

**Richtlinien des Marktes Massing  
für die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken  
für den Bereich „Stockfeld I“, BA 01  
(Bebauungsplan „Stockfeld I“ Parzellen 5-12,  
Bebauungsplan „Stockfeld II“ Parzellen 20-23“)**

Der Markt Massing hat ein starkes Interesse, den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie ein aktives Gemeindeleben und den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde sicherzustellen.

Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe bei Wohnbaugrundstücken stellt der Marktgemeinderat des Marktes Massing die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht. Die Richtlinien werden künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

**1. Antragsberechtigter Personenkreis:**

- 1.1. Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2. Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.

**2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:**

- 2.1. Die maximal erreichbare Punktzahl beträgt 105 Punkte. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die eine Mindestpunktzahl von 45 erreichen, in der Reihenfolge beginnend bei der höchsten Punktzahl. 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 Punktzahl nach.
- 2.2. Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich.

**a) Sozialkriterien (max. Punktzahl: 55 Punkte):**

Nr.	Kriterium	Punktezahl
2.2.1	Familiäre Situation	
	a) alleinstehend	0 Punkte
	b) verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, eheähnliche Gemeinschaft (gemeinsamer Wohnsitz), alleinerziehend, mit einem Partner erziehend	10 Punkte
2.2.2	Kinder Die Gemeinde möchte bei der Vergabe der Bauplätze Familien unterstützen und berücksichtigt deshalb die Anzahl der vorhandenen Kinder. Berücksichtigt werden nur kindergeldberechtigte Kinder, die im eigenen Haushalt bis zum 18. Lebensjahr leben. Gleiches gilt für ärztlich nachgewiesene Schwangerschaften sowie Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden.	5 Punkte je Kind

2.2.3	Schwerbehinderung / Pflegegrad Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit des / der Antragsteller/s bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil) ab einem Grad der Behinderung von 80 bzw. Pflegegrad 3. Es werden nur die Antragsteller bzw. deren Kinder/Eltern berücksichtigt, keine weiteren Personen. Die Punktezahl 10 stellt eine maximale Punktezahl dar und wird bei mehreren Betroffenen nicht aufaddiert.	10 Punkte
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

**b) Ortsbezugsriterien (max. Punktezahl: 50 Punkte):**

Nr.	Kriterium	Punktezahl
2.2.4	a) Wohnsitz Die Interessenten mit Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Massing sollen bevorzugt werden. Bewerber/innen, die in der Vergangenheit ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde hatten, werden ebenfalls berücksichtigt. Bei zwei gemeinsamen Antragstellern wird die Punktezahl des Antragstellers herangezogen, welcher von den beiden die höhere Punktezahl erzielt. Hauptwohnsitz zum Bewertungsstichtag je vollendetes Jahr (ohne Unterbrechung), max. 5 Jahre	10 Punkte
	b) Arbeitsstelle Der Markt Massing möchte Personen, die in der Gemeinde berufstätig sind, eine Firma, ein Büro, eine Praxis oder Organisation als Inhaber/in, Geschäftsführer/in oder Teilhaber/in im Haupterwerb betreiben, bei der Bauplatzzuweisung unterstützen. Die Person muss damit ihren Lebensunterhalt bestreiten können. Arbeitsstelle zum Bewertungsstichtag je vollendetes Jahr (ohne Unterbrechung) Kriterium gilt nur alternativ (nicht additiv) zu Ziffer 2.2.4 Buchstabe a).	4 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktezahl
2.2.5	Wer sich um ein Grundstück bewirbt und selbst bereits Eigentümer/in eines bebauten oder bebaubaren Einfamilienhausgrundstückes ist, erhält einen Abschlag von	- 20 Punkte

- 2.3. Soweit Bewerber identische Punktezahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der
1. die größere Anzahl an haushaltsangehörigen kindergeldberechtigten Kindern im Sinne Ziffer 2.2.2 vorweist,
  2. die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne Ziffer 2.2.3 vorweist,
  3. der im Losverfahren zum Zuge kommt.

**3. Bewertungszeitpunkt:**

Die Grundstücksbewerber erhalten vom Markt Massing einen Fragebogen zu persönlichen Angaben. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eingangs (Rücksendung) des vollständig ausgefüllten Fragebogens. Ändern sich nach Abgabe des Fragebogens z. B. persönliche Verhältnisse, etc., die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrages haben, so ist der Bewerber berechtigt bzw. verpflichtet diese dem Markt Massing zeitliche ohne Verzögerung in Textform (z. B. per E-Mail) mitzuteilen.

Sofern nach erstmaliger Ausschreibung der Grundstücke sowie Leerung der Ersatzbewerberliste noch Grundstücke zur Verfügung stehen ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien der Zeitpunkt der Antragstellung.

#### **4. Sonstige Bestimmungen:**

- 4.1. Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken besteht nicht.
- 4.2. Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

#### **5. Grundstücksvergabe:**

Der Marktgemeinderat berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in einer nichtöffentlichen Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird allen Bewerbern schriftlich mitgeteilt.

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

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

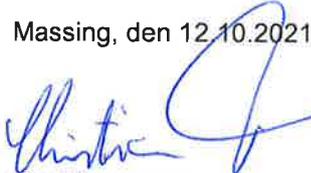
- 6.1. Der Markt Massing erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
  1. der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren; oder
  2. der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von 5 Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
  3. der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 5 Jahren (Bindungsfrist) ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
  4. der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Kaufvertragsabschluss ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung zulässig.
- 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 hinzuzusetzen. Eine Verzinsung des Kaufpreises erfolgt nicht. 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 einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.3. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann der Markt Massing vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen vom Markt Massing zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl 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. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann der Markt Massing vom Käufer die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis zuzüglich 50,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

#### **7. Schlussbestimmungen:**

- 7.1. Rechtsausschluss: Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

7.2. Diese Richtlinien wurden vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 07.10.2021 beschlossen. Sie finden ab diesem Zeitpunkt Anwendung. Gleichzeitig treten die Richtlinien des Marktes Massing für die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken für den Bereich „Stockfeld I“, BA 01 vom 26.07.2021 außer Kraft.

Massing, den 12.10.2021

  
Christian Thiel  
1. Bürgermeister

