

Richtlinien

der Gemeinde Eitting für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen

Stand: 21.09.2021

Präambel:

Die Gemeinde Eitting ist bestrebt, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der hohen Grundstückspreise in der Region, keine Wohnbaugrundstücke auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb von preisvergünstigten Grundstücken zur Errichtung eines den eigenen Bedarf deckenden Wohngebäudes zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit jüngeren 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 transparenten und rechtskonformen Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Eitting die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

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 „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum hälftigen Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18

Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

- 1.3 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Eitting erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Eitting erhalten haben.
- 1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 75 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von dem Gemeindegebiet entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 75 km (=kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt 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.

- 1.5 Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
- die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte(r) von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
 - diese(s) bebaute(n) oder bebaubare(n) Grundstück(e) im Gemeindegebiet liegt/liegen oder nicht mehr als 75 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist/sind.
 - diese(s) bebaute(n) oder bebaubare(n) Grundstück(e) 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 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 1.4 entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegattens oder Lebenspartners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

- 1.6 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 56.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückerwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 112.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Die Gemeinde Eitting behält sich vor, nicht auf die der Grundstücksausschreibung unmittelbar 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 jeweilige 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 oder Lohnsteuerbescheinigungen 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 doppelten Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Im Jahr 2021 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 8.388,00 €.

- 1.7 Das Vermögen darf den Wert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen, wobei bei der Wertermittlung der Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke die jeweilige Durchschnittsgröße aller Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausgrundstücke herangezogen wird. Abzustellen ist 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) 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, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

- 1.8 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 Eitting eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

Für ein Einfamilienhaus soll eine Finanzierungsbestätigung in Höhe von 500.000,00 € und für eine Doppelhaushälfte in Höhe von 400.000,00 € vorgelegt werden.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

Hinweis: Maximal können 250 Punkte erreicht werden. Davon können maximal 125 Punkte bei den Sozialkriterien (2.2.1 bis 2.2.4) und maximal 125 Punkte bei den Ortsbezugskriterien (2.2.5 bis 2.2.6) erreicht werden.

- 2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl 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, wird die Bewerberreihenfolge entsprechend der Punktreihenfolge angepasst.

2.2 Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:

Unterschreitung der Obergrenze um 25% und mehr:	20 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 20%:	16 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 15%:	12 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 10%:	8 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 5%:	4 Punkte

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.7:

bis 30% des Grundstücksrichtwertes:	20 Punkte
bis 45% des Grundstücksrichtwertes:	16 Punkte
bis 60% des Grundstücksrichtwertes:	12 Punkte
bis 75% des Grundstücksrichtwertes:	8 Punkte
bis 90% des Grundstücksrichtwertes:	4 Punkte

2.2.3 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, dort tatsächlich auch wohnt und dort nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz haben wird:

bis zum vollendeten 12. Lebensjahr:	20 Punkte
bis zum vollendeten 18. Lebensjahr:	10 Punkte
ab dem vollendeten 18. Lebensjahr bis zum vollendeten 25. Lebensjahr:	5 Punkte
insgesamt jedoch maximal 65 Punkte	

Noch nicht geborene Kinder werden mit 20 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztliche Bescheinigung nachgewiesen ist.

2.2.4 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers und/oder nachgewiesene Behinderung des Ehegattens oder des Lebenspartners des Antragstellers, der Kinder des Antragstellers oder der Kinder des Ehegattens oder des Lebenspartners des Antragstellers, sofern diese Personen derzeit ihren gemeldeten und tat-

sächlichen 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:	10 Punkte
GdB ab 60:	12 Punkte
GdB ab 70:	14 Punkte
GdB ab 80:	16 Punkte
GdB ab 90:	18 Punkte
GdB von 100:	20 Punkte

je behinderter Person,
insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers und/oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegattens oder des Lebenspartners des Antragstellers, der Kinder des Antragstellers oder der Kinder des Ehegattens oder des Lebenspartners 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:	12 Punkte
Pflegegrad 2:	14 Punkte
Pflegegrad 3:	16 Punkte
Pflegegrad 4:	18 Punkte
Pflegegrad 5:	20 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 nach Ziffer 2.2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Eitting innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

mindestens ein volles, nicht unterbrochenes Jahr zum Bewertungszeitpunkt:	8 Punkte
mindestens zwei volle, nicht unterbrochene Jahre zum Bewertungszeitpunkt:	16 Punkte

mindestens drei volle, nicht unterbrochene Jahre zum Bewertungszeitpunkt:	32 Punkte
mindestens vier volle, nicht unterbrochene Jahre zum Bewertungszeitpunkt:	64 Punkte
mindestens fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre zum Bewertungszeitpunkt:	95 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. zunächst zwei volle nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der der Gemeinde Eitting gehabt, erhält er 95 Punkte.

2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit:

2.2.6.1 Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einer örtlichen freiwilligen Feuerwehr

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr.

Als aktiv ausgeübt gilt die ehrenamtliche Tätigkeit nur dann, wenn der Antragsteller jährlich mindestens an zehn Feuerwehrübungen und/oder Feuerwehreinsätzen teilgenommen hat und dies vom 1. Kommandant schriftlich bestätigt wird.

In Abhängigkeit von der Dauer der aktiven Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit werden Punkte wie folgt vergeben:

mindestens zwei volle Jahre:	5 Punkte
mindestens drei volle Jahre:	8 Punkte
mindestens vier volle Jahre:	11 Punkte
mindestens fünf oder mehr volle Jahre:	15 Punkte

2.2.6.2 Aktive ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet

Maßgeblich ist

- a) eine seit mindestens drei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet
 - bei der Nachbarschaftshilfe,
 - in einem gemeinnützigen oder einem eingetragenen Verein oder einem nicht eingetragenen Verein mit Vereinssatzung,
 - in einer kirchlichen Organisation,
 - im Bereich der Jugend- und Sozialarbeit, oder

- b) eine seit mindestens drei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet, die mit den unter Buchstabe a) aufgelisteten ehrenamtlichen Tätigkeiten vergleichbar ist (z. B. Organisation von Ortsfesten).

In Abhängigkeit von der Dauer der aktiven Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit im Sinne von Buchstabe a) oder Buchstabe b) werden Punkte wie folgt vergeben:

mindestens drei volle Jahre:	7 Punkte
mindestens vier volle Jahre:	10 Punkte
mindestens fünf oder mehr volle Jahre:	15 Punkte

Sämtliche der unter Ziffer 2.2.6.2 aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind seitens des zuständigen Organs (i. d. R. Vorstand) der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen.

2.2.6.3 Maximalpunktezah:

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten im Sinne von Ziffer 2.2.6.1 und/oder im Sinne von 2.2.6.2, wird nur die ehrenamtliche Tätigkeit mit der höchsten Punktezah berücksichtigt, so dass nach Ziffer 2.2.6 maximal 15 Punkte in Ansatz gebracht werden.

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezah berücksichtigt.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Zahl der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 für den Zuschlag maßgeblich. Sollte auch das Einkommen bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

3. Bewertungszeitpunkt:

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern 1. und 2. nichts Abweichendes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Eitting für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

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 Eitting 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 Eitting erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren schuldhaft unrichtige Angaben gemacht oder schuldhaft Tatsachen verschwiegen; oder
 - 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt – mit dem Rohbau das Wohngebäude innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Bodenplatte fertiggestellt ist und bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerdecke errichtet ist, oder
 - 6.1.3 der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außenfassaden und Außenanlagen vollständig hergestellt sein muss; 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 20 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 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- oder Schenkungsvertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:
- die Veräußerung des Miteigentumsanteils an den anderen Miteigentümer;
 - die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
 - die Einräumung eines Nießbrauchs oder einer Benützungsdienstbarkeit bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch eine künftige eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
 - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist;
- oder
- 6.1.7 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 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 Kinder oder die Eltern ist zulässig. Ferner ist es zulässig, eine Einliegerwohnung, die nicht größer als ein Drittel der nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Gesamtwohnfläche sein darf, an einen Dritten zu vermieten oder an einen Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung zu überlassen; oder
- 6.1.8 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt/diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen; oder
- 6.1.9 über das Grundstück wird 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

- 6.1.10 über das Vermögen des Käufers wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben.
- 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 und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Erding oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
- 6.3 Die Gemeinde Eitting kann nach ihrer freien Wahl 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 und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Erding oder einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
- 6.4 Die Gemeinde Eitting 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 Eitting wurden im Gemeinderat am 28.09.2021 beschlossen und treten am 09.12.2021 in Kraft. Gleichzeitig treten die am 07.05.2013 beschlossenen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Oberding, den 08.12.2021

Reinhard Huber

Reinhard Huber
Erster Bürgermeister

