

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt durch Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2018 folgende gemeindliche Richtlinien:

Gemeinde Stephanskirchen

AZ: 6110-01

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell (Grundsatz der sozialgerechten Bodenordnung)

Erlassen durch Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2018.

Präambel

Aufgrund der gleichzeitig landschaftlich reizvollen Lage mit hohem Freizeitwert in einer wirtschaftlich starken Region wie auch durch die gute Verkehrsanbindung nach Rosenheim wie München ist die Gemeinde Stephanskirchen ein bevorzugtes Zuzugs- und Baugebiet, was sich in zunehmenden Miet- und Kaufpreissteigerungen niederschlägt. Aufgrund dieser Entwicklung besteht die Sorge, dass sich einkommensschwächere örtliche Bevölkerungsgruppen zunehmend schwerer mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um dauerhaft in der Gemeinde Stephanskirchen ihren Lebensmittelpunkt zu behalten.

Zur Erhaltung einer sozialen Bevölkerungsstruktur sollen dabei bei künftigen Bauleitplanungen die Grundsätze der sozialgerechten Bodenordnung angewendet werden, um Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, insbesondere mit niedrigem Einkommen, zu schaffen.

Baugebiete sollen nur noch dann ausgewiesen werden, wenn im Rahmen der Bauleitplanung Flächen ausgewiesen werden können, auf denen zumindest teilweise Wohngebäude errichtet werden können, die für Personen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (einschließlich Bauland für Einheimische) oder die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB).

Eine Bauleitplanung soll künftig nur noch dann vorgenommen werden, wenn diese Ziele mit den Grundstückseigentümern im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) geregelt werden können.

Die Gemeinde Stephanskirchen hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage der nachfolgenden Richtlinien zu vergeben. Diese Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland der Gemeinde Stephanskirchen dar.

A) Sicherung von Bauland für Einheimische

I. Anwendungsbereich

Diese Richtlinien sind grundsätzlich anzuwenden beim Verkauf gemeindeeigener Baugrundstücke, die nach der Ziffer II. dieser Richtlinien erworben wurden.

II. Grundsätze für Neuausweisungen von Bauland/ Regelungen zum Ankauf von Bauland für Einheimische:

1. **Sicherstellung**
Grundstücke, für die noch kein Baurecht besteht, werden grundsätzlich nur dann als Bauland ausgewiesen, wenn der Eigentümer in der Regel zwei Drittel, mindestens aber die Hälfte der in das Baugebiet kommenden Fläche der Gemeinde zu einem angemessenen Kaufpreis zur Verfügung stellt.
2. **Eigentumswohnungen**
Diese Richtlinien gelten entsprechend auch für den Fall, dass die Gemeinde anstelle von Bauland Eigentumswohnungen an Gemeindebürger vergibt.
3. Die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken erfolgt grundsätzlich erst nach einer Ausschreibung im Gemeindekurier.
4. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen, zu vergeben oder zuzuteilen besteht zu keinem Zeitpunkt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Einhaltung dieser Richtlinien.

B) Bewerbungszugangsvoraussetzungen, Auswahlkriterien, Antrag, Bindungen

Nichteheliche Lebensgemeinschaften sowie deren Partner werden in diesen Richtlinien Ehen/ Ehegatten gleichgestellt.

I. Bewerbungszugangsvoraussetzungen

Folgende Voraussetzungen müssen vom Antragsteller / Bewerber kumulativ erfüllt werden:

1. Antragsberechtigt sind Verheiratete oder Alleinstehende, soweit sie volljährig und uneingeschränkt geschäftsfähig sind.

Verheiratete können für das betroffene Baugebiet alleine oder, sofern für beide Ehegatten die Bewerbungszugangsvoraussetzungen vorliegen, gemeinsam einen Antrag stellen. Weitere, parallel gestellte Einzelanträge bei Ehepaaren bleiben unberücksichtigt.

2. Bewerber müssen die deutsche Staatsangehörigkeit oder Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates der Europäischen Union haben.
3. Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigt erworbenen Baugrundstück wohnt der Antragsteller selbst. Zudem dürfen dort wohnen sein Ehepartner, in gerader Linie Verwandte des Antragstellers oder seines Ehepartners und die Partner der Verwandten. Neben dem Antragsteller, seinem Ehepartner und den Kindern/Abkömmlingen des Antragstellers oder seines Ehepartners dürfen nur zwei weitere Personen dort wohnen (z. B. die Großeltern). Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Bewohner“ genannt.

4. Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. (Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Bayerischen Landesamtes für Statistik.) Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000,00 € überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 51.000,00 €.

Der Bewerber einschl. Ehegatte/Lebensgefährte dürfen maximal ein Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte ist ca. brutto./ Werbungskosten) von 75.000 € erzielen.

Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000,00 € je unterhaltspflichtigem Kind, maximal für drei Kinder, hinzuzurechnen.

Das Jahreseinkommen berechnet sich nach dem Durchschnitt des Gesamtbetrags der Einkünfte der dem jeweiligen Ablauf der Bewerbungsfrist vorangegangenen drei Kalenderjahre.

Zum Nachweis der Einkünfte können Einkommensteuerbescheide, bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden Bilanzen mit Gewinn- und Verlustrechnung oder Einnahmeüberschussrechnungen inkl. der entsprechenden Steuerbescheide, aber ggf. auch andere Nachweise verlangt werden. Es gilt Ziff. B.III.1. S. 4.

Der Nachweis des Gesamtbetrags der Einkünfte wird durch die entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen.

5. Das Vermögen darf insgesamt maximal den Grundstückswert der im Ansiedlungsgebiet veräußerten Fläche (Bodenrichtwert), höchstens 150.000,00 € betragen, wobei auf das (gemeinsame) Vermögen des Antragstellers / der Antragsteller bzw. des Ehepaars / der nichtehelichen Lebensgemeinschaft abgestellt wird.

Zum Vermögen zählt die Gesamtheit aller geldwerter Güter und Rechte, die einen wirtschaftlichen Wert haben. Dazu zählen insbesondere alle Immobilien und Miteigentumsanteile daran, jeglicher geldwerter Vorteil, Bargeld, Gemälde, Gold, Schmuck, andere Luxusgüter bzw. vergleichbare Wertgegenstände, Bankguthaben, Wertpapiere, andere Anlageformen oder Sammlungen, Forderungen, Anwartschaftsrechte, dingliche Rechte, Gesellschafts- und Firmenanteile bzw. -inventar sowie Immaterialgüterrechte wie z.B. Urheberrechte und Patente.

Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

Keine der Personen, deren Vermögen berücksichtigt wird, darf Wohnungseigentum (z.B. eigenes Haus, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil etc.), zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum oder ein bebaubares Grundstück in der Gemeinde Stephanskirchen haben. Wohneigentum oder ein bebaubares Grundstück außerhalb der Gemeinde Stephanskirchen zählt wertmäßig zum Vermögen.

II. Auswahlkriterien und Bewertung

Es können maximal 100 Punkte erreicht werden, die sich in 50 Punkte für die Ortsgebundenheit (Ziff. 1.) und 50 Punkte für den Sozialbezug (Ziff. 2.) aufteilen.

Maßgeblicher Zeitpunkt für den Ansatz der Kriterien ist das jeweilige Ende der Bewerbungsfrist.

1. Ortsgebundenheit

Maßgeblich ist hier der Antragsteller. Bei Ehegatten bzw. nichtehelichen Lebensgemeinschaften kommt es auf jeweils einen der beiden Ehegatten bzw. Partner an, soweit dieser auch Antragsteller ist.

1.1. Gemeldeter Hauptwohnsitz und tatsächlicher Lebensmittelpunkt in der Gemeinde

innerhalb der vor Ablauf der Bewerbungsfrist liegenden 15 Jahren

- | | |
|---|------------------|
| a) ab zwei bis vier Jahren in der Gemeinde wohnhaft | 15 Punkte |
| b) ab vier bis fünf Jahren in der Gemeinde wohnhaft | 25 Punkte |
| c) ab vollendeten 5 Jahren in der Gemeinde wohnhaft | 40 Punkte |

Unterbrechungen der Zeiträume sind unschädlich; es zählt die Summe der jeweiligen Dauer des Wohnsitzes (zurückgerechnet zum letzten Tag der Bewerbungsfrist).

1.2. Hauptberufliche Tätigkeit in der Gemeinde Stephanskirchen

- | | |
|--|------------------|
| a) ab zwei bis vier Jahren in der Gemeinde tätig | 15 Punkte |
| b) zwischen vier und fünf Jahren in der Gemeinde tätig | 25 Punkte |
| c) ab vollendeten 5 Jahren in der Gemeinde tätig | 40 Punkte |

Punkte für den Hauptwohnsitz und für das hauptberufliche Arbeitsverhältnis oder die entsprechende selbständige Tätigkeit in der Gemeinde Stephanskirchen werden nicht kumulativ vergeben.

Bei dem Hauptwohnsitz, dem hauptberuflichen Beschäftigungsverhältnis oder der entsprechenden selbständigen Tätigkeit in Stephanskirchen wird nur auf das für den Antragsteller günstigste Kriterium abgestellt.

1.3. Ehrenamtliche Tätigkeit in einem Ortsverein der Gemeinde Stephanskirchen/ Ehrenamtliches Engagement mit Sonderaufgabe

- | | |
|---------------|------------------|
| a) ab 2 Jahre | 5 Punkte |
| b) ab 5 Jahre | 10 Punkte |

Eine Sonderaufgabe ist entweder eine Führungsaufgabe oder eine Aufgabe, die für den Zusammenhalt in der Ortsgemeinschaft relevant ist. Über das Vorliegen einer Sonderaufgabe entscheidet der Gemeinderat.

2. Soziale Kriterien

2.1.1. Schwerbehinderung des Antragstellers, des (Ehe-) Partners oder der Kinder, jedoch nur bei wesentlich erhöhtem Flächenbedarf aufgrund der Behinderung
5 Punkte

2.1.2. Schwangerschaft und im gemeinsamen Haushalt lebende, kindergeldberechtigte Kinder/Abkömmlinge des Antragstellers oder seines Ehepartners

- ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft bis Ende 5. Lebensjahr **10 Punkte**
- bis Ende 10. Lebensjahr **7,5 Punkte**
- bis Ende 15. Lebensjahr **5 Punkte**
- bis Ende 18. Lebensjahr **2,5 Punkte**

Zu Ziff. B.II.2.1. werden maximal dreißig Punkte vergeben.

2.2. Einkommen (**Gesamtbetrag der Einkünfte ist ca. Brutto./.**
Werbungskosten, vgl. B.I.4.)

2.2.1. bei Ehepaaren (Einzelverdiener bzw. addiertes Einkommen der Ehegatten bzw. nichtehelicher Lebensgemeinschaftspartner)

bis 60 000 €	10 Punkte
bis 70 000 €	7 Punkte
bis 75 000 €	5 Punkte

Bei Ehepaaren bzw. nichtehelichen Lebensgemeinschaften gilt dies auch, wenn lediglich einer der Ehegatten bzw. Partner Antragsteller ist.

2.2.2. bei Alleinstehenden

bis 40.000 €	10 Punkte
bis 46.666,66 €	7 Punkte
bis 50.000 €	5 Punkte

2.3. Vermögen

bis zu 90.000,00 € werden	10 Punkte
bis zu 105.000,00 €	7 Punkte
bis zu 120.000,00 €	5 Punkte
bis zu 135.000,00 €	3 Punkte
bis zu 150.000,00 €	1 Punkt

Bei einem Vermögen i.S.v. Ziff. B.I.4. der antragstellenden Einzelperson, des Ehepaars bzw. der nichteheliche Lebensgemeinschaft) von vergeben. Bei Ehepaaren bzw. nichtehelichen Lebensgemeinschaften gilt dies auch, wenn lediglich einer der Ehegatten bzw. Partner Antragsteller ist.

III. Antrag

1. Sobald der Gemeinderat die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen (nachfolgend: „Antragsteller“ oder „Bewerber“). Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Gemeinde darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.
2. Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet einen Stichtag bei Ausschreibung der Bauparzellen fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind dann die jeweiligen tatsächlichen Verhältnisse der Bewerber zu diesem Stichtag, soweit in diesen Richtlinien nichts anderes geregelt ist. Bei der Prüfung dieser Richtlinien ist auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist.
3. Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.
4. Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses.
5. Sind mehr Bewerber als Bauflächen vorhanden, so entscheidet bei der Vergabe die höhere Punktezahl der Bewerber.
Die Vergabe bzw. Reihenfolge der Bewerber erfolgt nach dem Punktesystem anhand des Punktekatalogs in Ziff. II. Die Summe der erreichten Punkte ist auch maßgebend für die Rangfolge der Bewerber. Das heißt, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.
Bei Punktegleichstand wird der Bewerber bevorzugt, welcher die höhere Anzahl der Kinder hat.

Besteht weiterhin Gleichstand, wird die Entscheidung für den Bewerber getroffen, der eine **seit mind. drei Jahren ehrenamtliche Tätigkeit als Mitglied mit Sonderaufgaben in einem gemeinnützigen Verein außerhalb der Gemeinde ausübt.**

6. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen auch abweichende Entscheidungen treffen, wenn das Einheimischenmodell in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinträchtigt wird, die Grundsätze der sozialgerechten Bodenordnung nicht verletzt werden, die Ausnahme sachlich

gerechtfertigt ist und soziale, städtebauliche oder andere aner kennenswerte Gründe für die Gewährung einer Ausnahme sprechen.

IV. Bindungen

Der Erwerber muss folgende Bindungen über 15 Jahre nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags („Bindefrist“) beachten:

1. Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Gemeinde das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.
2. Der Antragsteller hat das Gebäude binnen 3 Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich selbst und durch privilegierte Bewohner im Sinne von Ziffer B.I.3. dieser Richtlinie zu bewohnen.

Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.

3. Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Gemeinde. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Die Gemeinde ist nur ausnahmsweise verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Der Antragsteller muss schriftlich bei der Gemeinde um Zustimmung bitten. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Antragstellers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich des Wertes getätigter Baumaßnahmen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich eines Fünfzehntels des Zuwendungswertes nach Ziffer III.5. Satz 2 für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindungen des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

Unabhängig davon ist die Gemeinde zur Zustimmung im *Härtefall* verpflichtet, kann die Zustimmung aber gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

4. Während der Bindefrist bedarf eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in Ziffer B.I.3. genannten privilegierten Personen der Zustimmung durch die Gemeinde. Dazu ist die Gemeinde nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen

Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

5. Die Gemeinde kann vom Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/12 (Bindefrist minus Fertigstellungsfrist) für jedes angefangene Jahr zurückverlangen
 - in dem der Antragsteller das Gebäude nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer B.I.3. nutzt oder
 - ohne Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise anderen Personen als den in Ziffer B.I.3. genannten privilegierten Personen überlässt.

„Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Antragsteller und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Preis.
6. Die Gemeinde kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller
 - das Gebäude nicht binnen drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz herstellt,
 - das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer B.I.3. bewohnt,
 - das Grundstück ganz oder teilweise ohne die Zustimmung der Gemeinde veräußert,
 - das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer B.I.3. genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Gemeinde in Textform nicht binnen Monatsfrist behebt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 12 Monate dauert, oder
 - wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat und richtigerweise bei der Zuteilungsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Gemeinde bei fahrlässigen oder schuldlosen Falschangaben von der Geltendmachung der vollständigen Erstattung ganz oder teilweise absehen kann.

Die Gemeinde kann im Fall von Verstößen gegen die vorstehenden Pflichten einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung auf Kosten des Antragstellers beauftragen.
7. Die Ansprüche der Gemeinde auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung ihrer Ansprüche kann die Gemeinde jederzeit die Eintragung einer Grundschild im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus in Höhe des Zuwendungswerts verlangen. In atypischen Härtefällen, in denen die Rückforderung der Zuwendung trotz des legitimen Ziels der Sicherung des Zuwendungszwecks wegen besonderer Umstände gegen die Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit verstößt, kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.
8. Die Gemeinde ist in den Fällen der Ziffer 6. anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen (Wiederkauf). Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des (Zeit)werts der baulichen Maßnahmen kann die Gemeinde ein Gutachten eines

öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. In den Fällen, in denen die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht hat, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Gemeinde und Antragsteller vereinbartem (vergünstigtem) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Die Gemeinde kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann die Gemeinde anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

Die Richtlinien wurden am **24.07.2018** vom Gemeinderat beschlossen. Sie gelten ab dem **01.08.2018**