



## **Richtlinien**

### **des Markts Wartenberg für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen**

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

**Sofern im Text von einem Kauf bzw. Käufern die Rede ist, wird hiermit klargestellt, dass sich die Richtlinien auch auf den Erwerb im Erbpachtverfahren beziehen.**

#### **Präambel:**

Der Markt Wartenberg ist bestrebt, einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der hohen Grundstückspreise in der Region, kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb angemessenen Wohnraums preisvergünstigt zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit jüngeren Kindern gefördert werden, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer hauptberuflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besondere Berücksichtigung finden. Mit dem Wohnbaulandmodell soll auch ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung verhindert und damit eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken stellt der Markt Wartenberg die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

#### **1. Antragsberechtigter Personenkreis:**

- 1.1 Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 21. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. Dass eine Antragsberechtigung nicht bereits mit Volljährigkeit gegeben ist, findet seinen Grund darin, dass nach Ansicht des Markts Wartenberg bei ganz jungen Erwachsenen in aller Regel noch keine hinreichend gesicherte und finanziell abgesicherte Lebensplanung vorhanden ist, eine solche Lebensplanung aber für den Erwerb eines gemeindlich subventionierten Baugrundstücks samt den damit einhergehenden Bindungen unabdingbar erscheint.
- 1.2 Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz 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 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.
- 1.3 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Markts Wartenberg erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Markts Wartenberg erhalten haben.
- 1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das nicht mehr als 75 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das nicht mehr als 75 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen

Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m<sup>2</sup> beträgt.

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

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten mit einem erträglichen finanziellen Aufwand machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

#### 1.5 Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn

- die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte(r) von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke nicht mehr als 75 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt sind,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke von den Eltern/einem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt werden/wird, und
- mindestens eine dieser elterlichen Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück), die zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 1.4 entsprechend.

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

- 1.6 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 65.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten bzw. Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 130.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragstellung erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Dieses durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

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 2022 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 8.388,00 €.

- 1.7 Das Vermögen darf den Wert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abgestellt wird auf den Verkehrswert (inklusive Erschließungskosten) und nicht auf den hinter dem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis.

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

- 1.8 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung des Markts Wartenberg eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

## 2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

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

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

2.2 Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:

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

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.7:

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| bis 30 % des 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  |

2.2.3 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 |
| ab dem vollendeten 18. Lebensjahr bis zum vollendeten 25. Lebensjahr: | 6 Punkte  |
| noch nicht geborene Kinder:**                                         | 20 Punkte |
| insgesamt jedoch maximal 65 Punkte                                    |           |

\*\*Noch nicht geborene Kinder werden nur berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

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 |
| ab dem vollendeten 18. Lebensjahr bis zum vollendeten 25. Lebensjahr: | 7 Punkte  |
| noch nicht geborene Kinder:*                                          | 22 Punkte |
| insgesamt jedoch maximal 65 Punkte                                    |           |

\*Noch nicht geborene Kinder werden nur berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

#### 2.2.4 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegattens des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder der Abkömmlinge 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 Ehegattens des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder der Abkömmlinge 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 pflegebedürftiger Person,  
insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

#### 2.2.5 Örtlicher Bezug:

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

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:           | 8 Punkte   |
| zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:           | 16 Punkte  |
| drei volle, nicht unterbrochene Jahre:           | 32 Punkte  |
| vier volle, nicht unterbrochene Jahre:           | 64 Punkte  |
| fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: | 115 Punkte |

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten fünfzehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Markt Wartenberg gehabt, erhält er 115 Punkte.

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbstständiger oder Gewerbetreibender im Markt Wartenberg seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden nach (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 |

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller im Markt Wartenberg, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

## 2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Es werden nur Punkte vergeben, wenn der Antragsteller und/oder der Ehegatte bzw. der Lebenspartner des Antragstellers Inhaber einer Ehrenamtskarte ist/sind, wobei wie folgt nach der Art der Ehrenamtskarte differenziert wird:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| blaue Ehrenamtskarte:   | 5 Punkte  |
| goldene Ehrenamtskarte: | 10 Punkte |

Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.6 maximal 10 Punkte in Ansatz gebracht.

## 2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Zahl der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 für den Zuschlag maßgeblich.

## 3. Bewertungszeitpunkt:

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern 1. und 2. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der vom Markt Wartenberg für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

## 4. Sonstige Bestimmungen:

### 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

- 4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

## **5. Grundstücksvergabe:**

Der Marktgemeinderat des Markts Wartenberg berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Marktgemeinderats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

## **6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:**

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

- 6.1 Der Markt Wartenberg erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusi-  
cherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
- 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder Tat-  
sachen verschwiegen; oder
- 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes  
innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht begonnen. Der Bau-  
beginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem Wohnge-  
bäude ohne Keller die Fundamente mit Bodenplatte hergestellt sind bzw. bei  
einem unterkellerten Wohngebäude der Keller und die Kellerdecke errichtet  
sind; oder
- 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf  
Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet. Die bezugsfertige  
Errichtung ist gegeben, wenn auch die Außenfassade vollständig hergestellt ist;  
oder
- 6.1.4 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf  
Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht mit gemeldetem und tatsächlichem  
Hauptwohnsitz bezogen; oder

- 6.1.5 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
- 6.1.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist. Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:
- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
  - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
  - die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte (Erbbaurecht oder Recht nach dem Wohnungseigentumsgesetz) herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist;
  - der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;
- oder
- 6.1.7 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig. 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
- 6.1.8 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt/diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.
- 6.2 Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der

aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Erding oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

- 6.3 Der Markt Wartenberg kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Erding oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
- 6.4 Der Markt Wartenberg behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

## **7. Inkrafttreten:**

Diese Vergaberichtlinien des Markts Wartenberg wurden im Marktgemeinderat am 17.05.2023 beschlossen und treten am 18.05.2023 in Kraft.

Wartenberg, den 18.05.2023

Christian Pröbst  
Erster Bürgermeister

