Richtlinien

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

Präambel

Die hohe Standortqualität und die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken hat in den vergangenen Jahren in der Gemeinde Valley zu einem starken Anstieg der Grundstückspreise geführt. Damit ist einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, der Erwerb angemessenen Wohnraums auf dem freien Immobilienmarkt nicht oder nur schwer möglich.

Die Gemeinde Valley ist im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten bestrebt, solchen einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen den Erwerb von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken zur Errichtung eines den eigenen Wohnraumbedarf deckenden Wohngebäudes zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit jüngeren Kindern gefördert werden, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer hauptberuflichen Tätigkeit sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit zusätzlich Berücksichtigung finden.

Mit dem Wohnbaulandmodell soll auch eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Dies gelingt nur, wenn die örtliche Bevölkerung nicht aufgrund von Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen muss, sondern in ihrer Heimat bezahlbaren Wohnraum für den Eigenbedarf erwerben kann. Nur so kann auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf Dauer eine generationenübergreifende Gemeinschaft erhalten bleiben.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Valley die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wenn der Gemeinderat der Gemeinde Valley eine Wohnbaugrundstücksvergabe nach diesen Vergaberichtlinien beschlossen hat, wobei jeder Antragsteller bzw. jedes antragstellende Paar nur ein Wohnbaugrundstück erwerben kann.

Ein Anspruch auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks ergibt sich aus diesen Vergaberichtlinien nicht.

I. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur volljährige und geschäftsfähige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.

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 Wohnbaugrundstück nur zum Miteigentum erwerben. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

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 der Gemeinde Valley zum Kauf oder unter Bestellung eines Wohnerbbaurechts erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Valley zum Kauf oder unter Bestellung eines Wohnerbbaurechts erhalten haben.

4. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtige einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gemeindegebiet der Gemeinde Valley liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebietes entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet der Gemeinde Valley liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebietes entfernt ist.

   Ausnahmen werden zugelassen, 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 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 aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

5. Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
   - die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtige(r) von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
   - diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke im Gemeindegebiet der Gemeinde Valley liegen oder nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebietes 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 nachweislich 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 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.

6. Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 70.000,00 € 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 140.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das Jahreseinkommen in dem der Ausschreibung unmittelbar vorangegangenen Kalenderjahr. Die Gemeinde Valley behält sich vor, auf das zweite Kalenderjahr vor der Ausschreibung abzustellen, sofern zu erwarten ist, dass für das der Ausschreibung unmittelbar vorangegangene Kalenderjahr noch keine Einkommensnachweise verfügbar sind.

   Das Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater oder von der Lohnsteuerhilfe testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters oder der Lohnsteuerhilfe) zu belegen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage von Gehaltsabrechnungen, Lohnsteuerbescheinigungen o.ä. nicht genügt, da diesen Unterlagen das Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht entnommen werden kann.

   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 2026 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 9.756,00 € (= 6.828,00 € + 2.928,00 €).

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.

   Die Vermögensobergrenze ist für alle Antragsteller einheitlich. Es wird also nicht danach unterschieden, ob es sich um einen oder mehrere Antragsteller handelt.

   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. Bankkontoauszüge, Depotauszüge, Versicherungspolicen, Grundbuchauszüge, Bestätigungen des Steuerberaters oder der Lohnsteuerhilfe, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

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 Antrag-

steller auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Valley eine Finanzierbarkeit des Grundstückerwerbs (Kaufpreis und Kaufnebenkosten) und des Bauvorhabens (voraussichtliche Kosten für Wohngebäude, Nebengebäude und Außenanlagen) in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer zum Geschäftsbetrieb in Deutschland zugelassenen Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

1. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigen 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. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer I. 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 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer I. 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

2.3 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 60 Punkte

Noch nicht geborene Kinder werden mit 20 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft durch Vorlage des Mutterpasses 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 66 Punkte

2.4 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen 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 Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen 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 2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.5 Ortsansässigkeit:

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Gemeinde Valley innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	10 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	20 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	30 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	50 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	80 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Valley gehabt, erhält er 80 Punkte.

2.6 Hauptberufliche Tätigkeit vor Ort:

Dauer der hauptberuflichen Tätigkeit des Antragstellers mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden in der Gemeinde Valley zum Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (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:	6 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	10 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte

Bei mehreren ansatzfähigen hauptberuflichen Tätigkeit eines Antragstellers wird nur die hauptberufliche Tätigkeit mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

Punkte nach Ziffer 2.5 und Ziffer 2.6 werden nicht addiert. Erhält der Antragsteller sowohl nach Ziffer 2.5 als auch nach Ziffer 2.6 Punkte, wird nur die höhere Punktezahl in Ansatz gebracht.

2.7 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist

a) eine seit mindestens drei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit
   - in der freiwilligen Feuerwehr, beim Roten Kreuz, beim THW, bei der Bergwacht oder in einer anderen vergleichbaren Hilfsorganisation,
   - in einem gemeinnützigen Verein,
   - in einer kirchlichen Organisation oder
   - im Bereich der Jugend- oder Sozialarbeit,

oder

b) eine seit mindestens drei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit, die mit den unter Buchstabe a) aufgelisteten ehrenamtlichen Tätigkeiten vergleichbar ist.

je ehrenamtlicher Tätigkeit: 10 Punkte

Sämtliche der aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind seitens des zuständigen Organs der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen.

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten eines Antragstellers erfolgt eine Punkteaddition, allerdings werden nach Ziffer 2.7 nicht mehr als 20 Punkte in Ansatz gebracht. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

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 2.3, hilfsweise das niedrigere Durchschnittsalter der minderjährigen Kindern im Sinne von Ziffer 2.3, wiederum hilfsweise die größere Zahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.4 und schließlich hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer I. 6 für den

Zuschlag maßgeblich. Sollte auch das Einkommen im Sinne von Ziffer I. 6 bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

III. Bewertungszeitpunkt

Sofern sich auch den vorstehenden Ziffern I. und II. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Valley für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

IV. Ablauf des Vergabeverfahrens

1. Hat der Gemeinderat der Gemeinde Valley eine Vergabe von Wohnbaugrundstücken nach diesen Vergaberichtlinien beschlossen, schreibt die Gemeindeverwaltung diese Wohnbaugrundstücke mit einer Bewerbungsfrist von mindestens sechs Wochen öffentlich aus (Homepage, Aushang, Gemeindeblatt).

2. Der Antrag auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks ist schriftlich bei der Gemeinde Valley einzureichen. Berücksichtigt werden nur Anträge, die unter Verwendung des von der Gemeinde Valley zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig eingereicht werden. Die Gemeinde Valley behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Valley entscheidet über die Vergabe der Wohnbaubaugrundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung unter zwingender Beachtung dieser Vergaberichtlinien. Diese Vergaberichtlinien für die Vergabe von preisvergünstigen Wohnbaugrundstücken werden bei der öffentlichen Ausschreibung der Wohnbaugrundstücke bezeichnet und können auf der Homepage der Gemeinde Valley eingesehen oder bei der Gemeinde Valley als Ausdruck abgeholt werden.

4. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

5. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Valley auf Beschaffung, Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

6. Jeder Antragsteller kann seinen Antrag auf Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages jederzeit zurücknehmen.

V. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt. Die Gemeinde Valley behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den nachstehenden Bedingungen zu gestalten.

1. Die Gemeinde Valley erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend für den Abschluss des Kaufvertrages waren, oder Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis die Gemeinde Valley das Grundstück nicht an den Käufer verkauft hätte; oder

1.2 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 12 Monaten ab Kaufvertragsabschluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmigungsunterlagen für sein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Bauvorhaben eingereicht; oder

1.3 der Käufer hat einen den in vorstehender Ziffer 1.2 aufgeführten Vorgaben genügenden Bauantrag zwar fristgerecht eingereicht, diesen aber wieder zurückgenommen und keinen neuen, den in vorstehender Ziffer 1.2 aufgeführten Vorgaben genügenden Bauantrag eingereicht; oder

1.4 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Fundamente mit Bodenplatte vollständig hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerdecke vollständig errichtet ist; oder

1.5 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Bauvorhaben fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Wohngebäude samt Außenfassaden vollständig hergestellt sein muss und die Außenanlagen angelegt sein müssen; oder

1.6 der Käufer hat nicht spätestens 36 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder

1.7 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

1.8 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden 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-, Schenkungs- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:

- Die Übertragung des Miteigentumsanteils an den anderen Miteigentümer oder an einen Dritten;
- die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhänderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
- die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Benutzungsdienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
- die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden;
- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;

oder

1.9 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden 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 oder die Abkömmlinge des Käufers ist nach Erfüllung der Bauverpflichtung (vgl. vorstehende Ziffer 1.5) zulässig, sofern das Wohngebäude von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird; oder

1.10 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, seinen Lebenspartner oder seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw.

die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten und von diesen noch nicht erfüllten Verpflichtungen; oder

1.11 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder

1.12 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.7 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenzsachverhalt gegeben.

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, es sei denn, die baulichen Anlagen wirken sich nicht grundstückswerterhöhend aus.

   Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises und/oder den Wert der baulichen Anlagen, ist der Wiederkaufspreis und/oder der Wert der baulichen Anlagen von einem öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - der Präsident des Landgerichts München II auf Ansuchen eines Beteiligten ernennt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

3. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Valley nach ihrer freien Wahl vom Käufer verlangen, dass dieser das unbebaute oder bebaute Grundstück anstatt an sie selbst an einen von der Gemeinde Valley zu benennenden oder zu bestätigenden Dritten veräußert, der antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziffer I. ist. Bei mehreren antragsberechtigten Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktezahl gemäß vorstehender Ziffer II. zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

4. Die Gemeinde Valley kann nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts oder anstelle der Ausübung ihres Benennungs- oder Bestätigungsrechts nach vorstehender Ziffer 3 die Zahlung eines einmaligen Geldbe-

trages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis, wobei im Kaufpreis enthaltene Erschließungskosten abzuziehen sind, und dem reinen Bodenwert des Grundstücks (ohne Erschließungskosten) zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts.

Hat der Käufer sechs volle Jahre weder gegen seine Selbstnutzungsverpflichtung noch gegen das Veräußerungs- und Nutzungsüberlassungsverbot verstoßen, reduziert sich der Ablösungsbetrag um zehn von Hundert. Für jedes weitere volle Jahr, in dem der Käufer weder gegen seine Selbstnutzungsverpflichtung noch gegen das Veräußerungs- und Nutzungsüberlassungsverbot verstoßen hat, reduziert sich der Ablösungsvertrag um jeweils weitere zehn von Hundert.

Einigen sich die Beteiligten nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages, ist der Ablösungsbetrag von einem öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen, den - können sich die Beteiligten nicht auf dessen Person verständigen - der Präsident des Landgerichts München II auf Ansuchen eines Beteiligten ernennt, festzustellen. Der so festgestellte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Hierfür anfallende Kosten trägt ausschließlich der Käufer.

VI. Sonstiges

1. Mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens erkennt/erkennen der/die Antragsteller diese Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen inhaltlich an.

2. Der/die Antragsteller erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder - nach der Vergabeentscheidung - zu einer Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes führen. Zudem können falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen den Tatbestand des Subventionsbetruges erfüllen.

VII. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien hat der Gemeinderat der Gemeinde Valley in seiner öffentlichen Sitzung am 10.11.2026 2026 beschlossen; sie treten am 18.11.2026 in Kraft. Gleichzeitig treten die am 04.06.2024beschlossenen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Valley, den 16.11.2026

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister