



Richtlinie zur Sicherung, Erwerb und Vergabe von Bauland für den Neubau selbst genutzten Wohneigentums in der Gemeinde Greiling („Einheimischenmodell Greiling“)

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Greiling verfolgt mit dem Einheimischenmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Einheimischenmodell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und eine entsprechende Wohnbebauung zu finanzieren. Das Modell soll dazu dienen, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßstäblich stärkt. Gerade wirtschaftlich schwache, junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Einheimischenmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Greiling bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Die Gemeinde Greiling hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebotes für weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, zukünftig verfügbares Bauland zu erschwinglichen Preisen auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu erwerben und zu vergeben.

Die Gemeinde Greiling wird künftig bei der Ausweisung neuen Baulandes darauf hinwirken, dass in maßgeblichem Umfang der Bedarf an zu Wohnzwecken nutzbaren Baulandes der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden kann.

Die Sicherstellung und die Vergabe des für die einheimische Bevölkerung vorgesehenen Baulandes haben die in dieser Richtlinie festgeschriebenen Grundsätze zu verfolgen.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinie im Hinblick auf die Vergabeentscheidung ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Ein möglicher Ehe- oder Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) sowie der Partner einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft ist jedoch berechtigt, neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben und die auf dem Baugrundstück entstehende Wohnbebauung mit zu bewohnen.

In begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von den hiesigen Richtlinien möglich.



A.

Sicherung und Ausweisung von Bauland für Einheimische

Grundsätze für Neuausweisungen von Bauland

1.) Sicherstellung

Grundstücke für welche kein Baurecht besteht, sollen grundsätzlich nur dann in einem Bauleitplanverfahren als Wohnbauland ausgewiesen werden, wenn von Seiten des planungsbegünstigten Grundstückseigentümers ein maßgeblicher Anteil des künftigen Baulandes zum Zwecke der Umsetzung von Einheimischenmodellen im Sinne der hiesigen Richtlinie an die Gemeinde oder an einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten übertragen wird. Als an die Gemeinde zu übertragender Anteil des Nettobaulandes, d.h. des Baulandes abzüglich der Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung, soll ein Anteil von 50 % angestrebt werden. Dieser Anteil soll bezogen auf den jeweiligen Einzelfall insbesondere nach den Anforderungen der städtebaulichen Erforderlichkeit sowie des Abwägungsgebots individuell festgelegt werden.

Nicht anwendbar ist das Modell für Grundstücke im sogenannten Innenbereich (§34 BauGB) für die grundsätzlich schon Baurecht besteht.

2.) Angemessener Kaufpreis / Erschließungsflächen

Der von der Gemeinde zu bezahlende Ankaufspreis soll angemessen sein. Hierzu wird die Gemeinde vor dem Abschluss von Ankaufsverträgen ein entsprechendes Verkehrswertgutachten in Auftrag geben. Hierbei soll die geplante Umsetzung eines Einheimischenmodells als Sondermarktpreis von Seiten des jeweiligen Gutachters berücksichtigt werden. Die Kosten des Gutachtens sind vom planungsbegünstigten Grundstückseigentümer ebenso zu tragen, wie die Planungskosten für den aufzustellenden Bebauungsplan. Der Zweck der Umsetzung eines Einheimischenmodells soll im jeweiligen Ankaufsvertrag als Geschäftsgrundlage berücksichtigt werden.

3.) Eigenbedarf und Freiverkauf

Der nicht an die Gemeinde übertragene Anteil der im jeweiligen Bebauungsplangebiet liegenden Nettobaulandfläche soll vom Grundstückseigentümer frei und ohne Einheimischenbindung veräußert werden können.

Nettobaulandfläche in diesem Sinne meint das Bauland abzüglich der Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung.

Der Eigenbedarf und der Eigenbedarf für Kinder sind aus dieser verbleibenden Nettobaulandfläche des Grundstückseigentümers abzudecken. Dies bedeutet, dass der planbegünstigte Grundstückseigentümer, sein Ehe- oder Lebenspartner sowie seine Abkömmlinge bei der Vergabe im Einheimischenmodell unberücksichtigt bleiben, sie sind nicht antragsberechtigt.



4.) Verfahren

Der Ankaufsvertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde muss notariell beurkundet werden, bevor der Gemeinderat einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss für die betroffenen Flächen fasst. Ob ein Rücktrittsrecht für den Fall des fehlenden Inkrafttretens eines Bebauungsplans vereinbart werden soll, wird im jeweiligen Einzelfall entschieden. Der Ankaufsvertrag soll sich nach dem in **Anlage 1** beigefügten Muster richten, wobei das Muster an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen ist und der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag maßgeblich ist. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass keine Parzellengröße von mehr als 600 qm entsteht.

B. Vergaberichtlinien für gemeindliches Bauland

I. Antrag

1.) Antragsverfahren

Die Gemeinde Greiling (nachfolgend: „**Gemeinde**“) beschließt die Vergabe von vergünstigten Baugrundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells (nachfolgend: „**Baugrundstück**“). Bewerber (nachfolgend: „**Antragsteller**“) können durch schriftlichen Antrag in Form eines von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens am Vergabeverfahren teilnehmen. Der Antragsteller kann hierbei in Bezug auf die jeweils zur Verfügung stehenden Baugrundstücke favorisierte Parzellen nach Priorität angeben.

2.) Frist

Der schriftliche Antrag zur Bewerbung auf ein oder mehrere Baugrundstücke ist innerhalb der von der Gemeinde jeweils bekannt gegebenen Frist einzureichen. Verspätet eingegangene Anträge werden nicht berücksichtigt.

3.) Ausschluss von Anträgen

Ein Antrag kann durch die Gemeinde von der Vergabe ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller unvollständige Unterlagen einreicht, unrichtige Angaben macht oder die Richtlinien des Einheimischenmodells nicht anerkennt.

4.) Vergaberichtlinien

Für die Vergabe der Baugrundstücke gelten diese Richtlinien. Es besteht kein Anspruch des Antragstellers gegen die Gemeinde auf Verschaffung eines Baugrundstücks.



II. Antragsvoraussetzungen

Antragsberechtigt sind Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Voraussetzungen erfüllen:

1.) Volljährigkeit und Geschäftsfähigkeit

Berechtigt sind Einzelpersonen sowie Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften sowie nicht eheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist. Bei einer Bewerbung als Paar ist Voraussetzung, dass beide Partner gemeinsam den Kaufvertrag abschließen.

„Partner“ im vorgenannten Sinne sind die in der Ehe, eingetragenen Lebenspartnerschaft oder nichtehelichen Lebensgemeinschaft im Zeitpunkt der Antragstellung lebenden Personen.

2.) Ortsansässigkeit

Der Antragsteller muss mindestens 5 Jahre ortsansässig sein, also seinen Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt) zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 5 Jahre in der Gemeinde Greiling haben, wobei auch frühere Zeiträume, auch bei Unterbrechung, anzurechnen sind.

3.) Immobilieneigentum

Der Antragsteller und dessen Partner dürfen nicht (Mit-) Eigentümer, Erbbauberechtigte oder in vergleichbarer Weise dinglich Berechtigte (z.B. uneingeschränkter Nießbrauch) eines zu Wohnzwecken bebaubaren oder bebauten Grundstücks innerhalb des Gemeindegebiets sein.

Besitzt der Antragsteller eine Eigentumswohnung, einen Miteigentumsanteil oder ein vergleichbares Recht an einer Immobilie kann er zugelassen werden, wenn er sich vertraglich verpflichtet, die Immobilie oder die Eigentumsanteile innerhalb von 24 Monaten ab Kaufvertragsschluss des zu erwerbenden Baugrundstücks im Sinne dieser Richtlinie, zu veräußern. Erfolgt diese Veräußerung nicht vertragsgemäß, sollen Sanktionen entsprechend nachfolgender Ziffer V./3 bis 6 vereinbart werden.

Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde wird als Vermögen (vgl. 4.)) angerechnet.

4.) Einkommen

Bei der Bewerbung als Einzelperson darf der Antragsteller im Durchschnitt der letzten drei Jahre maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb des Gemeindegebiets erzielt haben.



Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner der letzten drei Jahre im Durchschnitt abgestellt.

Bei der Bewerbung als Paar gelten die vorgenannten Einkommensgrenzen und Ermittlungsgrundsätze entsprechend, mit der Maßgabe, dass im Durchschnitt der letzten drei Jahre ein Einkommen in Höhe des doppelten durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb des Gemeindegebiets gemeinsam erzielt wurde.

Bei Ausschreibung der jeweiligen Neubaugebiete im Sinne dieser Richtlinie benennt die Gemeinde die jeweils geltenden Durchschnittseinkommensgrenzen.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommenssteuerbescheide nachzuweisen. Liegt kein bestandskräftiger Einkommenssteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmenüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden. Hierbei gilt der Grundsatz, dass sich der Gesamtbetrag der Einkünfte aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen ermittelt. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt,

5.) Vermögen

Das Vermögen des Antragstellers darf insgesamt den Wert des Baugrundstücks (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert [lt. aktueller Bodenrichtwerttabelle des Gutachterausschusses]) zum Zeitpunkt der Antragsstellung nicht übersteigen, das Inkrafttreten des Bebauungsplans vorausgesetzt, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird.

Zum Vermögen zählt insbesondere Eigentum oder Miteigentum, das Erbbaurecht oder vergleichbare dingliche Rechte an Immobilien außerhalb des Hoheitsgebietes der Gemeinde sowie Kapitalvermögen (z.B. Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld). Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 € liegt.

Die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinausgehenden Betrages.

Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen.

Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

6.) Finanzierbarkeit

Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.



7.) Ausgeschlossene Bewerber

Antragsteller, die bereits im Rahmen des Einheimischenmodells ein Baugrundstück erworben haben werden nicht berücksichtigt.

III. Punktecatalog – Reihung

Die Vergabe der Baugrundstücke bestimmt sich über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Antragsteller mit der höchsten Punktezahl sich gegenüber einem Antragsteller mit niedrigerer Punktezahl in Bezug auf sein favorisiertes Grundstück durchsetzt.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Später eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

1.) Punktecatalog:

Es sind maximal 400 Punkte erzielbar.

1.1) Ortsbezugskriterien

a) Ortsansässigkeit

Die nachfolgend genannten Zeiträume „je volles Jahr“ verstehen sich als je volles Jahr nach Ablauf des vorstehend in Ziffer II./2. genannten Zeitraums der Ortsansässigkeit von 5 Jahren (nach Ablauf des 6. Jahres der Ortsansässigkeit können also erstmalig 36 Punkte erzielt werden, nach Ablauf des 7. Jahres der Ortsansässigkeit 72 Punkte, usw.)

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldeamt) in der Gemeinde Greiling (auch frühere Zeiträume)

für den Antragsteller	je volles Jahr	36 Punkte
für den Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr	36 Punkte
		(maximal 180 Punkte)

b) Ehrenamt

Für ehrenamtliche Tätigkeit in einem ortsansässigen steuerlich gemeinnützigen Verein mit Sonderaufgaben (1. + 2. Vorstand / Kassier / Schriftführer) oder für den aktiven Dienst in der Feuerwehr Greiling

(Nachweis durch Bescheinigung des Vereins/ der Feuerwehr)

für den Antragsteller	je volles Jahr	4 Punkte
für den Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner	je volles Jahr	4 Punkte
		(maximal 20 Punkte)



1.2) Sozialkriterien

a) Familienverhältnisse

Je haushaltsangehöriges, mit Erstwohnsitz gemeldetes kindergeldberechtigtes Kind 20 Punkte

Plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18

(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)

Eine Schwangerschaft wird auch im Falle eines ärztlichen Nachweises nicht als Kind angerechnet

(maximal 150 Punkte)

b) Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitgliedes (Nachweis durch Bescheinigung der Pflegeversicherung)

Behinderungsgrad über 50% oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 10 Punkte

Behinderungsgrad über 80% oder Pflegegrad 4 und 5 30 Punkte

(maximal 40 Punkte)

c) Einkommen

Das Kriterium des Einkommens ist gestaffelt vorgesehen. Maßgeblich für die Berechnung der jeweiligen Grenzen ist der so genannte Ausgangswert, der die Einkommensobergrenze beschreibt, bis zu der noch Punkte durch das Einkommenskriterium erworben werden können. Der Ausgangswert beträgt aktuell 116.000 € für Paare und Familien und 58.000 € für Einzelpersonen. Diese Ausgangswerte sind den „Leitlinien für Einheimischenmodelle“ des Freistaats Bayern entnommen und entsprechen dem dort für das Jahr 2023 ausgewiesenen indizierten Richtwert zur Einkommensobergrenze.

bis Ausgangswert	2 Punkte
bis 90 % des Ausgangswertes	4 Punkte
bis 80 % des Ausgangswertes	6 Punkte
bis 70% des Ausgangswertes	8 Punkte
bis 60 % des Ausgangswertes	10 Punkte

Der Ausgangswert soll einmal jährlich anhand geeigneter Referenzstatistiken (z.B. Entwicklung des durchschnittlichen Jahresgehalts je Arbeitnehmer in Deutschland, Leitlinien für Einheimischenmodelle des Freistaats Bayern) überprüft und ggf. angepasst werden.

2.) Punktgleichheit

Soweit mehrere Antragsteller die gleiche Punktzahl erreichen, erhält derjenige Antragsteller in der Reihenfolge den Vorzug, der:

2.1) die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,

2.2) im Punkt Ortsansässigkeit die meisten Punkte erzielt hat,



- 2.3) im Punkt Ehrenamt die meisten Punkte erzielt hat,
- 2.4) der im Losverfahren zum Zuge kommt.

IV. Zuschlagsverfahren

1.) Zuschlagsmitteilung

Nach Abschluss des Auswahlverfahrens anhand des Punktekatalogs teilt die Gemeinde dem bezuschlagten Antragsteller in Textform mit, welches Baugrundstück ihm zugeteilt wurde.

2.) Rückäußerung

Das zugeteilte Baugrundstück verbleibt für den bezuschlagten Antragsteller nach Zugang der Zuschlagsmitteilung vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb der bezuschlagten Antragsteller ist in diesem Zeitraum möglich. Nimmt der bezuschlagte Antragsteller innerhalb dieser Frist das Angebot nicht an, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.

3.) Rücknahme des Antrags

Jeder Antragsteller kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen. Es rückt dann der nächste Bewerber in seine Position nach.

4.) Annahme

Die Annahme des zugeteilten Baugrundstücks erfolgt durch schriftliche Mitteilung des bezuschlagten Antragstellers. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der bezuschlagte Antragsteller die bei Erwerb des Grundstücks gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken zum Neubau von selbst genutzten Wohneigentums in der Gemeinde Greiling (Einheimischenmodell Greiling)“ in allen Teilen verbindlich an. Weder stellt die Annahme den Abschluss eines Kaufvertrages über das jeweilige Baugrundstück dar, noch wird eine Verpflichtung zum Abschluss eines entsprechenden Kaufvertrages begründet. Soweit es trotz Annahme nachfolgend nicht zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über das jeweilige Baugrundstück kommt, bleiben mögliche Ansprüche der Gemeinde vorbehalten.

5.) Sonstiges

Soweit die Zahl der bezuschlagten Antragsteller geringer ist, als die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke, werden die nicht vergebenen Grundstücke bei zukünftigen Ausschreibungen im Einheimischenmodell Greiling berücksichtigt.



V. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages an die jeweils bezuschlagten Antragsteller (nachfolgend in hiesiger Ziffer IV.: „**Käufer**“) soll sich nach dem in **Anlage 2** beigefügten Mustervertrag richten. Hierbei soll der Kaufpreis in der Regel 50 % des jeweils aktuellen Bodenrichtwerts betragen. Die Gemeinde behält sich vor, den Mustervertrag an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Der Kaufvertrag soll insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

1.) Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 3 Jahren nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das/die zu errichtenden Gebäude zu stellen bzw. – soweit einschlägig – eine ordnungsgemäße Eingabe im Genehmigungsverfahren vorzunehmen, welche den maßgeblichen baurechtlichen Bestimmungen entspricht, sowie das Wohnhaus dann innerhalb von 2 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung oder ab Vorliegen der Voraussetzungen für einen Baubeginn nach Art. 58 BayBO bezugsfertig mit Außenputz bezugsfertig zu errichten. Das Datum der Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

Auf Antrag können diese Fristen in begründeten Ausnahmefällen von der Gemeinde verlängert werden.

2.) Nutzung

Der Käufer hat das Gebäude binnen drei Monaten ab dem Datum der Bezugsfertigkeit zu beziehen und für die Dauer von 10 Jahren („**Bindungsfrist**“) ab Bezug selbst zu bewohnen. Die Aufnahme von Partnern, Abkömmlingen, Eltern und Großeltern ist zulässig. Eine Vermietung ist während der Bindungsfrist nur für maximal eine – im Haus vorhandene – weitere Wohnung zulässig, die jedoch untergeordnet sein muss. Im Übrigen ist während der Bindungsfrist eine Vermietung in Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, während der Bindungsfrist nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet. Untergeordnet ist eine gewerbliche Nutzung, die maximal 30 % der nach § 20 Abs. 3 BauNVO zu ermittelnden Geschossfläche beträgt, wobei hierbei die in § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen sind.

3.) Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, das Baugrundstück samt den hierauf vom Käufer gegebenenfalls errichteten Gebäuden innerhalb von 15 Jahren ab Abschluss des Grundstückskaufvertrages, selbst zurück zu erwerben (Variante A) oder durch einen von der Gemeinde benannten Dritten erwerben zu lassen (Variante B), wenn



-
- das Baugrundstück durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert wird,
 - der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Nr. 1 verstößt
 - das Baugrundstück entgegen vorstehender Nr. 2 vom Käufer oder dessen Ehegatten nicht ständig als Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für eigene Wohnzwecke genutzt wird. Dies gilt gleichermaßen, wenn der Käufer einen nicht nur untergeordneten Teil des Gebäudes im Sinne vorstehender Nr. 2 für eigene gewerbliche Zwecke nutzt oder wenn er eine Vermietung abweichend von den Vorgaben in vorstehender Ziffer 2 vornimmt
 - der Käufer vor Vertragsabschluss gegenüber der Gemeinde unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder
 - der Käufer Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Baugrundstück nicht an ihn veräußert hätte.-

Das Wiederkaufsrecht kann innerhalb von zwei Jahren nach Kenntnis der Gemeinde von den das Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen geltend gemacht werden. Der Käufer hat der Gemeinde über solche Umstände Mitteilung zu machen, welche das Wiederkaufsrecht auslösen können und muss der Gemeinde eine entsprechende Prüfung ermöglichen.

4.) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen

Die Gemeinde kann alternativ zur Ausübung des Wiederkaufsrechts von dem Käufer einen anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/10 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen, in dem der Käufer das Gebäude entgegen der in vorstehender Nr. 2 aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten nutzt.

Wird das Baugrundstück ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert oder verletzt der Käufer andere in Nr. 3 aufgeführten Punkte, kann die Gemeinde vom Käufer alternativ zur Ausübung des Wiederkaufsrechts den vollen Zuwendungswert verlangen.

„Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem ohne Einheimischenbindung ermittelten Verkehrswert des Baugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen der Gemeinde und dem Käufer und dem tatsächlich vom Käufer für das Baugrundstück bezahlten Kaufpreis. Der Zuwendungswert ist durch Sachverständigengutachten zu ermitteln, dessen Kosten der Käufer trägt.

5.) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde (Variante A):

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufes. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude werden zu einem durch Sachverständigen zu bestimmenden Wert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Sachverständigengutachtens hat der Käufer zu tragen.

6.) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen von der Gemeinde bestimmten Dritten (im Folgenden: „Wiederkäufer“) (Variante B):

Die Gemeinde holt ein Sachverständigengutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschießen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein erneutes Verfahren zur Vergabe



des jeweiligen Grundstücks durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Baugrundstück vergeben werden soll ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich der prozentualen Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwerttabelle zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und ggf. weitere Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich 1/10 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindungsfrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Einheimischenmodell zu verwenden hat. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keinen Wiederkäufer, kann der Grundstückseigentümer einen Wiederkäufer vorschlagen, der selbst berechtigter Antragsteller im Sinne des Abschnitts I. dieser Richtlinie ist und in die Bindung des Grundstückseigentümers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

7.) Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht ist mittels entsprechender Vormerkung nach § 883 BGB im Grundbuch zu sichern. Die Gemeinde wird mit ihrer Vormerkung nur hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

8.) Veräußerung

Innerhalb von 15 Jahren ab Abschluss des Grundstückskaufvertrages bedarf eine Veräußerung des jeweiligen Baugrundstücks einer schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

Dasselbe gilt bei unentgeltlicher Übertragung oder dinglicher Belastung des Baugrundstücks mit einem Erbbau- oder Nießbrauchrecht.

Die Gemeinde kann in Härtefällen verpflichtet sein eine Zustimmung zur Übertragung oder Belastung des Baugrundstücks zu erteilen. Das Vorliegen eines Härtefalls bedarf eines wichtigen Grundes, der von dem Grundstückseigentümer darzulegen ist.

C. Schlussbestimmungen

1.) Verfahren

Der Gemeinderat entscheidet anhand des Punkteergebnisses über die Vergabe der Baugrundstücke.

2.) Abweichungen

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche vorstehenden Regelungen lediglich eine Richtlinie sind, die sich der Gemeinderat für den An- und Verkauf von Grundstücken für den Wohnungsbau gibt. Der Gemeinderat behält sich in begründeten Fällen vor, abweichend von dieser Richtlinie zu entscheiden.



3.) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstücks besteht nicht. Fehlende Mitwirkung oder falsche Angaben eines Antragstellers haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

4.) Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.02.2026 beschlossen. Sie ist ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Greiling, den 10.02.2026

Anton Margreiter
1.Bürgermeister