

Ergebnisprotokoll über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 04.06.2024 im Sitzungssaal des Rathauses Valley

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 07.05.2024

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 07.05.2024.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 Anwesend 15

Abstimmungsvermerke:

Drei Gemeinderatsmitglieder haben sich rechtmäßig der Stimme enthalten (vgl. Art. 48 Satz 2 i.V. mit Abs. 2 GO), da diese an der öffentlichen Sitzung vom 07.05.2024 nicht teilgenommen haben und somit auch nicht beurteilen können, ob die Niederschrift den Tatsachen entspricht.

2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht

Folgende Vergabe wurde durch den Ersten Bürgermeister Bernhard Schäfer bekanntgegeben:

- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für ein Sturzflutrisikomanagement
 - o Beauftragtes Büro: Aquasoli Ingenieurbüro, Haunertinger Straße 1a, 83313 Siegsdorf
 - o Auftragssumme: 6.122,55 €

Zur Kenntnis genommen

3. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens als Wohnraumerweiterung, Anbau einer Glasüberdachung und Umbau der Wohnung 1 im Erdgeschoss, Pfarrweg, Valley, Flur-Nr. 188/5, Gemarkung Valley

, dem vorliegenden Bauantrag auf Anbau eines Wintergartens als Wohnraumerweiterung, Anbau einer Glasüberdachung und Umbau der Wohnung 1 im Erdgeschoss sein Einvernehmen zu erteilen.

Dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung in Bezug auf die Dachüberstände des Wintergartens wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses zu einer 3. Wohneinheit und Anbau eines Balkons im Dachgeschoss sowie Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Hafnerstraße, Unterdarching, Flur-Nr. 171, Gemarkung Valley

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Ausbau des Dachgeschosses zu einer 3. Wohneinheit auf dem Grundstück Hafnerstraße, Flur-Nr. 171, Gemarkung Valley.

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Anbau eines Wintergartens für die Wohnung 1 im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hafnerstraße, Flur-Nr. 171, Gemarkung Valley.

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Anbau eines Balkons für Wohnung 3 im Dachgeschoss auf dem Grundstück Hafnerstraße, Flur-Nr. 171, Gemarkung Valley.

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zum Antrag auf Isolierte Abweichung von den Festlegungen der Gestaltungssatzung für das Anbringen von Photovoltaikmodulen an der Balkonbrüstung im Dachgeschoss auf der Südseite des Gebäudes.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

5. Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen und Abbruch der bestehenden Doppelgarage auf dem Grundstück St.-Korbinian-Straße, Oberlindern, Flur-Nr. 3701/1, Gemarkung Valley

Der Gemeinderat beschließt, dem vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Abbruch einer bestehenden Doppelgarage und Neubau zweier Doppelgaragen auf dem Grundstück St.-Korbinian-Straße, Flur-Nr. 3701/1, sein Einvernehmen zu erteilen.

Dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung in Bezug auf den Einbau von Zwerchgiebeln wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 10 Anwesend 16

Abstimmungsvermerke:

Durch das Abstimmungsergebnis von 6 : 10 wurde dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nicht erteilt.

6. Richtlinien der Gemeinde Valley für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen; Berücksichtigung des Ehrenamts

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt, zur Berücksichtigung des Ehrenamtes folgenden Passus in die Vergaberichtlinien aufzunehmen:

Ergänzung unter Ziffer II.

2.6 Ehrenamtliche Tätigkeiten:

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.*

10 Punkte

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

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt unter Einbeziehung von Beschluss Nr. 1 die **Richtlinien der Gemeinde Valley für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen:**

Richtlinien

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

Präambel:

Die Gemeinde Valley ist im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten bestrebt, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der hohen Grundstückspreise in der Region, kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb von preisvergünstigten Grundstücken zur Errichtung eines den eigenen Wohnraumbedarf deckenden Wohngebäudes 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 zusätzlich 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 solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Valley die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

I Antragsberechtigter Personenkreis

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.
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.
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 käuflich oder in Form eines Erbbaurechts 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 käuflich oder in Form eines Erbbaurechts erhalten haben.

4. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)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) 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 liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebietes 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.

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-)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) 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 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.

6. Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 60.000,00 € 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 120.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Die Gemeinde Valley 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 vorangegangene Kalenderjahr noch keine Einkommensnachweise verfügbar sind.

Das durchschnittliche 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 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 2024 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 9.312,00 €.

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. Steuerbescheide, vom Steuerberater oder der Lohnsteuerhilfe testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters oder der Lohnsteuerhilfe, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, 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 Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Valley eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs (Kaufpreis und Kaufnebenkosten) und des Bauvorhabens (voraussichtliche Kosten für das Wohngebäude, für Nebengebäude und für die 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 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. 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 65 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 72 Punkte	

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 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 Örtlicher Bezug:

a) Hauptwohnsitz:

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Gemeinde Valley innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer III. (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:	100 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender 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 100 Punkte.

b) Hauptberufliche Tätigkeit

Dauer der hauptberuflichen Tätigkeit des Antragstellers mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 20 Stunden in der Gemeinde Valley zum Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender 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:	7 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	11 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in der Gemeinde Valley, 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.

2.6 Ehrenamtliche Tätigkeiten:

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.
- 10 Punkte

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

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 Kinder 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. Antragstellung

1. Der Antrag auf Zuteilung eines Grundstückes 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.
2. Jeder Antragsteller kann Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

V. Grundstücksvergabe

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Valley berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung unter Beachtung der für die Grundstücksvergabe jeweils geltenden Richtlinien. Die für die Grundstücksvergabe jeweils geltenden Richtlinien werden bei der öffentlichen Ausschreibung der Grundstücke bezeichnet und können auf der Homepage der Gemeinde Valley eingesehen oder bei der Gemeinde Valley als Ausdruck abgeholt werden.
2. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

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

VI. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

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

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 Kaufvertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwiegen, bei deren Kenntnis die Gemeinde Valley das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte; oder
 - 1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von längstens 12 Monaten ab Kaufvertragsabschluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmigungsunterlagen für sein Bauvorhaben bei der Gemeinde eingereicht; oder
 - 1.3 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 fertiggestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerdecke errichtet ist; oder
 - 1.4 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 Bauvorhaben samt Außenfassaden vollständig hergestellt, die Baustelle aufgeräumt und die Außenanlagen angelegt sein müssen; oder
 - 1.5 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
 - 1.6 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
 - 1.7 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 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

- 1.8 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 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 zulässig, sofern das Grundstück von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird; oder
- 1.9 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an 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
- 1.10 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 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
- 1.11 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt 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. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises und/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 Miesbach oder durch einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen als Schiedsgutachter.

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 Geldbetrages 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 Überlassungsverbot 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.

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 Miesbach oder durch einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen als Schiedsgutachter.

5. Die Gemeinde Valley behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

VII. Sonstiges

1. Mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens erkennt/erkennen der Antragsteller/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. Falsch 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.

VIII. Inkrafttreten:

Diese Vergaberichtlinien hat der Gemeinderat der Gemeinde Valley in seiner öffentlichen Sitzung am 04.06.2024 beschlossen; sie treten am 2024 in Kraft. Gleichzeitig treten die am 15.12.2021 beschlossenen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Erklärung und Anhang für die Richtlinien

Für ehrenamtliche Tätigkeiten werden 10 Punkte berücksichtigt. Der Nachweis der ehrenamtlichen Tätigkeit muss durch einen ausgestellten schriftlichen Beleg des jeweiligen Vereines / der jeweiligen Organisation erfolgen. Nähere Regelungen hierzu erfolgen in der beigefügten Anlage.

Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund des Gleichstands der Punktezahlen für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Punkteanzahl beim Kriterium der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.3 für den Zuschlag maßgeblich, hilfsweise die größere Punkteanzahl beim Kriterium der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.4, hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 2.1 und wiederum hilfsweise die höhere Punktzahl bei der ehrenamtlichen Tätigkeit zum Wohle der Allgemeinheit im Sinne von Ziffer 2.5. Sollten nach Betrachtung all dieser Aspekte dennoch mehrere Bewerber für die Zuteilung eines Grundstückes in Frage kommen, entscheidet das Los.

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

Präambel:

Mittels dieser Anlage der Gemeinde Valley für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen wird die Verteilung der möglichen zu vergebenden 10 Punkte für ehrenamtliche Tätigkeiten zum Wohle der Allgemeinheit genau definiert, um ein gemäß den Leitlinien der Europäischen Kommission offenes und transparentes Vergabeverfahren für die Vergabe von Grundstücken im Einheimischenmodell im Bereich der Gemeinde Valley sicherzustellen.

1. Definition Ehrenamt

Ehrenamt bedeutet, dass eine freiwillige Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung wahrgenommen wird. Rein repräsentative Tätigkeiten zählen nicht dazu.

Ein Ehrenamt kann auch vorliegen, wenn für die Tätigkeit eine Erstattung von Unkosten oder Aufwendungen, z. B. Verdienstausschlag, Fahrtkosten etc. erfolgt, sofern diese Kosten tatsächlich nachweisbar sind. Der Verein oder die Organisation muss die Ehrenamtstätigkeit schriftlich bestätigen.

2. Berücksichtigung

Es können nur Punkte im Sinne der Nr. 1 berücksichtigt werden, wenn die ehrenamtliche Tätigkeit oder die aktive Mitgliedschaft in einem Verein oder einer Organisation erfolgt, dessen Wirken dem Wohle der Allgemeinheit dient. Die beispielhafte Aufzählung der Vereine bzw. Organisationen in Pkt. 2.5 ist dabei nicht abschließend.

3. Zeitdauer

Punkte für ein Ehrenamt in einem Verein bzw. einer Organisation werden nur dann vergeben, wenn die ehrenamtliche Tätigkeit für mindestens drei Jahre ausgeübt wurde. Als Nachweis ist hierfür eine schriftliche Bestätigung durch den Verein bzw. die Organisation vorzulegen.

4. Punktevergabe

Sofern die Voraussetzungen im Sinne der Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 vorliegen, werden pro Ehrenamt in einem Verein bzw. einer Organisation 10 Punkte vergeben.

Rechtliche Wirkung

Diese Anlage ist Bestandteil der Richtlinien der Gemeinde Valley für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen. Mit dem Inkrafttreten der Richtlinien der Gemeinde Valley für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen durch Beschluss des Gemeinderates tritt diese Anlage in Kraft und wird Bestandteil der Richtlinien.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

7. **Hochwasserschutz Darchinger Dorfbach, Teil 1 - Hochwasserrückhaltebecken Kaltenbach**

Der Gemeinderat beschließt, für den „**Hochwasserschutz Darchinger Dorfbach, Teil 1 – Hochwasserrückhaltebecken Kaltenbach**“ einen Förderantrag bei Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu stellen inklusive einem Antrag auf vorzeitigen Baubeginn.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass

- aufgrund der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn kein Rechtsanspruch auf eine staatliche Förderung abgeleitet werden kann,
- die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn keine Zusicherung im Sinne des Art. 38 BayVwVfG auf Erlass eines Zuwendungsbescheids darstellt,
- eine etwaige spätere Förderung sich nach den dann geltenden Zuwendungsrichtlinien und Bemessungsgrundsätzen richtet,
- der Antragsteller das Finanzierungsrisiko für das Vorhaben selbst zu tragen hat und
- die Kosten einer Vorfinanzierung nicht zuwendungsfähig sind.

Eine Vergabe der Bauarbeiten erfolgt erst nach Erteilung der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Arbeiten so schnell wie möglich auszuschreiben und auch baldmöglichst durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

8. **Bundesfreiwilligendienst (Neubesetzung für das Schuljahr 2024/2025)**

Der Gemeinderat beschließt, für das kommende Schuljahr 2024/2025 die Stelle für den Bundesfreiwilligendienst neu zu besetzen.

Die Gemeindeverwaltung wird mit der Ausschreibung einer Stelle für den Bundesfreiwilligendienst an der Grund- und Mittelschule Valley beauftragt.

Abstimmungsergebnis: Ja 16: Nein 0 Anwesend 16

9. **Unvorhergesehenes**

Bücherschrank

Auf Anfrage aus dem Gremium zum Sachstand berichtet Erster Bürgermeister Bernhard Schäfer, dass der Bücherschrank bereits fertig ist und in der kommenden Woche aufgestellt werden kann.

Unser Dorf

Ein Gemeinderatsmitglied berichtet, dass der Verein „Unser Dorf“ eine Auftaktveranstaltung am 20.06. plant. Eine öffentliche Einladung zur Veranstaltung wird über die gängigen Tageszeitungen bekanntgemacht. Alle Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen, teilzunehmen und sich für Valley zu engagieren.

Zur Kenntnis genommen