kann diese auch auf die entsprechende Anzahl an künftig zu errichtenden Wohneinheiten bezogen werden.

2.3 Die Gemeinde behält sich bei der Grundstücksbeschaffung das Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag für den Fall vor, dass die Voraussetzungen zur Bebauung der Fläche(n) nicht geschaffen werden können.

2.4 Eigenbedarf

2.4.1 Eigenbedarf liegt vor für Flächen, die zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen des Grundstückseigentümers, seines Ehegatten, seiner Abkömmlinge oder Geschwister benötigt wird. Vorrangig kann der Bedarf für Kinder vollständig gedeckt werden. Auch für Eigenbedarfsgrundstücke ist die Gültigkeit dieser Richtlinien notariell zu sichern. Personen, für die Eigenbedarf angemeldet wird, müssen zum berechtigten Personenkreis nach Ziffer 3.2 gehören. Von Ziffer 3.2.4 kann der Gemeinderat eine Ausnahme, z.B. im Sinne der Vorwegnahme eines Erbenspruchs, erteilen.

2.4.2 Der Gemeinde ist für Eigenbedarfsflächen ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht sowie ein Rückkaufsrecht einzuräumen. Ziffer 3.9 gilt entsprechend.

2.4.3 Dem Verkäufer können nach Deckung des Eigenbedarfs noch Restnettoflächen (lt. Gemeinderatsbeschluss) zum eigenen freien Verkauf an Berechtigte nach Ziffer 3.2 zugestanden werden. Für Eigenbedarfsflächen gilt Ziffer 3.8 entsprechend.

2.4.4 Für Bauflächen, die für den späteren Eigenbedarf der Kinder vorgesehen sind, läuft die Frist zur Bebauung (gemäß Ziffer 3.8.2) ab Vollendung des 28. Lebensjahrs des jeweils begünstigten Kindes. In begründeten Fällen (Studium,

Beruf, Krankheit, etc.) können Ausnahmen zugelassen werden. Sollte eine Bebauung innerhalb der maßgeblichen Frist nicht möglich sein und liegen keine Ausnahmetatbestände vor, so sind die betreffenden Grundstücke entweder der Gemeinde zu übertragen oder aus der Wohnbebauung herauszunehmen.

- 2.4.5 Grundstücke zur Deckung des Eigenbedarfs und der vorweggenommenen Erbfolge können nicht an Dritte, sondern nur an die Gemeinde veräußert werden (Ausnahme sh. 3.9.1 e).
- 2.4.6 Das Rückkaufsrecht wird auf die Dauer von 20 Jahren vom Verkaufstag (bei Eigenbedarfsgrundstücken vom Inkrafttreten eines Bebauungsplanes bzw. der Baugenehmigung) an gerechnet vereinbart. Das Rückkaufsrecht erlischt also nach Ablauf von 20 Jahren vom Verkaufstag an gerechnet. Der Erwerber verpflichtet sich, während dieser Zeit keine Verpflichtungen oder Verfügungsgeschäfte über das Kaufgrundstück ohne Zustimmung der Gemeinde abzuschließen. Zulässig ist aber eine Veräußerung an den Ehegatten des Erwerbers oder an Abkömmlinge des Erwerbers, die in die Verpflichtungen aus diesem Rückkaufsrecht eintreten müssen.

3. Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke

- 3.1 Die Vergabe von Baugrundstücken nach diesen Richtlinien erfolgt durch den Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung unter Berücksichtigung der unter 3.2 und 3.3 aufgeführten Gesichtspunkte.

3.2 **Berechtigter Personenkreis**

- 3.2.1 Gemeindeeigene Baugrundstücke können im Rahmen dieser Richtlinien¹ grundsätzlich nur an nachfolgende Berechtigte vergeben werden.
- 3.2.2 Antragsberechtigt im Sinne dieser Richtlinien sind nur Personen, die
 - a) das 23. Lebensjahr vollendet sowie das 60. Lebensjahr noch nicht überschritten haben,
 - b) diese Richtlinien auch für evtl. Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen **und**
 - c) eine Punktzahl (siehe Nr. 3.3) von mindestens 60 Punkten erreichen.
- 3.2.3 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 3.2.2 aufgeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- 3.2.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des/der Antragstellers/-in Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten und das bisherige Eigentum zur Finanzierung des neuen Wohneigentums verkauft wird. 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.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert 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 sich im Haushalt mehrere schwer behinderte oder pflegebedürftige Personen befinden. Im Kaufvertrag mit der Gemeinde hat sich der Erwerber zu verpflichten, gemeinsam mit Bauantrag bzw. Freistellungsantrag einen Verkaufsnachweis etwaigen oben genannten Eigentums vorzulegen.

- 3.2.5 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 51.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 102.000,00 € nicht übersteigen. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld, Unterhaltszahlungen sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten - wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart - sind für die Ermittlung des Einkommens ohne Belang. Je unterhaltspflichtigem Kind erhöhen sich diese Einkommensobergrenzen in Höhe der Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 EStG. Abzustellen ist auf das in dem der Antragstellung vorausgegangenen Kalenderjahr erzielte Einkommen. Dieses Einkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

¹ Damit sind nur Flächen betroffen, die explizit im Rahmen der Bauland-Richtlinie vergeben werden. Auch eine freie Vergabe gemeindeeigener Flächen ist grundsätzlich möglich.

- 3.2.6 Das Vermögen darf den Verkehrswert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Vermögen ist dabei die Gesamtheit der in Geld messbaren Güter einer Person, unabhängig davon, ob sie im Inland oder Ausland vorhanden sind. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind nachzuweisen. Zur Ermittlung des Vermögens werden die Vermögenswerte mit den Schulden saldiert.
- 3.2.7 An der Antragsberechtigung fehlt es 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.

3.3 Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

Bei der Vergabe gemeindeeigener Grundstücke nach diesen Richtlinien gilt folgendes **System** zur Ermittlung der Rangfolge. Die Grundstücke werden i.d.R. 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. Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

3.3.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 3.2.5:

bei einem Antragsteller:

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

bei einem Paar:

bis 70.000,00 €:	15 Punkte
ab 70.000,01 € bis 80.000,00 €	10 Punkte
ab 80.000,01 € bis 90.000,00 €:	5 Punkte
ab 90.000,01 € bis 102.000,00 €:	0 Punkte

3.3.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 3.2.6:

kein Vermögen:	15 Punkte
bis 33% des Grundstücksverkehrswerts:	12 Punkte
bis 50% des Grundstückverkehrswerts:	10 Punkte
bis 66% des Grundstücksverkehrswerts:	6 Punkte
ab 66,1% bis 100% des Grundstücksverkehrswerts:	0 Punkte

3.3.3 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:

10 Punkte

Auch eine Schwangerschaft wird nach Vorlage des Mutterpasses als ein Kind angerechnet, wenn das ungeborene Kind nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird.

3.3.4 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%:	5 Punkte
GdB ab 60%:	6 Punkte
GdB ab 70%:	7 Punkte
GdB ab 80%:	8 Punkte
GdB ab 90%:	9 Punkte
GdB von 100%:	10 Punkte

je behinderter Person

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 2:	7 Punkte
Pflegegrad 3:	8 Punkte
Pflegegrad 4:	9 Punkte

Pflegegrad 5:

10 Punkte
je pflegebedürftiger 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.

3.3.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Eberfing innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt); maßgeblich sind nur volle, nicht unterbrochene Jahre:

ab 1 Jahr:	4 Punkte
ab 2 Jahre:	12 Punkte
ab 3 Jahre:	20 Punkte
ab 4 Jahre:	30 Punkte
ab 5 Jahre:	40 Punkte
	maximal 40 Punkte

Ehrenamtliches Engagement in einer Vorstandschaft eines Eberfing Ortsvereins wird beim örtlichen Bezug mit jeweils 2 Punkten je vollem, nicht unterbrochenem Jahr berücksichtigt, max. jedoch im Umfang von 10 Punkten. Die beim örtlichen Bezug max. zu erreichende Punktzahl (Hauptwohnsitz und ehrenamtliches Engagement) beträgt 40 Punkte.

3.3.6 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 3.3.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 3.3.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 3.2.5 für den Zuschlag maßgeblich. Ist dann noch Punktegleichstand gegeben, entscheidet das Los.

3.3.7 Platzwahl:

Die Wahl des gewünschten Baugrundstücks erfolgt nach der erreichten Punktzahl. Bei mehreren Bewerbern steht dem die erste Wahl zu, der den höchsten Punktwert erreicht hat, dann dem nächsten usw.

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

3.5 Der Antragsteller hat auch bei Erfüllung der vorgenannten Vorgaben keinen Rechtsanspruch auf Ausweisung und Zuteilung eines gemeindlichen Baugrundstücks.

3.6 Ausnahmen von den oben genannten Bestimmungen bleiben dem Gemeinderat in begründeten Einzelfällen im Interesse des Gemeinwohls ausdrücklich vorbehalten.

3.7 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

3.8 Pflichten des Erwerbers

3.8.1 Die Gemeinde veräußert ihre Grundstücke an den Erwerber zur Errichtung von Gebäuden nach Maßgabe des jeweils maßgeblichen Bebauungsplans. Für den Erwerber gelten deshalb nachfolgende Pflichten, zu deren Erfüllung er sich schriftlich verpflichten muss.

3.8.2 Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags einen Bauantrag bzw. Freistellungsantrag für die zu errichtenden Gebäude zu stellen, der den maßgeblichen baurechtlichen Bestimmungen (Bebauungsplan usw.) entspricht. Innerhalb von drei Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung / nach Freistellung ist das Wohnhaus mit Garage bezugsfertig (mit Aufbringung des Außenputzes) herzustellen. Auf Antrag können diese Fristen in begründeten Ausnahmefällen von der Gemeinde verlängert werden.

3.8.3 Der Erwerber verpflichtet sich, das erstellte Wohnhaus (mit Nebengebäuden) mindestens 10 Jahre selbst zu nutzen und seinen Hauptwohnsitz in diesem Gebäude zu nehmen. Eine beschränkte Vermietung (z.B. Dachgeschoss, Einliegerwohnung oder Ähnliches) ist zulässig.

3.8.4 Ein Grundstück, das ein Bewerber von der Gemeinde erworben hat, kann nicht an Dritte, sondern nur an die Gemeinde veräußert werden. Über den Rückkauf entscheidet der Gemeinderat. Diese Regelung gilt nicht, wenn seit der Beurkundung mehr als 15 Jahre vergangen sind.

- 3.8.5 Die Eberfinger Bauland-Richtlinien sind vor dem Grundstückserwerb² notariell einzutragen.
- 3.8.6 Der Kaufpreis ist nach der notariellen Beurkundung innerhalb von 10 Tagen nach Eintragung der Auflassungsvormerkung zu entrichten. Ratenzahlungen oder Stundungen werden nicht zugelassen. Neben dem Kaufpreis ist i.d.R. auch die Zahlung der Erschließungskosten (Straßenerschließung) sowie anfallender Beiträge für die Wasserver- und die Abwasserentsorgung zu regeln.
- 3.8.7 Hält der Käufer seine Verpflichtungen, insbesondere nach den Ziffern 3.8.2 und 3.8.3 nicht ein, hat er an die Gemeinde eine Aufzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 50% zu leisten.

3.9 Rückkaufsrecht

- 3.9.1 Erwerber von Grundstücken nach der Eberfinger Bauland-Richtlinien haben der Gemeinde ein Rückkaufsrecht für das jeweilige Grundstück für die Fälle einzuräumen, dass
- a) der Erwerber nicht innerhalb der maßgeblichen Frist (sh. Ziffer 3.8.2) das Wohnhaus mit Garage errichtet,
 - b) der Erwerber nach Abschluss des Kaufvertrages anderweitiges Wohneigentum erwirbt, bevor das erworbene Grundstück bebaut wurde,
 - c) der Erwerber das erstellte Gebäude nicht selbst nutzt und nicht seinen Hauptwohnsitz in diesem Gebäude begründet,
 - d) der Erwerber an andere Personen verkaufen möchte,
 - e) der Erwerber das Grundstück innerhalb der nächsten 15 Jahre vom Verkaufstag an gerechnet bebaut oder unbebaut veräußern sollte. Ausgenommen ist eine Veräußerung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge an Ehegatten oder Abkömmlinge; die Eberfinger Bauland-Richtlinien ist in diesem Fall durch die Rechtsnachfolger zu übernehmen.
 - f) sich herausstellt, dass der Bewerbungsbogen mit unrichtigen Angaben versehen wurde und dadurch ungerechtfertigt ein Baugrundstück zugeteilt wurde.
- 3.9.2 Der Rückkaufpreis entspricht dem Verkaufspreis durch die Gemeinde bei Abschluss des Kaufvertrags zzgl. der erbrachten Erschließungskosten.
- 3.9.3 Sollten sich bei Ausübung des Rückkaufsrechts auf dem Grundstück Gebäude befinden, ist für diese ein Kaufpreis von 80% des Verkehrswerts zu entrichten. Maßgeblich sind die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Rückkaufrechtsausübung. Der Verkehrswert wird vom beim Landratsamt Weilheim-Schongau bestehenden Gutachterausschuss für beide Vertragspartner verbindlich festgesetzt, wenn eine Einigung über den Verkehrswert nicht zustande kommt.
- 3.9.4 Der Rückkaufpreis ist (ohne Beilage von Zinsen) innerhalb eines Monats nach Beurkundung und Auflassung zur Zahlung fällig.
- 3.9.5 Besitz, Nutzung, Lasten und die Gefahr gehen mit dem Tag der Ausübung des Rückkaufsrechts auf die Gemeinde über.
- 3.9.6 Der Erwerber haftet für den ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und für die Freiheit von im Grundbuch eingetragenen Lasten aller Art, ausgenommen solcher, die die Gemeinde ausdrücklich übernimmt sowie evtl. altrechtlicher Dienstbarkeiten. Jede weitere Gewährleistung ist ausgeschlossen. Sollten Grundpfandrechte nicht gelöscht werden können und daher von der Gemeinde übernommen werden müssen, werden die durch die Grundpfandrechte gesicherten Verbindlichkeiten des Erwerbers auf den Rückkaufpreis gerechnet.
- 3.9.7 Die Kosten, die durch die Ausübung des Rückkaufsrechts entstehen (z.B. Notar-, Gutachterausschuss- und Grundbuchamtskosten), trägt die Gemeinde. Diese übernimmt auch die Grunderwerbssteuer.
- 3.9.8 Das Rückkaufsrecht wird auf die Dauer von 20 Jahren, beginnend ab Abschluss des Kaufvertrags, vereinbart. Das Rückkaufsrecht erlischt damit nach Ablauf von 20 Jahren vom Verkaufstag an gerechnet. Der Erwerber verpflichtet sich, während dieser Zeit ohne Zustimmung der Gemeinde keine Verpflichtungen oder Verfügungsgeschäfte über das Kaufgrundstück abzuschließen. Zulässig ist die Veräußerung an Ehegatten oder Abkömmlinge des Erwerbers, die in die Verpflichtungen aus dem Rückkaufsrecht eintreten müssen.
- 3.9.9 Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde auf Übertragung des Eigentums am Kaufgrundstück für den Fall, dass das Rückkaufsrecht ausgeübt wird, bewilligt der Erwerber die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zu Gunsten der Gemeinde. Diese ist mit Vollzug des Vertrags einzutragen. Gleichzeitig verpflichtet sich die Gemeinde, mit der Auflassungsvormerkung im Rang hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, die zur Finanzierung des Grunderwerbs und des Bauvorhabens auf diesem Grundstück notwendig sind, soweit die Finanzierung zwei Drittel der Gesamtkosten nicht überschreitet.
- 3.9.10 Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, das Rückkaufsrecht auszuüben. Übt sie ihr Rückkaufsrecht nicht aus, ist sie berechtigt, vom Eigentümer die Bezahlung einer Entschädigung zu verlangen, die die Differenz des aktuellen Kaufpreises und dem Verkehrswert des Grundstücks zu dem Zeitpunkt entspricht, zu dem die Gemeinde zur Ausübung

² Die Bestimmungen soll weiterhin der notarielle Kaufvertrag enthalten.

des Rückkaufsrechts berechtigt wäre. Eine Verzinsung des Differenzbetrages kann nicht verlangt werden. In Härtefällen entscheidet der Gemeinderat.

4 Sonstiges Bestimmungen

- 4.1 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.
- 4.2 Bewerber erhalten eine Kopie dieser Richtlinien.
- 4.3 Vereinbarungen zur Erschließung werden in einer eigenen Satzung bzw. im Bebauungsplan verbindlich festgelegt, ebenso die Entschließungskosten die sämtliche Grundstücksbesitzer betreffen. Sie sind nicht Bestandteile der Bauland-Richtlinien.“

Eberfing, 20.12.2019, Gemeinde Eberfing, Georg Leis, 1. Bürgermeister

Antrag zum Erwerb eines Baugrundstückes nach den Eberfinger Bauland-Richtlinien (Baul-RL)

1. Persönliche Angaben:

Antragsteller/in:

(Vorname, Name, ggf. auch der Geburtsname, geboren am)

(Beruf, selbständig/beschäftigt bei, seit)

**Ehe-/Lebenspartner/in
bzw. Mit Antragsteller/in:**

(Vorname, Name, ggf. auch der Geburtsname, geboren am)

(Beruf, selbständig/beschäftigt bei, seit)

Anschrift:

Kontakt Daten:

(Telefonnummer / E-Mail-Adresse / Mobilfunknummer)

2. Angaben zu Ziffer 3.2 der Eberfinger Bauland-Richtlinien (Berechtigter Personenkreis)

2.1 Vorhandener Haus- und Grundbesitz (vgl. Ziffer 3.2.4 der Baul-RL)

(Eigentum zum Zeitpunkt der Bewerbung)

Zutreffendes bitte ankreuzen und ggf. Wohnflächenangaben eintragen

Ich/Wir habe/n keinen Haus- und Grundbesitz

☐

Ich/Wir bin/sind

Eigentümer/in

☐

Erbbauberechtigte/r

☐

eines/einer

Einzimmer-Appartements

☐

mit m² Wohnfläche

Eigentumswohnung (ab 2 Zimmer, Küche, Bad)

☐

mit m² Wohnfläche

Baugrundstückes

☐

mit m² Wohnfläche

Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhauses

☐

mit m² Wohnfläche

Angabe, wo das Haus- und Grundeigentum gelegen ist.

(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort, Flurstück-Nr.)

2.2 Jahreseinkommen (vgl. Ziffer 3.2.5 der Baul-RL)

Mein/unser Jahreseinkommen in dem, der Antragstellung vorausgegangenem Kalenderjahr lag

1. *Einzelantragsteller*

Einkommensbereich

Zutreffendes bitte ankreuzen

unter 35.000 €

☐

zwischen 35.000 und 40.000 €

☐

zwischen 40.000 und 45.000 €

☐

zwischen 45.000 und 51.000 €

☐

über 51.000 €*
*bitte angeben; Steuerbescheid liegt bei

☐

2. *Antragsteller/in mit Ehe-/Lebenspartner/in*

Einkommensbereich

Zutreffendes bitte ankreuzen

unter 70.000 €

☐

Einkommensbereich	Zutreffendes bitte ankreuzen
zwischen 70.000 und 80.000 €	☐
zwischen 80.000 und 90.000 €	☐
Zwischen 90.000 und 102.000 €	☐
über 102.000 €* *bitte angeben; Steuerbescheid liegt bei	☐

2.3 Vermögen (vgl. Ziffer 3.2.6 der Baul-RL)

Vermögen ist die Gesamtheit der in Geld messbaren Güter einer Person, unabhängig davon, ob sie im Inland oder Ausland vorhanden sind. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte des/der Antragstellers/Antragstellerin sowie seines/ihrer Ehe-/Lebenspartners/-in. Die Vermögenswerte sind nachzuweisen. Zur Ermittlung des Vermögens werden die Vermögenswerte mit den Schulden saldiert.

Mein/unser Vermögen (Beschreibung sh. oben) umfasst:

Bezeichnung	Summe in EUR*
Geldmittel inkl. Sparguthaben	
Finanzanlagen (Aktien, Fonds usw.)	
Immobilien (Grundstücke, Gebäude usw.)	
Bewegliche Vermögensgegenstände (PKW usw.)	
Sonstiges	
Gesamtsumme (gerundet)	
abzüglich Schulden	
Vermögen i.S.v. Ziffer 3.2.6 der Baul-RL	

*bitte angeben; Nachweise können vorgelegt werden

3. Weitere Angaben (vgl. Ziffer 3.3 der Eberfinger Bauland-Richtlinien)

Angaben zu Einkommen und Vermögen: siehe oben (Nrn. 2.2 und 2.3)

3.1 Zahl der kindergeldberechtigten Kinder (vgl. Ziffer 3.3.3 der Baul-RL): _____ *

Name des Kindes	geboren am	mit Wohnsitz gemeldet in :

☐ *Aktuell besteht eine Schwangerschaft (Kopie des Mutterpasses liegt bei).

3.2 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit (vgl. Ziffer 3.3.4 der Baul-RL)

Folgende Person/en, die nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in meinem/unseren Haushalt haben wird/werden ist/sind behindert bzw. pflegebedürftig*:

- | | |
|---|---|
| ☐ Antragsteller/in (s.o.) mit | ☐ GdB _____ bzw. ☐ Pflegegrad _____ |
| ☐ Ehe-/Lebenspartner/in (s.o.) | ☐ GdB _____ bzw. ☐ Pflegegrad _____ |
| ☐ Mitantragsteller/in (s.o.) | ☐ GdB _____ bzw. ☐ Pflegegrad _____ |

☐ Kind/er

Name des Kindes	geboren am	Behinderung/Pflegebedürftigkeit
		☐ GdB _____ bzw. ☐ Pflegegrad _____
		☐ GdB _____ bzw. ☐ Pflegegrad _____
		☐ GdB _____ bzw. ☐ Pflegegrad _____

* zutreffendes bitte ankreuzen und/oder ausfüllen

☐ Angehörige

Name des/der Angehörigen	geboren am	Behinderung/Pflegebedürftigkeit
		☐ GdB _____ bzw. ☐ Pflegegrad _____
		☐ GdB _____ bzw. ☐ Pflegegrad _____
		☐ GdB _____ bzw. ☐ Pflegegrad _____

Nachweis/e liegt/liegen bei.

3.3 Örtlicher Bezug

Ich bzw. mein/e Ehe-/Lebenspartner/-in/Mit Antragsteller/in wohne/wohnt/wohnen in den letzten zehn Jahren in Eberfing*:

Zutreffendes bitte ankreuzen

mehr als 5 Jahre

☐

zwischen 4 und 5 Jahren

☐

zwischen 3 und 4 Jahren

☐

zwischen 2 und 3 Jahren

☐

zwischen 1 und 2 Jahren

☐

Angerechnet werden alle in Eberfing verbrachten Wohnzeiten in den letzten zehn Jahren; maßgeblich sind dabei nur volle, nicht unterbrochene Jahre.

3.4 Ehrenamtliches Engagement:

Ich bzw. mein/e Ehe-/Lebenspartner/-in bzw. Mit Antragsteller/in bin/ist/sind in Eberfing in der Vorstandschaft eines Eberfinger Ortsvereins ehrenamtlich engagiert:

Name des Vereins	Vorstandsfunktion	von – bis

4. Abschließend erkläre/n ich/wir folgendes:

Ich/Wir bevorzuge/n ein*

☐ Grundstück zum Alleineigentum zur Errichtung eines Einzelhauses (ggf. mit mehreren Wohneinheiten) mit einer Grundstücksfläche von _____ m²

☐ Grundstück zum Alleineigentum zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Grundstücksfläche von _____ m²

☐ Grundstück zum Miteigentum zur Errichtung einer Eigentumswohnung

Der Grundstückskauf ist vorgesehen 2020 ☐ 2021 ☐ 2022 ☐ später ☐

Anmerkungen: _____

5. Erklärungen

- Die Bedingungen der Eberfing Bauland-Richtlinien erkenne/n ich/wir voll an. Die Angaben in diesem Antrag zum Erwerb eines gemeindlichen Baugrundstückes, insbesondere hinsichtlich des Haus- und Grundbesitzes sowie des Einkommens und Vermögens wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Mir/uns ist bekannt, dass unrichtige Angaben zum Rückkauf des Grundstücks durch die Gemeinde Eberfing führen.
- Mir/uns ist bekannt, dass auch bei Erfüllung der Vorgaben der Eberfing Bauland-Richtlinien kein Rechtsanspruch auf Ausweisung und Zuteilung eines gemeindlichen Baugrundstückes besteht.
- Zudem ist mir bekannt, dass dieser Antrag vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückgezogen werden kann.

6. **Zusätzliche Angaben oder Ergänzungen zum Antrag:**
(z.B. Darstellung schwieriger persönlicher Verhältnisse)

, den _____

Unterschrift der/des Antragstellers/in

Unterschrift der/des Ehe-/Lebenspartners/-in bzw.
der/des Mitantragstellers/in

Anlage zum Antrag auf Kauf eines Baugrundstückes nach den Eberfinger Bauland-Richtlinien

(Name/Vorname des/der Antragstellers/-in)

Vorläufiger Kosten- und Finanzierungsplan

Bauvorhaben: _____

(z.B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Eigentumswohnung)

Niedrigenergiehaus: Ja ☐ Nein ☐

Grundstücksgröße: _____ m²

vorgesehener Baubeginn: _____

vorgesehene Bezugsfertigkeit: _____

1. Kaufpreis, Entstehungskosten, Nebenkosten	€
Kaufpreis für das Grundstück:	
Kosten für die Erschließung:	
reine Herstellungskosten /Wert Gebäudeanteil:	
Kosten für die Garage(n):	
Kosten für Solaranlagen/Wärmerückgewinnung, Wärmepumpen:	
Kosten für die Außenanlagen:	
Kosten für Notar/Grundbuch:	
Kosten für Grunderwerbssteuer:	
Sonstige einmalige Kosten: (.....)	
Sonstige einmalige Kosten: (.....)	
Gesamtkosten:	

2. Gesamtfinanzierung	€
Barmittel (verfügbar):	
Eigenleistung (Objektkosten):	
öffentliche Baudarlehen /öffentliche Zuschüsse:	
Finanzierung fehlender Fremdmittel:	
Gesamtfinanzierung:	

3. Finanzierungskosten	€
a) monatl. Bruttokosten:	
b) monatl. Belastungen:	
c) monatl. Nebenkosten:	

4. Eigenheimzulage/Ökozulagen/Baukindergeld:	
--	--
