

**Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken im Einheimischenmodell laut Beschluss vom 31.1.2005  
geändert mit Beschluss vom 6.10.2008 (Rangrücktrittshöhe)  
geändert mit Beschluss vom 6.6.2011 (Rangrücktritt für PV-Anlagen)  
geändert mit Beschluss vom 10.10.2011 (Personenkreis)**

Um der einheimischen Bevölkerung, insbesondere den Familien, Ehepaaren, sozial Schwächeren, Geringverdienenden die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, beschloss der Gemeinderat Vilgertshofen folgende Kriterien zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken:

**A - Berechtigter Personenkreis**

1. Der Bewerber muss ununterbrochen seit mindestens 10 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Vilgertshofen haben und auch tatsächlich hier wohnen oder mit Hauptwohnsitz mindestens 10 Jahre ununterbrochen in der Gemeinde Vilgertshofen gewohnt haben. Die Berechtigung erlischt, wenn ein Bewerber länger als 15 Jahre aus der Gemeinde weggezogen ist. Die erforderliche Wohndauer von 10 Jahren verringert sich für Bewerber mit einem Kind unter 18 Jahren auf 7 Jahre, Bewerber mit zwei Kindern unter 18 Jahren auf 5 Jahre, mit drei und mehr Kindern unter 18 Jahren auf 4 Jahre.
2. Der Bewerber muss volljährig sein. Antragsberechtigt sind Einzelpersonen, Personen mit Partner(in), Paare und Familien. Familien und Paare sind bevorzugt zu behandeln.
3. Bewerber und deren Ehe-/Lebenspartner in häuslicher Gemeinschaft dürfen keinen Baugrund oder erhebliches Wohneigentum besitzen. Haben Eltern des Bewerbers Bauland oder erhebliches (insbesondere nicht von Ihnen selbst genutztes) Immobilieneigentum, kann dies zur Ablehnung des Antrags führen. Hat der Bewerber Geschwister und es liegt ein elterlicher Haus- oder Baulandbesitz vor, so ist durch eine gemeinsame Erklärung gegenüber der Gemeinde zu erklären, welches Familienmitglied den Besitz übernehmen soll und somit nach dem Einheimischenmodell nicht mehr berücksichtigt werden kann. Je nach Situation und Einschätzung des Gemeinderates kann dies zu einer Ablehnung des Antrages führen. Hat der Bewerber oder seine Eltern innerhalb der letzten 10 Jahre Haus- und Baulandeigentum verkauft, so kann er innerhalb von 10 Jahren ab Verkaufsdatum bei der Vergabe von gemeindlicher Bauplätze im Einheimischenmodell nicht berücksichtigt werden.
4. Das Gesamteinkommen des Bewerbers und dessen Ehepartners bzw. Lebensgefährte hat sich grundsätzlich an den Bemessungsgrundlagen des sozialen Wohnungsbaus oder den Einkommensgrenzen für die Gewährung der Eigenheimzulage zu orientieren. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, bei Zweifeln über das Gesamteinkommen der Bewerber geeignete Nachweise über das Einkommen zu verlangen. Sofern die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus deutlich überschritten sind, kann der Antrag auf Erwerb abgelehnt werden.

## B) Vertragsbedingungen

5. Der Bewerber verpflichtet sich das Grundstück spätestens drei Jahre nach Ankauf zu bebauen und spätestens 6 Jahre nach Ankauf fertig zu stellen.  
Er verpflichtet sich weiterhin, das Haus (mit Familie oder Ehe-/ Lebenspartner) bzw. bei einem Gebäude mit mehr als einer Wohnungen mindestens die Hälfte der Wohnfläche nach Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf von 15 Jahren gerechnet ab Beurkundung selbst mit Hauptwohnsitz tatsächlich zu bewohnen.
6. Der Bewerber muss mit dem notariellen Rückkaufsrecht der Gemeinde bei folgenden Anlässen einverstanden sein:
  - a) Wenn innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung nicht mit dem Bau eines Wohngebäudes begonnen worden ist.
  - b) Wenn innerhalb von sechs Jahren ab Beurkundung auf dem Grundstück nicht ein Wohnbau bezugsfertig hergestellt und vom Eigentümer bezogen worden ist.
  - c) Wenn sich herausstellt, dass der Käufer vor oder bei Vertragsabschluss gegenüber der Gemeinde falsche Angaben gemacht hat, welche für die Gemeinde mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte. Hierbei ist es gleichgültig, ob das Grundstück schon bebaut ist oder nicht.
  - d) Wenn das Grundstück oder Teile (auch Miteigentumsanteile) davon vor Ablauf der 15 Jahre verkauft oder veräußert wird oder über das Grundstück zugunsten eines Dritten in einer Weise verfügt wird, nach der dieser zum Besitz berechtigt ist. Hierbei ist es ebenfalls gleichgültig, ob das Grundstück bebaut ist oder nicht. Das Rückkaufsrecht wird von der Gemeinde nicht ausgeübt, wenn der Grundstückseigentümer an seinen Ehegatten oder Abkömmling veräußert oder in sonstiger Weise verfügt, sofern dieser die bestehenden Verpflichtungen übernimmt.
  - e) Wenn für das Grundstück die Zwangsvollstreckung durch einen Dritten oder einen Miteigentümer betrieben wird. Hierbei ist es gleichgültig, ob das Grundstück bebaut ist oder nicht.
7. Die Frist für die Ausübung des Rückkaufrechtes beträgt 3 Jahre ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gemeinde von den Tatsachen Kenntnis erhält, die das Rückkaufsrecht begründen. Als Kaufpreis bei der Ausübung des Rückkaufrechtes ist der Kaufpreis bei Erwerb des Grundstückes zugrunde zu legen zzgl. der seit Kauf an die Gemeinde gezahlten Erschließungskosten im weitesten Sinne. Sollten sich bei der Ausübung des Rückkaufrechtes auf dem Kaufgrundstück bauliche Anlage befinden, so sind diese nach dem Verkehrswert zu entschädigen. Dieser Wert wird von einem durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Landsberg am Lech zu bestimmenden Sachverständigen, für beide Vertragsteile verbindlich festgesetzt. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Näheres wird in der Notariatsurkunde festgelegt. Das Rückkaufsrecht ist durch eine im Grundbuch einzutragende Rückkauflassungsvormerkung zu sichern.

8. Anstelle des Rückkaufsrechts kann die Gemeinde eine Kaufpreisaufzahlung verlangen. Diese bemisst sich nach der Differenz zwischen dem gezahlten Kaufpreis zzgl. an die Gemeinde gezahlte Erschließungskosten im weitesten Sinne und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Ausübung des Rechts für vergleichbare voll erschlossene Baugrundstücke. Die Kaufpreisaufzahlung vermindert sich für jedes volle Jahr, in dem der Käufer das Vertragsobjekt bewohnt hat um ein Fünftel. Die Kaufpreisaufzahlung wird mit einer Sicherheitshypothek im Grundbuch gesichert.
9. Die Gemeinde ist nur verpflichtet mit den einzutragenden Sicherungsrechten im Umfang von 200.000,00 € (zzgl. Zinsen und Nebenleistungen) im Rang zurückzutreten, wenn die Bank bestätigt, dass die vorgehenden Rechte nur zur Sicherung von Darlehen valuiert werden, die der Finanzierung eines Bauvorhabens auf dem Baugrundstück dienen. Ein weiterer Rangrücktritt ist durch Entscheidung durch den Gemeinderat im Einzelfall insbesondere im Hinblick auf einen Rangrücktritt bzgl. der einzutragenden Rückkaufassungsvormerkung möglich. Nach Bezugsfertigkeit bzw. nach Ablauf der Bauverpflichtungsfrist (6 Jahre) findet kein Rangrücktritt mehr statt.  
  
Außerdem erfolgt ein Rangrücktritt generell hinsichtlich von Grunddienstbarkeiten zur Errichtung und zum Betrieb von PV-Anlagen.
10. Der Bewerber muss bereit sein, eine ggf. an sein Grundstück angrenzende öffentliche Grünfläche (Grüngürtel) bzw. befestigte Fläche zu pflegen und zu säubern. Weiterhin muss der Bewerber bereit sein, eine eventuelle, nicht vermeidbare landwirtschaftliche Lärm- und Geruchsbelästigung zu akzeptieren.
11. Ein Grundstück kann an zwei Bewerber vergeben werden, von denen jeder die festgesetzten Voraussetzungen erfüllen muss. Das Grundstück ist im Wohnungseigentum oder sofern der Bebauungsplan diese zulässt real zu teilen.

### **C) Schlussbestimmungen**

12. Auf Verlangen der Gemeinde hat der Bewerber nachzuweisen, dass die Finanzierung des Kaufpreises und eines Wohngebäudes gesichert ist.
13. Der Bewerber erkennt die vorstehenden Richtlinien an. Er hat eine Erklärung über die persönlichen Verhältnisse abzugeben und deren Richtigkeit zu versichern. Bei bewusster oder offensichtlich falscher oder irreführender Aussagen kann der Bewerber nicht berücksichtigt werden.
14. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde sind ausgeschlossen. Die Gemeinde Vilgertshofen behält sich vor, in Härtefällen oder sonstigen besonderen Fällen, abweichend von diesen Richtlinien zu entscheiden.