

Richtlinie

der Gemeinde Schonstett für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung

Die Gemeinde Schonstett ist bestrebt, 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.

Können Bürger aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie in der Gemeinde Schonstett auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist die Gemeinde Schonstett bestrebt, im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten diesen Wohnbedarf der Bevölkerung mittels Zurverfügungstellung preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke zu decken.

Hierbei soll insbesondere jungen Familien und ortsansässigen Personen mit durchschnittlichen Einkommen die Möglichkeit eröffnet werden, ein Wohnbaugrundstück zur Eigennutzung erwerben zu können

Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe solcher Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Schonstett nachfolgende Vergaberichtlinien auf.

Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. **Anspruchsbegründend** sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsverfahren, Begriffsdefinitionen:

- 1.1. Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Schonstett die Vergabe von preisvergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, können Bewerber zu dem von der Gemeinde jeweils bekannt gegebenen Zeitpunkt einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen. Sie müssen dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen.
- 1.2. Ein Bewerber muss alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen werden oder ein Wohnrecht haben („Baulandbegünstigte“). Baulandbegünstigte können insbesondere Familien- oder Haushaltsangehörige sein. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern.
- 1.3. Ein Bewerber kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Bewerber falsche Angaben macht.

2. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 2.1.** Es können sich nur volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 2.2.** Bei Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnerschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 2 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt.

2.3. Vermögensobergrenze

- 2.3.1.** Grundstücksbesitz oder Immobilieneigentum (z.B. unbebauter oder bebauter Grundbesitz, Eigentumswohnung,...) wird immer als Vermögen angerechnet.

Der Verkehrswert von Grundstücken und Immobilien wird anhand von Kaufverträgen etc. oder anhand der geltenden Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beim LRA Rosenheim ermittelt.

- 2.3.2.** Das gesamte Vermögen des Antragstellers darf einen Betrag von 300.000 € nicht übersteigen. Für die Vermögensberechnung relevant ist die Summe aller Vermögenswerte (z.B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen eines Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten) zu belegen. Die Gemeinde Schonstett behält sich ausdrücklich vor diese Nachweise, nach pflichtgemäßen Ermessen, auch rückwirkend zu verlangen (z.B. zum Stichtag 01.01.).
- 2.3.3.** Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Schonstett erworben haben. Dies gilt auch dann, wenn ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Schonstett erworben haben sollte.

2.4. Einkommensobergrenze

- 2.4.1.** Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe von 60.000,00 € erzielen. Bei Ehepaaren oder eingetragenen Lebenspartnerschaften werden die Einkommen addiert.

Abzustellen ist auf den im Steuerbescheid ausgewiesenen **Gesamtbetrag der Einkünfte** der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung im Durchschnitt. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im ausgewiesenen Gesamtbetrag der Einkünfte nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten - wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart - sind für die Ermittlung ohne Belang.

Je kindergeldberechtigtem bzw. unterhaltsberechtigtem Kind bis 18 Jahre erhöht sich dieser Betrag um den aktuellen steuerrechtlichen Kinderfreibetrag. Dieser beträgt pro Kind **7.812,00 € (2020)**.

Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

- 2.5. Der Bewerber und die volljährigen Baulandbegünstigten erklären durch eine eidesstattliche Versicherung, dass die Angaben zu 2.3. und 2.4. korrekt sind.
- 2.6. Eine Antragsberechtigung entfällt, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden.

Dies gilt auch, wenn der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann. Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist spätestens bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

3. Rangfolge innerhalb der Bewerber

- 3.1. Die Grundstücke werden grundsätzlich an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. 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.

Bei mehreren zu vergebenden Grundstücken erfolgt die Grundstücksauswahl entsprechend der Punktreihe, beginnend mit dem Punkthöchsten Bewerber.

- 3.2. Soweit Bewerber die gleiche Punktzahl erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die
 1. die größere Anzahl an kindergeldberechtigten bzw. unterhaltsberechtigten Kindern vorweist (erstes Kriterium),
 2. die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen vorweist (zweites Kriterium),
 3. eine längere ehrenamtliche/gemeinnützige Tätigkeit ausübt (drittes Kriterium),
 4. das niedrigere Haushaltseinkommen vorweist (viertes Kriterium),
 5. der/die im Losverfahren zum Zuge kommt (fünftes Kriterium).

4. Punktevergabe innerhalb der Bewerber

4.1. Familienstand und Kinder

Familienstand

alleinstehend	0 Punkte
verheiratet oder eingetragene Lebensgemeinschaft	15 Punkte
alleinerziehend	15 Punkte

Kinder (max. 45 Punkte)

Je kindergeldberechtigtem bzw. unterhaltsberechtigtem Kind bis zu 18 Jahren	15 Punkte
---	-----------

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

4.2. Ortsbezugskriterien

Wohnsitz (max. 60 Punkte)

Für jedes Jahr (12 komplette Monate) seit Begründung des Hauptwohnsitzes (lt. Einwohnermeldedaten) in der Gemeinde Schonstett erhält der Baulandbegünstigte, der am längsten in der Gemeinde lebt, 12 Punkte. Maximal können 60 Punkte vergeben werden.

Bewerber und Baulandbegünstigte die zum Stichtag nicht in der Gemeinde Schonstett mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, aber in den letzten 10 Jahren vor dem Stichtag mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schonstett lebten, erhalten für den Baulandbegünstigten mit der längsten Wohndauer in der Gemeinde pro Jahr (12 komplette Monate) ebenso 12 Punkte (max. jedoch 60 Punkte).

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:	12 Punkte
---------------------------------------	-----------

Beschäftigungsverhältnis (max. 20 Punkte)

Ausübung einer steuerpflichtigen Beschäftigung im Gemeindegebiet:

Je vollem, nicht unterbrochenen Jahr:	5 Punkte
---------------------------------------	----------

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

Ist ein Antragsteller im Gemeindegebiet sowohl wohnhaft als auch beschäftigt, werden entweder die Punkte für den Wohnsitz oder die Punkte für die Beschäftigung in Ansatz gebracht. Bei dabei unterschiedlichen Punkten ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

Die Summe der Gesamtpunkte aus Wohnsitz bzw. Beschäftigungsverhältnis darf maximal 50 Prozent der erzielten Gesamtpunkte betragen.

4.3. Ehrenamt (max. 24 Punkte)

Der Bewerber oder einer der Baulandbegünstigten (es zählen nur die Jahre über einem Alter von 16 Jahren) muss in den letzten 5 Jahren, gerechnet ab dem Stichtag 31.12.2021, mehr als zwei Jahre lang eine herausragende ehrenamtliche Funktion bei einem Verein innegehabt haben.

Eine herausragende Funktion wäre

- eine leitende Funktion (z.B. 1. Vorstand, 1. Kassier, 1. Schriftführer, 1. Kommandant)
- eine wesentliche Funktion (z.B. 2. Vorstand, 2. Schriftführer, 2. Kassier, 2. Kommandant)
- Engagement von mehr als 40 Stunden pro Jahr (Zeituntergrenze), wie z.B. Übungsleiter, Schülerlotse, Notenwart.

Eine Mitgliedschaft in einem Verein reicht nicht aus!

Für jedes Jahr des herausragenden ehrenamtlichen Engagements werden folgende Punkte vergeben:

Leitende Funktion (z.B. 1. Vorstand, 1. Kassier, 1. Schriftführer, 1. Kommandant) **6 Punkte**

Wesentliche Funktion (z.B. 2. Vorstand, 2. Schriftführer, 2. Kassier, 2. Kommandant) **4 Punkte**

Engagement von mehr als 40 Stunden pro Jahr (Zeituntergrenze), wie z.B. Übungsleiter, Schülerlotse, Notenwart. **2 Punkte**

Ein Bewerber kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn er falsche Angaben macht.

4.4. Einkommen

Der Gesamtbetrag der Einkünfte des Bewerbers und der weiteren Baulandbegünstigten im Durchschnitt der letzten 3 Jahre vor dem Stichtag (2018, 2019, 2020). Falls die Einkünfte des Jahres 2020 noch nicht bekannt sind, sind auch die Einkünfte für das Jahr 2017 anzugeben und nachzuweisen. Liegen Steuerbescheide nicht vor, müssen die Einkünfte durch einen Steuerberater bestätigt werden.

Bewerber aus Ehen und eingetragenen Lebenspartnerschaften

bis 70.000,00 €	15 Punkte
zwischen 70.000,01 € und 80.000,00 €	12 Punkte
zwischen 80.000,01 € und 90.000,00 €	9 Punkte
zwischen 90.000,01 € und 105.000,00 €	6 Punkte
zwischen 105.000,01 € und 115.000,00 €	3 Punkte
ab 115.000,01 €	0 Punkte

Alleinstehende

bis 35.000,00 €	15 Punkte
zwischen 35.000,01 € und 40.000,00 €	12 Punkte
zwischen 40.000,01 € und 45.000,00 €	9 Punkte
zwischen 45.000,01 € und 50.000,00 €	6 Punkte
zwischen 50.000,00 € und 55.000,00 €	3 Punkte
ab 55.000,01 €	0 Punkte

4.5. Vermögen

Das gesamte Vermögen des Bewerbers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners ist anzugeben und nachzuweisen.

Bewerber aus Ehen und eingetragenen Lebenspartnerschaften

bis 50.000,00 €	10 Punkte
zwischen 50.000,01 € und 100.000,00 €	8 Punkte
zwischen 100.000,01 € und 150.000,00 €	6 Punkte
zwischen 150.000,01 € und 200.000,00 €	4 Punkte
zwischen 200.000,01 € und 250.000,00 €	2 Punkte
ab 250.000,01 €	0 Punkte

4.6. Grad der Behinderung (GdB), (max. 20 Punkte)

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG), der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

bei einem festgestellten GdB ab 50	10 Punkte
bei einem festgestellten GdB ab 70	12 Punkte
bei einem festgestellten GdB ab 90	15 Punkte

je behinderte Person

4.7. Pflegebedürftigkeit, (max. 20 Punkte)

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG), der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Pflegegrad 1:	11 Punkte
Pflegegrad 2:	12 Punkte
Pflegegrad 3:	13 Punkte
Pflegegrad 4:	14 Punkte
Pflegegrad 5:	15 Punkte

je pflegebedürftiger Person

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 dabei unterschiedlichen Punkten ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

5. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen, insbesondere bis zum Bewertungszeitpunkt der Gemeinde, können von der Gemeinde Schonstett nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Schonstett unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

Werden zu einem späteren Zeitpunkt weitere Grundstücke vergeben, so ist für diese ein erneutes Bewerbungs- und Bewertungsverfahren durchzuführen.

6. Sonstige Bestimmungen:

- 6.1.** Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
- 6.2.** Die Gemeinde Schonstett behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.
- 6.3.** Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.
- 6.4.** Die Antragsteller haben kein Anrecht auf die Bekanntgabe von Detailinformationen und Daten anderer Antragsteller.

7. Grundstücksvergabe:

Die Entscheidung über den Zeitpunkt einer Grundstücksvergabe sowie über die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke obliegt dem Gemeinderat der Gemeinde Schonstett.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schonstett entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung auf Grundlage dieser Richtlinie. Die Vergabeentscheidung wird sowohl den Begünstigten als auch den nicht berücksichtigten Antragstellern schriftlich mitgeteilt.

Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die Bewerber, die ein Grundstück erhalten, verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Bewerber Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeit entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt.

8. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

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

- 8.1.** Der ermäßigte Kaufpreis für die zu vergebenden Grundstücke beträgt 140 €/m² (zzgl. Erschließungskosten).
- 8.2.** Die Gemeinde Schonstett erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes **Wiederkaufsrecht** in folgenden Fällen:
 - 8.2.1.** Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
 - 8.2.2.** der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - nicht innerhalb von fünf Jahren ein Wohngebäude im Rohbau errichtet; oder
 - 8.2.3.** der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von sieben Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
 - 8.2.4.** der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 10 Jahren (Bindungsfrist) ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
 - 8.2.5.** der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit 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 mit maximal 50 % der Gesamtwohnfläche zulässig.
 - 8.2.6.** Der Wiederkauf erfolgt zinslos zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zinslos hinzuzusetzen. Nebenkosten und Zinsaufwendungen des Erwerbers bleiben ebenso wie Bodenwertsteigerungen und/oder Bodenwertminderungen unberücksichtigt.

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 den Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim oder einen von ihm bestimmten Sachverständigen als Schiedsgutachter. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Käufer (*Klarstellung: nicht die Gemeinde als „Käufer“ im Wiederkaufsverfahren, sondern der ursprüngliche Käufer*), ebenso sämtliche bei Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts wird an dem Vertragsgrundstück eine Auflassungsvormerkung gem. § 883 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ohne Rangvorbehalt zugunsten der Gemeinde Schonstett eingetragen. Die Gemeinde verpflichtet sich dabei, mit diesem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Finanzierung des auf dem Vertragsgrundstück geplanten Bauvorhabens dienen. Die Kosten der Auflassungsvormerkung und des Rangrücktritts sowie einer späteren Löschung der Vormerkung trägt der Käufer.

- 8.2.7.** Die Gemeinde Schonstett kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Rückzahlung der Subvention sowie zusätzlich eine Ausgleichszahlung für die Wertsteigerung des Grundstückes verlangen. Im Falle einer Wertminderung des Grundstückes ist die Rückforderung um die Summe der Wertminderung zu reduzieren. Die Wertsteigerung des Grundstückes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bodenrichtwert zur Veräußerung des Grundstückes durch die Gemeinde und dem geltenden Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts.

Sofern sich die Vertragsparteien nicht einvernehmlich einigen, erfolgt die Wertermittlung des Wiederkaufswertes oder des Grundstückes durch einen Schiedsgutachter bzw. den Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim.

- 8.2.8.** Die Gemeinde Schonstett behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten. Weitere Bedingungen können einzelfallabhängig mit aufgenommen werden.

- 8.2.9.** Bei Vertragsverstößen entscheidet die Gemeinde im eigenen Ermessen, welche der vorgenannten Maßnahmen getroffen wird.

9. Schlussbestimmungen:

- 9.1.** Die Gemeinde behält sich in begründeten Ausnahmefällen vor, abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.
- 9.2.** Alle auf Grund dieser Richtlinien zu treffenden Entscheidungen werden ausnahmslos durch den Gemeinderat getroffen.
- 9.3.** Rechtsausschluss: Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

Diese Richtlinie wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.03.2022 beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 14.03.2022 wurden sie öffentlich bekanntgegeben. Die Richtlinie tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie ist ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Aus dieser Richtlinie können keine Ansprüche auf Grundstücksvergaben nach früheren Richtlinien oder Notarverträgen abgeleitet werden.

Schonstett, 14.03.2022



Paul Dirnecker
1. Bürgermeister