Richtlinien

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

(Sozialmodell)

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

Präambel

Die hohe Standortqualität, die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken sowie die Tatsache, dass Grundstücke nicht selten zu überhöhten Preisen veräußert werden, hat in den vergangenen Jahren in der Gemeinde Berglern zu einem starken Anstieg der Grundstückspreise geführt. Damit ist einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen, insbesondere jungen Familien, der Erwerb angemessenen Wohnraums auf dem freien Immobilienmarkt nicht oder nur mehr schwerlich möglich.

Die Gemeinde Berglern ist im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten bestrebt, solchen einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen den Erwerb von preisvergünstigten Grundstücken zur Errichtung eines den eigenen Wohnraumbedarf deckenden Wohngebäudes zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit jüngeren Kindern gefördert werden, wobei erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit zusätzlich Berücksichtigung finden.

Angemessene Berücksichtigung findet auch ein Ortsbezug in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer hauptberuflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet. Hierdurch soll einerseits erreicht werden, dass die betreffenden Personen möglichst auch in Zukunft vor Ort tätig sind, andererseits soll eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Dies gelingt nur, wenn die in der Gemeinde Berglern verwurzelte und bleibewillige jüngere Bevölkerung nicht aufgrund von Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen muss, sondern in ihrer Heimat bezahlbaren Wohnraum für den Eigenbedarf erwerben kann. Nur so kann auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf Dauer eine generationenübergreifende und integrative örtliche Gemeinschaft erhalten bleiben.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Berglern die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Grundstücksvergabe erfolgt gemäß dieser Vergaberichtlinien, wenn der Gemeinderat der Gemeinde Berglern eine Wohnbaugrundstücksvergabe nach diesen Vergaberichtlinien beschlossen hat, wobei jeder Antragsteller bzw. jedes antragstellende Paar nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann.

Bei den Vergaberichtlinien handelt es sich um ermessenlenkende Verwaltungsvorschriften. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks ergibt sich aus diesen Vergaberichtlinien nicht.

Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind nur Personen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1. Es können sich nur volljährige und geschäftsfähige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.

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 als „Lebenspartner" bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1 Satz 1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

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 Berglern käuflich erworben oder unter Bestellung eines Erbbaurechts erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Berglern käuflich erworben oder unter Bestellung eines Erbbaurechts erhalten haben.

4. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtige einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzecken bebaubaren Grundstücks sind.

Ausnahmen werden zugelassen, 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 Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;*
- *die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;*
- *die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.*

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mindestens 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 technisch machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

5. Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 70.000,00 € 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 140.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das im Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung erzielte Jahreseinkommen. Die Gemeinde Berglern behält sich vor, auf das zweite Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung abzustellen, sollte zu erwarten sein, dass für das Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung noch keine Einkommensnachweise verfügbar sind.

Das Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater oder von der Lohnsteuerhilfe testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters oder der Lohnsteuerhilfe) zu belegen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage von Gehaltsabrechnungen, Lohnsteuerbescheinigungen o.ä. 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 2025 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 9.600,00 € (= 6.672,00 € + 2.928,00 €).

6. 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.

   Die Vermögensobergrenze ist für alle Antragsteller einheitlich. Es wird also nicht danach unterschieden, ob es sich um einen oder um mehrere Antragsteller handelt.

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien (unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurechte), und zwar jeweils auch der Anteil an einer Bruchteilsgemeinschaft)) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Bankkontoauszüge, Depotauszüge, Versicherungspolicen, Grundbuchauszüge, Bestätigungen des Steuerberaters, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

7. Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Berglern eine Finanzierbarkeit des Grundstückerwerbs (Kaufpreis samt Kaufnebenkosten) und des Bauvorhabens (voraussichtliche Kosten für das Wohngebäude, für Nebengebäude und für die Außenanlagen) in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer zum Geschäftsbetrieb in Deutschland zugelassenen Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

Rangfolge innerhalb des Antragsberechtigten Personenkreises

1. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigen 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 berücksichtigungsfähigen 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. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

   2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer I. 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 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer I. 7:

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

2.3 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:

bis zum vollendeten 6. Lebensjahr:	20 Punkte
bis zum vollendeten 12. Lebensjahr:	16 Punkte
bis zum vollendeten 18. Lebensjahr:	12 Punkte
bis zum vollendeten 25. Lebensjahr:	6 Punkte
noch nicht geborene Kinder:*	20 Punkte

insgesamt jedoch maximal 60 Punkte

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

bis zum vollendeten 6. Lebensjahr:	22 Punkte
bis zum vollendeten 12. Lebensjahr:	18 Punkte
bis zum vollendeten 18. Lebensjahr:	14 Punkte
bis zum vollendeten 25. Lebensjahr:	7 Punkte
noch nicht geborene Kinder:*	22 Punkte

insgesamt jedoch maximal 66 Punkte

**Noch nicht geborene Kinder werden nur berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft durch Vorlage des Mutterpasses nachgewiesen ist.*

2.4 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen 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 oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen 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 behinderter 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 2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.5 Ortsansässigkeit:

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Gemeinde Berglern innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (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:	30 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	50 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	90 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Berglern gehabt, erhält er 90 Punkte.

2.6 Hauptberufliche Tätigkeit vor Ort:

Dauer der hauptberuflichen Tätigkeit des Antragstellers mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden in der Gemeinde Berglern zum Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	2 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	7 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	11 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte

Bei mehreren ansatzfähigen hauptberuflichen Tätigkeiten eines Antragstellers wird nur die hauptberufliche Tätigkeit mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.
Punkte nach Ziffer 2.5 und Ziffer 2.6 werden nicht addiert. Erhält der Antragsteller sowohl nach Ziffer 2.5 als auch nach Ziffer 2.6 Punkte, wird nur die höhere Punktezahl in Ansatz gebracht.

2.7 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist eine im Gemeindegebiet oder außerhalb des Gemeindegebiets aktiv ausgeübt ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers oder seines Ehegatten bzw. Lebenspartners, die durch Vorlage mindestens der blaue Ehrenamtskarte zu belegen ist:

20 Punkte

Sind der Antragsteller und dessen Ehegatte bzw. Lebenspartner im Besitz einer Ehrenamtskarte, werden nicht mehr als 20 Punkte angesetzt.

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 2.3, hilfsweise das niedrigere Durchschnittsalter der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.3, wiederum hilfsweise die größere Zahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.4 und schließlich hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer I. 6 für den Zuschlag maßgeblich. Sollte auch das Einkommen im Sinne von Ziffer I. 6 bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

Bewertungszeitpunkt

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern I. und II. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Berglern für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

Ablauf des Vergabeverfahrens

1. Der Antrag auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks ist schriftlich bei der Gemeinde Berglern einzureichen. Berücksichtigt werden nur Anträge, die unter Verwendung des von der Gemeinde Berglern zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig eingereicht werden. Die Gemeinde Berglern behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Berglern entscheidet über die Vergabe der Wohnbaugrundstücke in nichtöffentlicher Sitzung unter Beachtung dieser Vergaberichtlinien. Diese Vergaberichtlinien werden bei der öffentlichen Ausschreibung der Wohnbaugrundstücke bezeichnet und können auf der Homepage der Gemeinde Berglern eingesehen oder bei der Gemeinde Berglern als Ausdruck abgeholt werden.

3. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

4. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Berglern auf Beschaffung, Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

5. Jeder Antragsteller kann seinen Antrag auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks bis zum Abschluss des Kaufvertrages jederzeit zurücknehmen.

Inhalt des Grundstückskaufvertrages

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Begünstigen preisvergünstigt verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

1. Die Gemeinde Berglern erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

   1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend für den Kaufvertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis die Gemeinde Berglern das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte; oder

   1.2 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 24 Monaten ab Kaufvertragsabschluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmigungsunterlagen für sein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bauvorhaben unter Ausnutzung von mindestens 80 % - achtzig vom Hundert - der baurechtlich maximal zulässigen Geschossfläche eingereicht; oder

1.3 der Käufer hat einen den in vorstehender Ziffer 1.2 aufgeführten Vorgaben genügenden Bauantrag zwar fristgerecht eingereicht, diesen aber wieder zurückgenommen; oder

1.4 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 18 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Fundamente mit Bodenplatte vollständig hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerdecke vollständig errichtet ist; oder

1.5 der Käufer hat nicht spätestens 36 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder

1.6 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

1.7 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 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-, Schenkungs- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:

- die Übertragung des Miteigentumsanteils an einen Dritten oder an den anderen Miteigentümer;
- die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhänderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
- die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Benutzungsdienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
- die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden;
- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;

oder

1.8 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung (vgl. vorstehende Ziffer 1.5) ist eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern zulässig, sofern das Wohngebäude von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird. Ferner ist es zulässig, eine Einliegerwohnung, die nicht größer als 30 % der Gesamtwohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel angerechnet werden) sein darf, an einen Dritten zu vermieten oder einem Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung zu überlassen; oder

1.9 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw. die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem

Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen; oder

1.10 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist 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

1.11 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenzsachverhalt gegeben.

2. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Gemeinde Berglern erworben hat. Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten, die der Käufer bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts bezahlt hat, werden diesem Kaufpreis in voller Höhe, aber ohne Beilage von Zinsen, hinzugerechnet. Ist das Grundstück bei Ausübung des Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise bebaut, so ist neben dem Preis für Grund und Boden samt Erschließung der Wert der vom Käufer im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise hergestellten Gebäude, soweit diese den Wert des Grundstücks noch erhöhen, zu bezahlen.

   Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises, so ist der Wiederkaufspreis von einem öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - der Präsident des Landgerichts Landshut auf Ansuchen eines Beteiligten ernennt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

3. Wenn die Gemeinde Berglern zur Ausübung des Wiederkaufsrechts berechtigt ist, kann sie nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts vom Käufer die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis, wobei im Kaufpreis enthaltene Erschließungskosten abzuziehen sind, und dem reinen Bodenwert des Grundstücks (ohne Erschließungskosten) zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts.

   Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages, so ist der Ablösungsbetrag von einem öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - der Präsident des Landgerichts Landshut auf Ansuchen eines Beteiligten ernennt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

   Mit Bezahlung des Ablösungsbetrages erlischt das Wiederkaufsrecht der Gemeinde Berglern. Die Gemeinde Berglern wird in diesem Fall die Löschung der zu ihren Gunsten an dem Grundstück eingetragenen Auflassungsvormerkung unverzüglich auf Kosten des Käufers bewilligen.

   Mit Bezahlung des Ablösebetrages erlöschen ferner die sich aus vorstehender Ziffer 1 ergebenden und vom Käufer noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich.

4. Die Gemeinde Berglern behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

Sonstiges

1. Mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens erkennt/erkennen der/die Antragsteller diese Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen inhaltlich an.

2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder - nach der Vergabeentscheidung - zu einer Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes führen. Zudem können falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen den Tatbestand des Subventionsbetruges erfüllen.

Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien hat der Gemeinderat der Gemeinde Berglern in seiner öffentlichen Sitzung am 23.04.2026 beschlossen; sie treten am 22.10.2026 in Kraft.

Richtlinien

der Gemeinde Berglern
für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

(Ansiedlungsmodell)

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

Präambel

Die hohe Standortqualität, die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken sowie die Tatsache, dass Grundstücke nicht selten zu überhöhten Preisen veräußert werden, hat in den vergangenen Jahren in der Gemeinde Berglern zu einem starken Anstieg der Grundstückspreise geführt. Die Gemeinde Berglern ist daher im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten bestrebt, der Bevölkerung den Erwerb von nicht überteuerten Grundstücken zur Errichtung eines den eigenen Wohnraumbedarf deckenden Wohngebäudes zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit jüngeren Kindern gefördert werden, wobei erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit zusätzlich Berücksichtigung finden.

Angemessene Berücksichtigung findet auch ein Ortsbezug in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer hauptberuflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet. Hierdurch soll einerseits erreicht werden, dass die betreffenden Personen möglichst auch in Zukunft vor Ort tätig sind, andererseits soll eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Dies gelingt nur, wenn die in der Gemeinde Berglern verwurzelte und bleibewillige jüngere Bevölkerung nicht aufgrund von Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen muss, sondern in ihrer Heimat bezahlbaren Wohnraum für den Eigenbedarf erwerben kann. Nur so kann auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf Dauer eine generationenübergreifende und integrative örtliche Gemeinschaft erhalten bleiben.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Berglern die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Grundstücksvergabe erfolgt gemäß dieser Vergaberichtlinien, wenn der Gemeinderat der Gemeinde Berglern eine Wohnbaugrundstücksvergabe nach diesen Vergaberichtlinien beschlossen hat, wobei jeder Antragsteller bzw. jedes antragstellende Paar nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann.

Bei den Vergaberichtlinien handelt es sich um ermessenlenkende Verwaltungsvorschriften. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks ergibt sich aus diesen Vergaberichtlinien nicht.

Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind nur Personen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1. Es können sich nur volljährige und geschäftsfähige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.

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 als „Lebenspartner" bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1 Satz 1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

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 Berglern käuflich erworben oder unter Bestellung eines Erbbaurechts erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Berglern käuflich erworben oder unter Bestellung eines Erbbaurechts erhalten haben.

4. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtige einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind.

Ausnahmen werden zugelassen, 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 Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mindestens 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 technisch machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

5. Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Berglern eine Finanzierbarkeit des Grundstückerwerbs (Kaufpreis samt Kaufnebenkosten) und des Bauvorhabens (voraussichtliche Kosten für das Wohngebäude, für Nebengebäude und für die Außenanlagen) in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer zum Geschäftsbetrieb in Deutschland zugelassenen Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

1. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigen 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

berücksichtigungsfähigen 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. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.1 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:

bis zum vollendeten 6. Lebensjahr:	20 Punkte
bis zum vollendeten 12. Lebensjahr:	16 Punkte
bis zum vollendeten 18. Lebensjahr:	12 Punkte
bis zum vollendeten 25. Lebensjahr:	6 Punkte
noch nicht geborene Kinder:*	20 Punkte
	insgesamt jedoch maximal 60 Punkte

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

bis zum vollendeten 6. Lebensjahr:	22 Punkte
bis zum vollendeten 12. Lebensjahr:	18 Punkte
bis zum vollendeten 18. Lebensjahr:	14 Punkte
bis zum vollendeten 25. Lebensjahr:	7 Punkte
noch nicht geborene Kinder:*	22 Punkte
	insgesamt jedoch maximal 66 Punkte

**Noch nicht geborene Kinder werden nur berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft durch Vorlage des Mutterpasses nachgewiesen ist.*

2.2 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen 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 oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen 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 behinderter 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 2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.3 Ortsansässigkeit:

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Gemeinde Berglern innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	4 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	28 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	50 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Berglern gehabt, erhält er 50 Punkte.

2.4 Hauptberufliche Tätigkeit vor Ort:

Dauer der hauptberuflichen Tätigkeit des Antragstellers mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden in der Gemeinde Berglern zum Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	2 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	7 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	11 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte

Bei mehreren ansatzfähigen hauptberuflichen Tätigkeiten eines Antragstellers wird nur die hauptberufliche Tätigkeit mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.
Punkte nach Ziffer 2.3 und Ziffer 2.4 werden nicht addiert. Erhält der Antragsteller sowohl nach Ziffer 2.3 als auch nach Ziffer 2.4 Punkte, wird nur die höhere Punktezahl in Ansatz gebracht.

2.7 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist eine im Gemeindegebiet oder außerhalb des Gemeindegebiets aktiv ausgeübt ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers oder seines Ehegatten bzw. Lebenspartners, die durch Vorlage mindestens der blaue Ehrenamtskarte zu belegen ist:

20 Punkte

Sind der Antragsteller und dessen Ehegatte bzw. Lebenspartner im Besitz einer Ehrenamtskarte, werden nicht mehr als 20 Punkte angesetzt.

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 2.1, hilfsweise das niedrigere Durchschnittsalter der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.1 und schließlich hilfsweise die größere Zahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2 für den Zuschlag maßgeblich. Sollte auch die Zahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2 bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

Bewertungszeitpunkt

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern I. und II. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Berglern für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

Ablauf des Vergabeverfahrens

1. Der Antrag auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks ist schriftlich bei der Gemeinde Berglern einzureichen. Berücksichtigt werden nur Anträge, die unter Verwendung des von der Gemeinde Berglern zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig eingereicht werden. Die Gemeinde Berglern behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Berglern entscheidet über die Vergabe der Wohnbaugrundstücke in nichtöffentlicher Sitzung unter Beachtung dieser Vergaberichtlinien. Diese Vergaberichtlinien werden bei der öffentlichen Ausschreibung der Wohnbaugrundstücke bezeichnet und können auf der Homepage der Gemeinde Berglern eingesehen oder bei der Gemeinde Berglern als Ausdruck abgeholt werden.

3. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

4. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Berglern auf Beschaffung, Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

5. Jeder Antragsteller kann seinen Antrag auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks bis zum Abschluss des Kaufvertrages jederzeit zurücknehmen.

Inhalt des Grundstückskaufvertrages

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Begünstigen verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

1. Die Gemeinde Berglern erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend für den Kaufvertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis die Gemeinde Berglern das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte; oder

1.2 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 24 Monaten ab Kaufvertragsabschluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmigungsunterlagen für sein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bauvorhaben unter Ausnutzung von mindestens 80 % - achtzig vom Hundert - der baurechtlich maximal zulässigen Geschossfläche eingereicht; oder

1.3 der Käufer hat einen den in vorstehender Ziffer 1.2 aufgeführten Vorgaben genügenden Bauantrag zwar fristgerecht eingereicht, diesen aber wieder zurückgenommen; oder

1.4 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 18 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Fundamente mit Bodenplatte vollständig hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerdecke vollständig errichtet ist; oder

1.5 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Bauvorhaben fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Wohngebäude samt Außenfassaden vollständig hergestellt sein muss; oder

1.6 der Käufer hat nicht spätestens 36 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder

1.7 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von fünf Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder

1.8 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 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-, Schenkungs- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:

- die Übertragung des Miteigentumsanteils an einen Dritten oder an den anderen Miteigentümer;
- die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhänderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
- die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Benutzungsdienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
- die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden;
- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;

oder

1.9 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung

(vgl. vorstehende Ziffer 1.5) ist eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern zulässig, sofern das Wohngebäude von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird. Ferner ist es zulässig, eine Einliegerwohnung, die nicht größer als 30 % der Gesamtwohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel angerechnet werden) sein darf, an einen Dritten zu vermieten oder einem Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung zu überlassen; oder

1.10 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw. die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen; oder

1.11 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist 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

1.12 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenzsachverhalt gegeben.

2. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Gemeinde Berglern erworben hat. Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten, die der Käufer bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts bezahlt hat, werden diesem Kaufpreis in voller Höhe, aber ohne Beilage von Zinsen, hinzugerechnet. Ist das Grundstück bei Ausübung des Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise bebaut, so ist neben dem Preis für Grund und Boden samt Erschließung der Wert der vom Käufer im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts ganz oder teilweise hergestellten Gebäude, soweit diese den Wert des Grundstücks noch erhöhen, zu bezahlen.

   Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises, so ist der Wiederkaufspreis von einem öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - der Präsident des Landgerichts Landshut auf Ansuchen eines Beteiligten ernennt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

3. Wenn die Gemeinde Berglern zur Ausübung des Wiederkaufsrechts berechtigt ist, kann sie nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts vom Käufer die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis, wobei im Kaufpreis enthaltene Erschließungskosten abzuziehen sind, und dem reinen Bodenwert des Grundstücks (ohne Erschließungskosten) zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts.

   Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages, so ist der Ablösungsbetrag von einem öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - der Präsident des Landgerichts Landshut auf Ansuchen eines Beteiligten ernennt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

   Mit Bezahlung des Ablösungsbetrages erlischt das Wiederkaufsrecht der Gemeinde Berglern. Die Gemeinde Berglern wird in diesem Fall die Löschung der zu ihren Gunsten an dem

Grundstück eingetragenen Auflassungsvormerkung unverzüglich auf Kosten des Käufers bewilligen.

Mit Bezahlung des Ablösebetrages erlöschen ferner die sich aus vorstehender Ziffer 1 ergebenden und vom Käufer noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich.

4. Die Gemeinde Berglern behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

Sonstiges

1. Mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens erkennt/erkennen der/die Antragsteller diese Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken inhaltlich an.

2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder - nach der Vergabeentscheidung - zu einer Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes führen. Zudem können falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen strafrechtlich relevant sein.

Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien hat der Gemeinderat der Gemeinde Berglern in seiner öffentlichen Sitzung am 23.042026 beschlossen; sie treten am 22.10.2026 in Kraft.

