



## **Richtlinien der Gemeinde Allershausen für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen**

### **Präambel:**

Die Gemeinde Allershausen ist bestrebt, einkommensschwächere und weniger begüterte 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 oder einer beruflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder einer 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 Allershausen die nachfolgenden Vergaberichtlinien, die eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Wohnbauland durch die Gemeinde Allershausen darstellen, 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 und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die mindestens das 21. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. Dass eine Antragsberechtigung nicht bereits mit Volljährigkeit gegeben ist, findet seinen Grund darin, dass nach Ansicht der Gemeinde Allershausen bei ganz jungen Erwachsenen in aller Regel noch keine hinreichend gesicherte und finanziell abgesicherte Lebensplanung vorhanden ist, eine solche Lebensplanung aber für den Erwerb eines gemeindlich subventionierten Baugrundstücks samt den damit einhergehenden Bindungen unabdingbar erscheint.
  
- 1.2 Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder 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 hälftigen Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter vorstehender 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 Allershausen erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Allershausen erhalten haben.
- 1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtige einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks in der Bundesrepublik Deutschland sind oder Eigentümer oder Erbbauberechtige einer solchen Immobilie in den drei Jahren vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. gewesen sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks in der Bundesrepublik Deutschland ist oder Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer solchen Immobilie in den drei Jahren vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3 gewesen 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 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m<sup>2</sup> beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mindestens Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m<sup>2</sup> 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 verhältnismäßig ist.

- 1.5 Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
  - die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtige(r) von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken nutzbaren Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) in der Bundesrepublik Deutschland sind/ist, 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 Ehegatten 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 60.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinem Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen 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 Allershausen behält sich vor, nicht auf die der Grundstücksaußschreibung unmittelbar vorangegangenen drei Kalenderjahre abzustellen, sondern auf das zweite, dritte und vierte Kalenderjahr vor der Grundstücksaußschreibung, sollte zu erwarten sein, dass für das der Grundstücksaußschreibung 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. Abgestellt wird auf den Verkehrswert (inklusive Erschließungskosten) und nicht auf den hinter dem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis.

Maßgeblich ist die Summe aller weltweit vorhandenen Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Gesellschaftsanteile, 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 Allershausen eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. verbindliche Finanzierungsbestätigung einer in der EU ansässigen Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

## **2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:**

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigen Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihefolge 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, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

### **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 Grundstücksverkehrswertes:	20 Punkte
bis 45% des Grundstücksverkehrswertes:	16 Punkte
bis 60% des Grundstücksverkehrswertes:	12 Punkte
bis 75% des Grundstücksverkehrswertes:	8 Punkte
bis 90% des Grundstücksverkehrswertes:	4 Punkte

#### **2.2.3 Kind(er):**

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

bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	20 Punkte
bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr:	16 Punkte
bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr:	12 Punkte
bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr:	8 Punkte
bis einschließlich vollendetes 25. Lebensjahr:	4 Punkte

insgesamt jedoch maximal 60 Punkte

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

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	22 Punkte
bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr:	18 Punkte
bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr:	14 Punkte

bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr:	10 Punkte
bis einschließlich vollendetes 25. Lebensjahr:	6 Punkte
insgesamt jedoch maximal 60 Punkte	

#### **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, der Kinder des Ehegattens oder des Lebenspartners des Antragstellers, der Eltern des Antragstellers und/oder der Eltern 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:

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, der Kinder des Ehegattens oder des Lebenspartners des Antragstellers, der Eltern des Antragstellers und/oder der Eltern 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 und/oder des Ehegattens oder des Lebenspartners des Antragstellers in der Gemeinde Allershausen innerhalb der

letzten fünfzehn Jahre vor dem Bewertungsstichtag gemäß nachstehender Ziffer 3. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	8 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	32 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	64 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	100 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten fünfzehn Jahre vor dem Bewertungsstichtag 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 Gemeinde Allershausen gehabt, erhält er 100 Punkte.

Der Antragsteller und/oder der Ehegatte oder der Lebenspartner des Antragstellers geht/gehen zum Bewertungsstichtag gemäß nachstehender Ziffer 3. in der Gemeinde Allershausen seinem/ihrem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von (jeweils) mindestens 30 Stunden nach, wobei bei Ehegatten oder Lebenspartnern nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt wird und bei Alleinerziehenden nur eine wöchentliche Mindestarbeitszeit von 20 Stunden erforderlich ist:

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	2 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	30 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet der Antragsteller und/oder der Ehegatte oder der Lebenspartner des Antragstellers in der Gemeinde Allershausen, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

### **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 im Sinne von Ziffer 1.6 bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

### **3. Bewertungszeitpunkt:**

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern 1. und 2. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Allershausen 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 Allershausen berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

#### **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 Allershausen 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 des Wohngebäudes 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 15 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, wobei eine Veräußerung von maximal 25 % der Gesamtwohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Kinder oder die Eltern zulässig ist. 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 eine Benützungsdienstbarkeit bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
  - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
  - der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch eine künftige eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
  - die Abgabe eines Angebots, das auf 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, wobei eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund von maximal 25 % der Gesamtwohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Kinder oder die Eltern zulässig ist;
- 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 Kinder 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 Insolvenzsachverhalt 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 Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

- 6.3 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Allershausen vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Allershausen zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert. Die Gemeinde Allershausen hat einen Kaufinteressenten zu benennen oder zu bestätigen, der antragsberechtigt im Sinne von Ziffer 1. dieser Richtlinien ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktezahl gemäß Ziffer 2. dieser Richtlinien zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach Ziffer 6.2 dieser Richtlinien ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.4 Die Gemeinde Allershausen 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. Dieser Ablösungsbetrag reduziert sich nach sechs vollen Jahren, in denen der Käufer nicht gegen die Selbstnutzungsverpflichtung und auch nicht gegen das Veräußerungs- und Nutzungsüberlassungsverbot (vgl. die vorstehenden Ziffern 6.1.5 bis 6.1.7) verstoßen hat, um ein Zehntel. Für jedes weitere volle Jahr, in dem der Käufer nicht gegen die Selbstnutzungsverpflichtung und auch nicht gegen das Veräußerungs- und Nutzungsüberlassungsverbot (vgl. die vorstehenden Ziffern 6.1.5 bis 6.1.7) verstößt, reduziert sich der Ablösungsbetrag jeweils um ein weiteres Zehntel. 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 Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
- 6.5 Die Gemeinde Allershausen 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 Allershausen wurden vom Gemeinderat am 29.06.2021 beschlossen und treten am Tag nach der Beschlussfassung in Kraft. Gleichzeitig treten die am 04.12.2018 beschlossenen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Allershausen, 08.07.2021

Martin Vaas  
Erster Bürgermeister