-Original-

Richtlinien der Gemeinde Söchtenau für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken

(in der Fassung der Festsetzung des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.09.2025)

Präambel

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, liegt im Alpenvorland, nördlich an den Simssee anschließend. Die Gemeinde ist überwiegend landwirtschaftlich strukturiert. Sie 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.

Wie in anderen umliegenden Gemeinden entwickelten sich die Preise für Grund und Boden in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich, so dass es besonders für Personen mit geringerem bis durchschnittlichem Einkommen bzw. Vermögen schwierig wird, eigenen Wohnraum zu schaffen.

Die Gemeinde verfolgt mit der Richtlinie für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken das Ziel 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 durchschnittlichem Einkommen die Möglichkeit eröffnet werden, ein Wohnbaugrundstück zur Eigennutzung erwerben zu können.

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Söchtenau veräußert vergünstigt Wohnbaugrundstücke mit Gewährung eines Kaufpreisvorteils. Interessierte können sich innerhalb einer festgesetzten Bewerbungsfrist bei der Gemeinde um Wohnbaugrundstücke bewerben. Es werden nur fristgerecht eingegangene Bewerbungen berücksichtigt. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift. Anspruchsbegründend sind die Vergaberichtlinien nicht.

§ 2 Zugangskriterien

1. Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und voll geschäftsfähig sind. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

Es genügt, wenn einer der beiden Antragssteller, die unter Ziffer 1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt.

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 Söchtenau erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehepartner oder Lebens(gemeinschafts)partner des Antragsstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Söchtenau erhalten haben.

4. Einhaltung der Einkommensgrenzen
   Der Bewerber darf maximal ein Einkommen nach § 2 Absatz 4 Einkommenssteuergesetz (EstG) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde erzielen.
   Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen unter Berücksichtigung der obigen Erhöhung.
   Das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde wird anhand der Daten des Landesamtes für Statistik ermittelt. Für die Gemeinde Söchtenau beträgt dieser Wert 55.953 € (Stand 2025). Sollte das maßgebliche Jahr abweichen, werden je Jahr 3 % Steigerung angenommen.
   Der Nachweis des Einkommens ist durch Vorlage der letzten drei Einkommenssteuerbescheide zu erbringen. Alternativ können auch vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters vorgelegt werden.
   Je unterhaltspflichtigem Kind ist zur Obergrenze ein Freibetrag in Höhe des aktuellen steuerrechtlichen Kinderfreibetrages (beinhaltet Freibetrag für Betreuungs- und Erziehungs- oder Ausbildungsbedarf) hinzuzurechnen. Dieser beträgt je Kind 9.600,00 € (Stand 2025).

5. Einhaltung der Vermögensgrenzen
   Das Vermögen des Antragsstellers darf den Verkehrswert (gültiger Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Vergabe) des im Wohnbaulandmodell zu erwerbendem Grundstück nicht übersteigen. Für die Vermögensberechnung relevant ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Immobilien) des Antragsstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise zu belegen.
   Ferner darf kein bebaubares Grundstücksvermögen innerhalb der Gemeinde vorliegen. Grundstücksvermögen außerhalb der Gemeinde sowie Wohnungsteileigentum führt nicht zum generellen Ausschluss, sondern wird im Rahmen der Bewertungskriterien mit seinem Verkehrswert berücksichtigt.

6. Fehlender Nachweis
   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 Antragssteller auf entsprechende Anforderung der Gemeinde Söchtenau eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

§ 3 Bewertungskriterien innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

Für die Auswahl aus mehreren berechtigten Bewerbern wird nach Ortsbezugs- und Sozialkriterien eine Rangliste erstellt. Die Ortsbezugskriterien und sozialen Kriterien fließen je zur Hälfte mit 50 % in die Bewertung mit ein. Insgesamt können 200 Punkte erreicht werden. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt durch die Gemeinde. Die Zusage erhält die Bewerbung mit den meisten Punkten.

1. Ortbezugskriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 100)

   a) Ortsanwesenheit
   Hauptwohnsitz in der Gemeinde innerhalb der letzten 15 Jahre, je vollem Jahr 18 Punkte, maximal 90 Punkte (entspricht max. 5 Jahre)
   b) Arbeitsplatz
   Alternativ zu a); bewertet wird eine aktuelle sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, eine hauptberufliche Selbstständigkeit, eine Ausbildung oder ein anderweitiges hauptberufliches Arbeits-/ Dienstverhältnis; je vollem Jahr 18 Punkte, maximal 90 Punkte (entspricht max. 5 Jahre)
   c) Ehrenamt mit Ortsbezug
   Die Dauer eines ausgeübten Ehrenamtes wird je vollendetem Jahr mit 2 Punkten gewertet. Bei einer Bewerbung als Paar zählen die Ehrenämter beider Bewerber. Die maximale Punktezahl beträgt 10.
   Als Ehrenamt gelten die aktive Mitgliedschaft bei der örtlichen Feuerwehr oder bei Rettungsdiensten bzw. Hilfsorganisationen und sonstigen vergleichbaren Ehrenämtern mit einem Nutzen für die Allgemeinheit mit Ortsbezug, sowie die Tätigkeiten in einer Vorstandschaft eines örtlichen Vereins oder eine ähnliche Tätigkeit z. B. als Abteilungs- oder Übungsleiter. Der Verein oder die Institution muss ihren Sitz in der Gemeinde Söchtenau haben.

   Die Berechnung der Jahre stellt auf den Zeitpunkt der Antragsstellung ab.

2. Soziale Kriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 100)

   a) Einkommen
   aa) Unterschreiten der individuellen Einkommensgrenze bei der Bewerbung als Alleinstehender um

bis zu 10 %:	1,5 Punkte
mehr als 10 % bis zu 15 %:	3 Punkte
mehr als 15 % bis zu 20 %:	4,5 Punkte
mehr als 20 %:	6 Punkte

   ab) Unterschreiten der individuellen Einkommensgrenze bei der Bewerbung als Paar um

bis zu 10 %:	3 Punkte
mehr als 10 % bis zu 15 %:	6 Punkte
mehr als 15 % bis zu 20 %:	9 Punkte
mehr als 20 %:	12 Punkte

   Maßgeblich ist das rechnerisch ermittelte Durchschnitts-Haushaltseinkommen.

b) Vermögen
Unterschreiten der individuellen Vermögensgrenze um
bis zu 10 %: 3 Punkte
mehr als 10 % bis zu 15 %: 6 Punkte
mehr als 15 % bis zu 20 %: 9 Punkte
mehr als 20 %: 12 Punkte

c) Familie
Bewertet wird das Einstehen für einen Partner oder Kinder im gleichen Haushalt; dies können Verheiratete, Partner in eheähnlicher Gemeinschaft oder auch Alleinerziehende sein.
Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden 10 Punkte anerkannt.

d) Junge Familie
Voraussetzung ist, dass die antragsstellende Person und der Partner zum Zeitpunkt der Antragsstellung das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.
Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden 15 Punkte anerkannt.

e) Kinder
Für Kinder, die im Zeitpunkt der Antragsstellung das 10. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, werden je Kind 12 Punkte zuerkannt.
Für Kinder, die im Zeitpunkt der Antragsstellung das 10. Lebensjahr vollendet haben, aber noch nicht das 18. Lebensjahr, werden 6 Punkte anerkannt.
Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.
Kinder müssen haushaltsangehörig und kindergeldberechtigt sein.
Bei diesem Buchstabe e) können höchsten 36 Punkte anerkannt werden.

f) Schwerbehinderung/Pflege
Maßgeblich für die Bepunktung ist das Vorliegen einer Schwerbehinderung (Grad der Behinderung mindestens 50) oder die Pflege (mindestens Pflegegrad 2) einer im Haushalt lebenden Person im Zeitpunkt der Antragsstellung.
Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.
Bei Vorliegen zumindest einer Voraussetzung werden 15 Punkte anerkannt.

3. Punktegleichstand

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/ diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/ die

1. die größere Anzahl an haushaltsangehörigen, kindergeldberechtigen Kindern vorweist (erstes Kriterium)
2. die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen vorweist (zweites Kriterium)
3. das niedrigere Haushaltseinkommen im Sinne von § 2 Ziffer 4 vorweist (drittes Kriterium)
4. eine längere ehrenamtliche/ gemeinnützige Tätigkeit im Gemeindegebiet ausübt (viertes Kriterium)
5. der/ die im Losverfahren zum Zuge kommt (fünftes Kriterium).

§ 4 Grundstücksvergabe

Die Entscheidung über den Zeitpunkt einer Grundstücksvergabe sowie über die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke obliegt dem Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau. Der Gemeinderat 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 Antragsstellern per Bescheid mit Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt.

§ 5 Inhalt des Grundstückskaufvertrages

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

1. Als Kaufpreis wird der Grundstückspreis, wie er als Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Verkaufs vom Gutachterausschusses beim Landratsamt Rosenheim festgesetzt ist, angesetzt. Alternativ kann sich der Wert auch aus einem Gutachten über den Grundstückswert ergeben. Hierauf gewährt die Gemeinde Söchtenau eine von dieser frei festzulegenden Subvention, welche vom Bodenrichtwert in Abzug gebracht wird. Somit ist nur der subventionierte Kaufpreis zur Zahlung fällig. Die Höhe der Subvention errechnet sich folglich aus der Differenz zwischen dem angesetzten Bodenrichtwert und dem zur Zahlung fälligen Betrag.

2. Die antragsstellende Person verpflichtet sich zur genauen Einhaltung des Bebauungsplanes und erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich an.

3. Der Gemeinde steht das Wiederkaufsrecht, das durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern ist, bei Verstoß einer der nachfolgenden Voraussetzungen zu:

   a) Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht. Für diesen Fall verpflichtet sich der Antragssteller zur Vertragsstrafe bis zu 25.000 €.

   b) Der Käufer hat -Baureife vorausgesetzt- das Wohngebäude nicht innerhalb von 4 Jahren ab Kaufvertragsabschluss bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet und mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen. Eine einmalige Verlängerung der Frist nach Satz 1 um ein weiteres Jahr kann auf begründeten Antrag vom Gemeinderat gewährt werden.

   c) Der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, vermietet oder in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen.
   Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn eine Vermietung während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung mit maximal 40 % der Gesamtwohnfläche stattfindet.
   Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück an Ehegatten, den Miterwerber oder Kinder als Verwandte ersten Grades veräußert wird und sich diese im Kaufvertrag den gleichen Wiederkaufsrechten unterwerfen. In allen Fällen bedarf es zuvor der schriftlichen Zustimmung durch die Gemeinde.

d) Wenn die Zwangsvollstreckung in das Vertragsgrundstück betrieben wird, ohne dass der Verpflichtete die Maßnahmen innerhalb von drei Monaten abwendet.

§ 6 Bedingungen des Wiederkaufs

Der Wiederkauf erfolgt zinslos zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Zinslos hinzugerechnet werden vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten. 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. Wertmindernde Maßnahmen sind rückgängig zu machen. Die Beseitigung wird durch die Gemeinde auf Kosten des bisherigen Eigentümers veranlasst.

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 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 gemäß § 883 BGB ohne Rangvorbehalt zugunsten der Gemeinde Söchtenau eingetragen.

Die Gemeinde verpflichtet sich dabei, mit diesem Recht hinter solche Grundpfandrechte bis zu einem Betrag von maximal 500.000,00 € zurückzutreten, die der Finanzierung des Grundstückes und des auf dem Vertragsgrundstück geplante Bauvorhaben dienen.

Die Kosten der Auflassungsvormerkung und des Rangrücktritts sowie einer späteren Löschung der Vormerkung trägt der Käufer.

Die Gemeinde kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Rückzahlung der Subvention gemäß § 5 Nr. 1 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 Wiederkaufrechts.

Sofern sich die Vertragsparteien nicht einvernehmlich einigen, erfolgt die Wertermittlung des Wiederkaufswertes oder des Grundstückes 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.

Maßgeblich für die Berechnung der Aufzahlung ist zudem die Anzahl der vollen Jahre der eingehaltenen Nutzungsverpflichtung. In den ersten 5 Jahre findet keine Wertminderung statt. Der Aufschlag mindert sich je weiterem Nutzungsjahr innerhalb dieser Verpflichtung um 10 % des Subventionsvorteils.

Diese Abstufung gilt nicht, wenn der Käufer sich das Baugrundstück unter Vorspiegelung falscher Tatsachen erschlichen hat. In diesem Fall muss der Käufer zusätzlich einer Vertragsstrafe in Höhe von 10.000 € an die Gemeinde bezahlen – unabhängig davon, ob die Gemeinde das Wiederkaufsrecht ausübt oder nicht. Eine Anrechnung dieser Vertragsstrafe auf einen Rückzahlungsbetrag erfolgt nicht.

Die Zahlung des Wiederkaufspreises hat zu erfolgen, sobald die Fälligkeitsmitteilung vom Notar vorliegt. Die Rückzahlung hat zinslos zu erfolgen.

§ 7 Schlussbestimmungen

7.1 Der Gemeinderat behält sich im Übrigen vor, in sonstigen begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

7.2 Diese Richtlinie tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher gültige Vergaberichtlinie vom 19.07.2022 außer Kraft.

Söchtenau, den 22.09.2025

Bernhard Summerer
Erster Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE SÖCHTENAU