

Beschlussvorlage GL/633/2021



Aufgabenbereich
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter
Pettinger

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
08.06.2021

öffentlich

Betreff

Beratung und Beschluss der Richtlinien des Marktes Isen für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen

Sachverhalt:

Die rechtliche Überprüfung der vom Marktgemeinderat gewünschten Festsetzungen im Wohnbaulandmodell ergab, dass bei Punkt 2.2.6 „Ehrenamt“ eine Anpassung erforderlich ist:

Ziel der Vergaberichtlinien ist es, den Wohnbedarf von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung zu decken. Nach dem Leitlinienkompromiss ist es auch zulässig, bei den Ortsbezugskriterien auf eine ehrenamtliche Tätigkeit abzustellen. Auf diese Weise kann das für eine Dorfgemeinschaft äußerst wichtige ehrenamtliche Engagement berücksichtigt werden.

Da es sich bei einer bloßen Vereinsmitgliedschaft, auch wenn diese aktiv ausgeübt wird, um keine ehrenamtliche Tätigkeit handelt, kann nicht nachvollziehbar begründet werden, warum z. B. ein im Fußballverein aktiver Spieler Zusatzpunkte erhalten soll, während einer Person, die - ohne Mitglied in einem Verein zu sein - in ihrer Freizeit lieber Rad fährt, keine Punkte zugestanden werden. Die Vergabe von Zusatzpunkten ist aus rechtlicher Sicht nur gerechtfertigt, wenn eine Person nicht nur Mitglied in einem Verein ist, sondern dort auch aktiv eine ehrenamtliche Tätigkeit ausübt.

Nach dem Leitlinienkompromiss muss bei den Ortsbezugskriterien die höchstmögliche Punktezah bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht sein. Wenn man allerdings eine ehrenamtliche Tätigkeit bei den Ortsbezugskriterien berücksichtigen darf, wäre es nur konsequent, auch bei der ehrenamtlichen Tätigkeit die höchstmögliche Punktezah bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren anzusetzen.

Eine vergleichbare ehrenamtliche Tätigkeit sollte zudem zugelassen werden, um eine Ungleichbehandlung zu vermeiden. Ob eine ehrenamtliche Tätigkeit, die in den Vergaberichtlinien nicht explizit genannt ist, mit einer der explizit genannten ehrenamtlichen Tätigkeiten vergleichbar ist, muss dann der Marktgemeinderat entscheiden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, Punkt 2.2.6 wie folgt zu fassen:

2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit:

2.2.6.1 Aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit in einer der freiwilligen Feuerwehren Isen, Mittbach, Schnapping oder Westach

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers in einer der vorgenannten freiwilligen Feuerwehren.

Als aktiv ausgeübt gilt die ehrenamtliche Tätigkeit nur dann, wenn der Antragsteller mindestens an 30 % der regulären Feuerwehrrübungen je Kalenderjahr teilgenommen hat und dies vom 1. Kommandanten schriftlich bestätigt wird.

In Abhängigkeit von der Dauer der aktiven Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit werden Punkte wie folgt vergeben:

- ein volles, nicht unterbrochenes Jahr 2 Punkte
- zwei volle, nicht unterbrochene Jahre 4 Punkte

- | | |
|---|------------|
| • drei volle, nicht unterbrochene Jahre | 6 Punkte |
| • vier volle, nicht unterbrochene Jahre | 8 Punkte |
| • fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre | 10 Punkte. |

Bei mehreren aktiv ausgeübten ehrenamtlichen Tätigkeiten in den o.g. freiwilligen Feuerwehren wird nur die Tätigkeit mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt.

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

Mehrere Zeiträume werden addiert.

Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3 zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre 30 % der regulären Feuerwehrrübungen besucht, erhält er 10 Punkte.

2.2.6.2 Ehrenamtliche aktive Tätigkeit in einem gemeinnützigen Verein oder einer sozialen bzw. kirchlichen Organisation im Gemeindegebiet Isen

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit

a) in einer der folgenden Organisationen im Gemeindegebiet Isen:

- beim Roten Kreuz Bereitschaft Isen,
- in der Nachbarschaftshilfe Isen,
- im Helferkreis Asyl Isen,
- in einem gemeinnützigen Verein,
- in den kirchlichen Organisationen der Pfarrei Isen-Pemmering

b) in einer Organisation im Gemeindegebiet Isen, die mit den unter Buchstabe a) aufgelisteten Organisationen vergleichbar ist.

Reine Mitgliedschaften werden nicht anerkannt.

In Abhängigkeit von der Dauer der aktiven Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit in Sinne von Buchstabe a) oder Buchstabe b) werden Punkte wie folgt vergeben:

- | | |
|------------------------|-----------|
| • 2 bis 3 volle Jahre: | 1 Punkt |
| • bis 4 volle Jahre: | 3 Punkte |
| • bis 5 volle Jahre: | 5 Punkte. |

Die unter Ziffer 2.2.6.2 aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind seitens des zuständigen Organs (i.d.R. Vorstand) der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen. Bei Vereinen ist die Gemeinnützigkeit i.S.d. Abgabenordnung zu bestätigen.

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten, die unter a) oder b) fallen, wird nur die Tätigkeit mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt.

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.6 „Ehrenamt und Vereinszugehörigkeit“ maximal 10 Punkte in Ansatz gebracht.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt folgende

Richtlinien

des Marktes Isen

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

Präambel:

Der Markt Isen ist bestrebt, einkommensschwächeren und weniger begüterten 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 transparenten und rechtskonformen Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken stellt der Markt Isen die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß diesen 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 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.

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 Marktes Isen erhalten haben. Dies

gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Marktes Isen 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 im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 50 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 im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 50 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 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m² beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt sowie bei einer nachgewiesenen Schwangerschaft 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 wirtschaftlich 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 im Gemeindegebiet liegen oder nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt sind,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke von den Eltern/dem 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 aktuellen oder künftigen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden oder deren Nutzung durch ein dingliches Recht (z.B. Dienstbarkeit, Wohnrecht) einem Verwandten der Eltern/eines Elternteils dauerhaft überlassen wurde.

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 **51.000,00 € (endgültige Festsetzung zurückgestellt !)** 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 **102.000,00 € (endgültige Festsetzung zurückgestellt !)** nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Das durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen. Der Markt Isen behält sich vor, nicht auf die der Grundstücksausschreibung unmittelbar vorangegangenen drei Kalenderjahre abzustellen, sondern auf das zweite, dritte und vierte Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung, sollte zu erwarten sein, dass für das der Grundstücksausschreibung unmittelbar vorangegangene Kalenderjahr noch keine Einkommensnachweise verfügbar sind. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage von Gehaltsabrechnungen oder Lohnsteuerbescheinigungen nicht genügt, da diesen das Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht entnommen werden kann.

Die Einkommensgrenzen werden u.a. auch davon abhängen, in welcher Höhe Vergünstigungen gewährt werden und welche Preise sich diesbzgl. pro Parzelle in etwa ergeben. Die endgültige Entscheidung über diesen Punkt wurde daher noch zurückgestellt, bis die Gesamtkosten des Baugebiets Mittbach Süd feststehen.

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 2021 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 Marktes Isen 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:

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punkteihenfolge 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 einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr: 20 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr: 16 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr: 12 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr: 8 Punkte

insgesamt jedoch maximal 65 Punkte

Noch nicht geborene Kinder werden mit 20 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

- bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr: 22 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr: 18 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr: 14 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr: 10 Punkte

insgesamt jedoch maximal 65 Punkte

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 Isen innerhalb der letzten zehn 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: 7 Punkte
- zwei volle, nicht unterbrochene Jahre: 14 Punkte
- drei volle, nicht unterbrochene Jahre: 28 Punkte
- vier volle, nicht unterbrochene Jahre: 56 Punkte
- fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: 110 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn 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 Isen gehabt, erhält er 110 Punkte.

Der Antragsteller geht zum Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. im Markt Isen 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: 8 Punkte
- vier volle, nicht unterbrochene Jahre: 16 Punkte
- fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: 32 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller im Markt Isen, 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:

2.2.6.1 Aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit in einer der freiwilligen Feuerwehren Isen, Mittbach, Schnaapping oder Westach

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers in einer der vorgenannten freiwilligen Feuerwehren.

Als aktiv ausgeübt gilt die ehrenamtliche Tätigkeit nur dann, wenn der Antragsteller mindestens an 30 % der regulären Feuerwehrrübungen je Kalenderjahr teilgenommen hat und dies vom 1. Kommandanten schriftlich bestätigt wird.

In Abhängigkeit von der Dauer der aktiven Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit werden Punkte wie folgt vergeben:

- ein volles, nicht unterbrochenes Jahr 2 Punkte
- zwei volle, nicht unterbrochene Jahre 4 Punkte
- drei volle, nicht unterbrochene Jahre 6 Punkte
- vier volle, nicht unterbrochene Jahre 8 Punkte
- fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre 10 Punkte.

Bei mehreren aktiv ausgeübten ehrenamtlichen Tätigkeiten in den o.g. freiwilligen Feuerwehren wird nur die Tätigkeit mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt.

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

Mehrere Zeiträume werden addiert.

Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3 zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre 30 % der regulären Feuerwehrübungen besucht, erhält er 10 Punkte.

2.2.6.2 Ehrenamtliche aktive Tätigkeit in einem gemeinnützigen Verein oder einer sozialen bzw. kirchlichen Organisation im Gemeindegebiet Isen

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit

c) in einer der folgenden Organisationen im Gemeindegebiet Isen:

- beim Roten Kreuz Bereitschaft Isen,
- in der Nachbarschaftshilfe Isen,
- im Helferkreis Asyl Isen,
- in einem gemeinnützigen Verein,
- in den kirchlichen Organisationen der Pfarrei Isen-Pemmering

d) in einer Organisation im Gemeindegebiet Isen, die mit den unter Buchstabe a) aufgelisteten Organisationen vergleichbar ist.

Reine Mitgliedschaften werden nicht anerkannt.

In Abhängigkeit von der Dauer der aktiven Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit in Sinne von Buchstabe a) oder Buchstabe b) werden Punkte wie folgt vergeben:

- 2 bis 3 volle Jahre: 1 Punkt
- bis 4 volle Jahre: 3 Punkte
- bis 5 volle Jahre: 5 Punkte.

Die unter Ziffer 2.2.6.2 aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind seitens des zuständigen Organs (i.d.R. Vorstand) der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen. Bei Vereinen ist die Gemeinnützigkeit i.S.d. Abgabenordnung zu bestätigen.

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten, die unter a) oder b) fallen, wird nur die Tätigkeit mit der höchsten Punktzahl berücksichtigt.

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.6 „Ehrenamt und Vereinszugehörigkeit“ 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 und/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. Sollte auch das Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

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 von dem Markt Isen 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 Isen berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Marktgemeinderats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügung 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 Isen erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

- 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen; oder
- 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Bodenplatte fertiggestellt ist und bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller ein-

- schließlich Kellerdecke errichtet ist; oder
- 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außenfassaden und Außenanlagen vollständig hergestellt sein muss; 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 (z. B. Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:
- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
 - die Einräumung eines Nießbrauchs oder einer Benützungsdienstbarkeit bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
 - der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch eine künftige eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
 - die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte 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. Zulässig ist dabei jedoch, eine Einliegerwohnung, die nicht größer als 30 % der Gesamtwohnfläche ist, an einen Dritten zu vermieten oder einem Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung zu überlassen. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig; 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; oder
- 6.1.9 über das Grundstück wird die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben;
- 6.1.10 über das Vermögen des Käufers wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben.

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 im Bereich 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 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann der Markt Isen vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen vom Markt Isen zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziffer 1. ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktezahl gemäß vorstehender Ziffer 2. zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

6.4 Der Markt Isen 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 im Bereich des Landkreises Erding oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

6.5 Der Markt Isen 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 Marktes Isen wurden im Marktgemeinderat am 23.04.2021 beschlossen und treten am 01.06.2021 in Kraft. Gleichzeitig treten alle vormals beschlossenen Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke außer Kraft.