



Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn beabsichtigt, bauwilligen Personen, insbesondere jungen Familien, preisgünstige Bauparzellen bzw. Miteigentumsanteile an behindertengerechten Geschosswohnungsbauprojekten zur Verfügung zu stellen.

Grundgedanke dieser Maßnahme sind planerisch – städtebauliche Ziele, in der die Wohnbedürfnisse Einheimischer besonders berücksichtigt werden, um die gewachsenen Strukturen der Gemeinde zu fördern und zu erhalten. Eine begrenzte Ausweisung neuer Bauflächen soll und wird diese Ziele sichern, da sie unter die hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde fallen. Ziel der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn ist es auch, sozial „schwächeren“ Menschen die Möglichkeit zu geben, Wohneigentum zu erwerben, um damit auch einen weiteren Baustein zur Altersabsicherung zu haben.

Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehendem Kriterienkatalog und nach Beratung durch den Gemeinderat, wobei jede/-r Antragsteller/-in nur ein/-en Baugrundstück/Miteigentumsanteil an einem Geschosswohnungsbauprojekt erhalten kann. Soziale Gesichtspunkte sowie das Gesamtinteresse der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn sollen dabei ausschlaggebend sein. Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

1. Berücksichtigungsfähiger Personenkreis

- 1.1** Jede/r EU-Bürger/in und/oder Personen, deren Eltern bei der Geburt der/des Antragstellerin/Antragstellers ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn hatten oder
- 1.2** Personen, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung eine bestehende, mindestens 5-jährige Betriebsangehörigkeit mit Hauptarbeitsort in der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn nachweisen können und folgende Voraussetzungen erfüllen:

- 1.3 Ehepaare oder Lebenspartner, die gemeinsam ein Grundstück/einen Miteigentumsanteil an einem Geschosswohnungsbauprojekt aus dem Baulandmodell erwerben wollen und von denen eine/r von beiden (Ehegatte/Lebensgemeinschaftspartner) die Antragsvoraussetzungen erfüllt, können nur ein Grundstück/einen Miteigentumsanteil an einem Geschosswohnungsbauprojekt erwerben. Die Punkte-Tabelle (s./vgl. 3.) bleibt davon unberührt.
- 1.4 Antragsberechtigt ist, wer volljährig und geschäftsfähig ist.
- 1.5 Das Vermögen der Bewerber darf den Grundstückswert der im Baulandmodell veräußerten Fläche nicht übersteigen. Maßgebend für die Bemessung des Vermögens ist dabei der Verkehrswert (freier Marktwert) eines durchschnittlichen (Größe und Lage) unbebauten Grundstücks in Pfaffenhofen a.d. Glonn bzw. des Ortsteils, in dem sich das zu vergebende Grundstück befindet. Der/die Bewerber/in dürfen grundsätzlich nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstückes in der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn sein. Sollte dem Bewerber aufgrund der Pflichtteilsregelung ein bebaubares Grundstück in der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn bzw. dessen Gegenwert zustehen, so ist der Bewerber nicht berücksichtigungsfähig.

2. Vertragsbedingungen:

Der/Die Antragsteller/-in verpflichtet sich, folgende Vergabegrundsätze im notariellen Vertrag ggf. durch dingliche Sicherung im Grundbuch anzuerkennen:

- 2.1 Der Antragsteller/Die Antragstellerin hat das Gebäude mit seiner/ihrer Familie selbst zu bewohnen. Grundvoraussetzung ist eine barrierefreie Bauweise.
- 2.2 Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn erhält ein Rückkaufsrecht bzw. im Falle eines Erbbaurechtes ein Ankaufsrecht für den Fall, dass
 - 2.2.1 die Käuferin/der Käufer bzw. Erbbauberechtigte innerhalb von drei Jahren nach Verbriefung und Baureife des Grundstücks mit dem Bau des Hauses nicht begonnen hat bzw. innerhalb von fünf Jahren nach Baureife des Grundstücks das Gebäude nicht bezugsfertig (mit Aufbringung des Außenputzes) erstellt hat (diese Regelung wird für Grundstücke mit WEG-Aufteilung durch Ziffer 4.1 ersetzt),
 - 2.2.2 die Käuferin/der Käufer bzw. Erbbauberechtigte innerhalb von zehn Jahren nach Fertigstellung des Hauses/des Miteigentumsanteils das Grundstück/den Miteigentumsanteil bzw. das Erbbaurecht weiterverkauft, weitervermietet bzw. weiterüberlässt; die Käuferin/der Käufer bzw. Erbbauberechtigte ist verpflichtet, der Gemeinde eine derartige Veränderung anzuzeigen. Außerdem wird in die jeweilige Kaufurkunde ein Zusatz aufgenommen, dass jegliche Arten der (Teil-) Weitervermietung und Untervermietung etc. auch für untergeordnete Gebäude bzw. Wohnungsteile für die Dauer von 10 Jahren nach Verbriefung des Grundstückskaufs bzw. des Erwerbs des Miteigentumsanteils nur nach Zustimmung des Gemeinderates zulässig sind,
 - 2.2.3 in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden,

2.2.4 Tatsachen, die die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück bzw. Erbbaurecht zu spekulativen Zwecken erworben worden ist oder Ziff. 2.1 nicht eingehalten wird.

Tritt innerhalb der vorgenannten Fristen der Erbfall ein, gelten die Rückkaufbedingungen der Gemeinde ebenfalls, soweit die Erben nicht in die gleichen Verpflichtungen eintreten. In begründeten Fällen kann die Gemeinde durch Beschluss des Gemeinderats Ausnahmen zulassen.

Der Rückkauf des Grundstückes/Miteigentumsanteiles am Geschosswohnungsbauprojekt erfolgt dabei zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat zusätzlich der vom Eigentümer für das Grundstück bereits aufgewendeten Erschließungs- und Anschlusskosten. Im Falle eines Erbbaurechts erfolgt der Ankauf gegen Erstattung der vom Erbbauberechtigten für das Grundstück bezahlten Erschließungs- und Anschlusskosten. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, so wird der vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Dachau für beide Teile verbindlich ermittelte Gebäudewert erstattet. Die durch den Rückkauf entstehenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer (Verursacherprinzip) zu tragen.

Die Veräußerung des Erbbaurechts nach Ablauf von fünfzehn Jahren bedarf der Zustimmung der/des Grundstückseigentümerin/-ers.

Die Gemeinde hat das Recht, wahlweise statt der Ausübung des Rückkaufsrechts zu verlangen, dass der Käufer eine Kaufaufzahlung auf den Kaufpreis nachzuzahlen hat. Die Höhe der Kaufaufzahlung bemisst sich nach dem Unterschied des tatsächlichen Kaufpreises zum Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Verkaufs. Dieser Wert vermindert sich pro vollem Jahr, in dem das Gebäude fertiggestellt und von der Käuferin bzw. vom Käufer bzw. Erbbauberechtigte/n selbst bewohnt war, wie folgt:

1. – 5. Jahr	jeweils 5 % pro vollem Jahr
6. – 10. Jahr	jeweils 6,5 % pro vollem Jahr
11. – 15. Jahr	jeweils 8,5 % pro vollem Jahr

Der Gemeinderat behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Regelung vor.

- 2.3** Die/Der Antragsteller/-in hat mittels eines Finanzierungsplanes darzulegen, dass er das beabsichtigte Bauvorhaben in dem in 2.2 genannten Zeitplan errichten kann. Entsprechende Nachweise sind beizubringen (z.B. Bestätigung der Bausparkasse oder eines Kreditinstitutes).
- 2.4** Beim Bau von Gebäuden (nicht Geschosswohnungsbau) verpflichtet sich der Bauherr, die Wohngebäude nach DIN 18040, Teil 2 (barrierefreie Wohnungen) zu planen und auszuführen.
- 2.5** Bei Gebäuden mit zwei möglichen Wohneinheiten ist das Erdgeschoss nach DIN 18040 Teil 2 (barrierefrei) zu planen und auszuführen.

Überschreiten die tatsächlichen Einkommensverhältnisse von besonderen Berufsgruppen (z. B. Sondereinkommen Makler, Selbstständige) die festgesetzten Grenzwerte in einem zusammenhängenden Zeitraum von 5 Jahren die o. a. Werte nicht, kann der Gemeinderat in diesen Einzelfällen Ausnahmeregelungen treffen.

b) Kinder

Anrechenbar sind Kinder für die der/die Antragsteller/-in kindergeldberechtigt zum Zeitpunkt der Vergabe des Grundstückes/des Miteigentumsanteils am Geschosswohnungsbauprojekt ist.

1. Kind	+ 20 Punkte
2. Kind	+ 25 Punkte
weitere Kinder	Steigerung um jeweils + 5 Punkte

Für ein behindertes Kind mit einem Grad von mehr als 50 % werden zusätzlich + 25 Punkte gewährt. Dies gilt ebenso für eine Behinderung des/der Antragstellers/-in bzw. von Familienangehörigen, die mit dem Antragsteller in einer Wohngemeinschaft leben. Das Maß der Behinderung ist durch Bescheid oder Ausweis zu belegen.

c) Familienstand

Ehepaare/Lebenspartner	+ 30 Punkte
Alleinerziehende (Ein-Eltern-Familie)	+ 30 Punkte
Ledige (bei gemeinsamem Antrag (je 10 Punkte, wenn beide im Gemeindegebiet wohnhaft sind))	+ 10 Punkte

d) Sollte weiter ein Elternteil des Antragstellers im Gemeindebereich wohnhaft sein, so erhält der Antragsteller einen weiteren Sonderbonus von 20 Punkten.

e) 1. Ortsansässige, die bei Antragstellung länger als 5 Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn haben

+ 30 Punkte

2. AntragstellerInnen, die innerhalb der letzten 10 Jahre aus dem Gemeindegebiet weggezogen sind, aber bis zu diesem Zeitpunkt mehr als 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet innehatten.

+ 20 Punkte

f) Ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen wird wie folgt bewertet:

- **Vorstandsmitglieder (1. Vorstände, 1. Kassierer, Schriftführer Jugendleiter etc.)** **10 Punkte**
- **Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte, Materialwarte, Abteilungsleiter etc., aktive Mitglieder der Feuerwehr mit Sonderaufgaben** **8 Punkte**
- **sonstiges Ehrenamt (z.B. aktive Mitglieder einer FFW, Mitarbeit im Bürgerladen, Helferkreis, stellv. Kassiere und Abteilungsleiter)** **3 Punkte**

Nachweis vom Verein ist erforderlich. Die maximale Punktzahl wird erreicht, wenn das Amt länger als 10 Jahre ausgeübt wurde. Ansonsten wird die Hälfte der Punkte gerechnet. Wird ein Amt, welches mit 3 oder 8 Punkten bewertet wird, länger als 15 Jahre ausgeübt, steigt der Bewerber in die nächsthöhere Bepunktungsstufe auf (z.B. 16 Jahre Platzwart = 10 Punkte). Der Gemeinderat behält sich eine Einzelfallprüfung, insbesondere bei langjährigen ehrenamtlich Tätigen vor, die im Zeitpunkt der Antragstellung kein Ehrenamt bekleiden.

Maximal sind 20 Punkte für jedes Ehrenamt/Engagement möglich.

4. Spezielle Regelungen für die Miteigentumsanteile nach Wohnungseigentümergeetz (WEG)

- 4.1** Sofern die Bauleitplanung für ein Grundstück eine Bebauung mit mindesten zwei Wohneinheiten vorsieht, kann eine gemeinsame Bewerbung von mehreren Bewerbern (ein Bewerber je Wohneinheit) auf ein Grundstück erfolgen. Bei gemeinsamen Bewerbungen müssen beide Interessenten gemeinsam erklären, dass sie innerhalb 18 Monate ab Notartermin (Verkauf durch Gemeinde) mit dem Bau beginnen (Fertigstellung Bodenplatte KG bzw. bei Gebäuden ohne Unterkellerung Fertigstellung Bodenplatte EG) und innerhalb von drei Jahren das Gebäude auch fertig stellen. Die Zusage ist mit einer Bürgschaft von 10.000 Euro je Bewerber zu sichern.
- 4.2** In die Vergleichsbewertung mit anderen Bewerbungen (Rangfolge nach Ziff. 3 dieser Richtlinie) wird der Bewerber herangezogen, welcher von den Bewerbern die höhere Punktzahl erreicht. Jeder weitere Bewerber muss die Grundvoraussetzungen der Vergabe (z.B. Ziff. 1.5, Einkommensgrenzen aus Ziff. 3.1) dennoch einhalten.
- 4.3** Die Grundstücksaufteilung ist grundsätzlich 50 % zu 50 % durchzuführen, geringfügige Abweichungen um bis zu 5 % sind bei Zustimmung der Beteiligten möglich.
- 4.4** Geschossflächen sind nach WEG in einem Verhältnis von max. 60 zu 40 aufzuteilen, wobei eine ca. fünfzigprozentige Aufteilung anzustreben ist. Die Bewerber müssen spätestens zum Notartermin eine vorläufigen Aufteilungsplan vorlegen, in dem die jeweiligen Miteigentumsanteile zugeordnet sind.
- 4.5** Garagenstellplätze sind jeweils einer Wohneinheit zuzuordnen und sind von der Regelung nach Ziff. 4.4 ausgenommen. Zusätzlich erforderliche Stellplätze nach der Stellplatzsatzung, die nicht auf dem Baugrundstück umsetzbar sind, können bei Bedarf von der Gemeinde gem. der Regelungen in der Stellplatzsatzung abgelöst werden.
- 4.6** Der Bauplan ist so zu gestalten, dass die vorgelegten Planungen im Freistellungsverfahren durchgeführt werden können und kein Genehmigungsverfahren erforderlich ist.
- 4.7** Gemeinsame Zuwegungen sind gemeinsam zu gestalten, nur im Streitfall entscheidet die Gemeinde, wie die Ausführung zu erfolgen hat.
- 4.8** Können sich die Bewerber über die gemeinsame Bebauung nicht einigen, erfolgt eine Rückabwicklung (Rückkauf durch die Gemeinde), sämtliche anfallende Kosten des Kaufs sowie des Rückkaufs (z.B. Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer) sind von den Bewerbern zu tragen. Die unter 4.1 geforderte Bürgschaft wird von der Gemeinde eingelöst und für den Verwaltungsaufwand verrechnet.

5. Spezielle Regelungen für die Miteigentumsanteile am Geschosswohnungsbauprojekt, welche von der Gemeinde geplant wurden

- 5.1** Bewerbungen können ausschließlich nach dem von der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn erstellten Bauplan erfolgen. Die Genehmigungsplanung seitens der Gemeinde ist Grundlage für eine Bewerbung. Änderungen im statischen System bzw. den Fassaden werden nicht zugestanden.

- 5.2** Der Bauplan als auch die Kaufpreisgestaltung sind Grundbestandteil der Bewerbung.
- 5.3** Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn behält sich ein Rücktrittsrecht vor, wenn nicht mindestens ca. 70 % der Wohneinheiten, darunter wenigstens die Hälfte der größten Wohneinheiten, am Geschosswohnungsbauprojekt im Rahmen des Baulandmodelles nach Ablauf der Bewerbungsfrist Abnehmer finden.
- 5.4** Die Vertragsbedingungen zu 2. gelten explizit auch für die Wohneinheiten am Geschosswohnungsbauprojekt.
Ebenso folgt daraus die Verpflichtung zum Einstieg in die Bauherrengemeinschaft und Architektenbeauftragung, der die komplette Bauabwicklung durchführt.
- 5.5** Die Planungskosten werden anteilig des Miteigentumsanteiles aufgeteilt und von der Gemeinde mit den Grundstückskosten im Notarvertrag aufgeführt und sind vom Käufer/der Käuferin der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn entsprechend der Regelung im notariellen Vertrag zu erstatten.
- 5.6** Die Bauausführung (Material, usw.) soll in enger Abstimmung mit der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn durchgeführt werden. Sollte bei strittigen Punkten keine Einigung erzielbar sein, ist die Entscheidung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn entscheidend.
- 5.7 Das Vermögen der Bewerber auf Miteigentumsanteile am Geschosswohnungsbau darf im Ausnahmefall den (anteiligen) Grundstückswert überschreiten.**

6. Schlussbestimmungen:

- 6.1** Die Gemeinde behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Dies gilt z.B. im Falle einer Behinderung eines Antragstellers bzw. eines Familienangehörigen mit einem Grad von mindestens 50 %. Art und Umfang der Behinderung ist hierbei jeweils im Einzelfall zu würdigen. Die Behinderung ist durch einen entsprechenden Bescheid des „Zentrums Bayern Familie und Soziales“ zu belegen.
- 6.2** Ein Antrag kann insbesondere auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint oder wenn die/der Bewerber/-in nur eine geringe Punktezah aufweist.

Hat ein/-e Antragsteller/-in oder einer seiner Haushaltsangehörigen bereits ein Haus, einen Bauplatz oder eine Eigentumswohnung, die den in 1.5 genannten Wert überschreitet, scheidet er/sie von der Vergabe von Baugrundstücken bzw. dem Erwerb von Miteigentumsanteilen am Geschosswohnungsbauprojekt aus. Auf die in Nr. 5.6 aufgeführte Ausnahmeregelung wird verwiesen.

- 6.3** Bei Punktegleichheit entscheidet
- a) die höhere Kinderzahl,
 - b) der längerjährige Wohnsitz in der Gemeinde.

Danach entscheidet bei gleicher Bewertung das Los.

- 6.4** Jede/-r Bewerber/-in kann selbstverständlich vor, während und nach Abschluss eines Vergabeverfahrens seine/ihre Bewerbung zurückziehen.

- 6.5** Sollten zum Zeitpunkt der Bewerbungsfrist nicht genügend berücksichtigungsfähige Anträge (Antragsberechtigungen) eingegangen sein, behält sich die Gemeinde eine freie Vergabe der restlichen Grundstücke/Miteigentumsanteile am Geschosswohnungsbauprojekt vor. Dies gilt auch für den Fall, dass Grundstücke nach den Bestimmungen 5.1 bis 5.2 nicht vergeben wurden.
- 6.6** Personen mit einem GdB ab 50 oder Menschen ab Vollendung des 60. Lebensjahres können einen Miteigentumsanteil am Geschosswohnungsbauprojekt der Gemeinde trotz Eigentum an Grundstücken/Wohnungen, die den in 1.5 genannten Wert übersteigen, erwerben, wenn dieser Besitzstand innerhalb von 3 Jahren ab Bezug einer Wohnung im Geschosswohnungsbauprojekt der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn nachweislich veräußert oder auf andere Weise (z. B. durch Schenkung oder Erbe) weitergegeben wird. Eine entsprechende Regelung ist in der notariellen Vereinbarung aufzunehmen. Innerhalb von 2 Jahren, ab Bezugsfertigstellung ist die Wohnung selbst zu beziehen, eine Vermietung ist unzulässig. Die Gemeinde behält sich analog wie beim Grundstückserwerb ein Rückkaufsrecht vor.
- 6.7** Sollte binnen 6 Wochen nach dem Gemeinderatsbeschluss der Zuteilung des Miteigentumsanteiles bzw. Bauparzelle kein Notartermin stattgefunden haben, kann die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn ohne jegliche Schadensersatzansprüche von der Zusage zum Erwerb des Miteigentumsanteils/Bauparzelle zurücktreten. Bei Grundstücken mit WEG Aufteilung ist innerhalb von 6 Wochen nach Zusage durch Gemeinderatsbeschluss bis zum Notartermin eine Reservierungsgebühr in Höhe von 30.000 Euro von jedem Bewerber an die Gemeinde zu entrichten. Diese wird auf den Kaufpreis angerechnet. Sollte der Kauf innerhalb von 18 Monaten nicht stattfinden, wird die Reservierungsgebühr nicht zurückerstattet und verbleibt bei der Gemeinde.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadenersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht gestellt werden, wenn eine Verzögerung bei der Erschließung eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht ermöglichen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache ein Verschulden der Gemeinde sein sollte.

Die vorstehenden Vergaberichtlinien bzw. Änderungen wurden vom Gemeinderat am 06. Dezember 2021 beschlossen. Die bisherigen Richtlinien, die zuletzt am 02. Juli 2018 vom Gemeinderat der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn beschlossen wurden, treten mit Ablauf des 06. Dezember 2021 außer Kraft.

Pfaffenhofen a.d. Glonn, den 07.12.2021

Helmut Zech
Erster Bürgermeister