



Gemeinde Aschau a. Inn

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Aschau a. Inn (Ansiedlungsmodell Aschau a. Inn)

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Aschau a. Inn verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Aschau a. Inn bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Aschau a. Inn dar. Sie orientieren sich streng an den zwischen der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland ausgehandelten Leitlinien und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

I. Antragsberechtigung

Bewerben können sich nur natürliche Personen, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Elternteile sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. 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. Erfüllen neben dem Antragsteller / den Antragstellern weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Voraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 123.200 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 9.600 € im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 61.600 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen), maßgeblich.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

- b) Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder 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) vom Gemeindegebiet entfernt ist.

Bei Ehegatten oder Lebenspartner genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet liegt oder nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem PKW befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet 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 50m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95m² beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mindestens Pflegegrade 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 mit einem erträglichen finanziellen Aufwand machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn

- die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder 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) vom Gemeindegebiet 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 I b) entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegatten oder Lebenspartner des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

Erklären sich Personen bereit, ihr Eigentum/ihr Erbbaurecht oder das Eigentum/Erbbaurecht der Eltern, welches die Antragsberechtigung verhindert zu verkaufen/abzutreten, so entscheidet der Gemeinderat über die Zulässigkeit zum Antragsverfahren.

- c) Das Vermögen der Bewerber darf insgesamt den Grundstückswert (entspricht dem Verkehrswert einschließlich der Erschließungskosten) der im Ansiedlungsmodell veräußerten Fläche zum Stichtag nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände, Schmuck, vergleichbare Wertgegenstände usw. Kraftfahrzeuge werden nur insoweit angerechnet, als deren Zeitwert über 40.000 € liegt; die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüberhinausgehenden Betrages. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.
- d) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.
- e) Zur Vermeidung einer Mehrfachbevorzugung sind Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Aschau a. Inn erhalten haben. Bei Paaren und Familien trifft das auch dann zu, wenn ein Ehegatte / Lebenspartner in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Aschau a. Inn erhalten hat.

II. Punktekatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass die Angabe einer Präferenz für ein Grundstück des Bewerbers mit der höheren Punktezah vor der des Bewerbers mit der niedrigeren Punktezah berücksichtigt wird.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

Bei den Bewertungskriterien wird zwischen den Ortsbezugs-kriterien und sozialen Kriterien differenziert. Die Ortsbezugs-kriterien fließen insgesamt mit 50 % in die Bewertung mit ein; die sozialen Kriterien fließen mit 50 % in die Bewertung mit ein.

1. Soziale Kriterien (maximal 120 Punkte)

1.1 Familie

Bewertet wird das Entstehen für einen Partner oder Kinder im gleichen Haushalt; dies können Verheiratete, Partner in eheähnlicher Gemeinschaft oder auch Alleinerziehende sein.

Eine bereits im Standesamt Aschau a. Inn angemeldete Trauung wird ebenso berücksichtigt.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden 30 Punkte anerkannt.

1.2 Kinder

Je kindergeldberechtigtes Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres: 10 Punkte
Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

Bei diesem Kriterium können höchstens 30 Punkte zuerkannt werden.

1.3 Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3: 10 Punkte
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5: 20 Punkte

Bei diesem Kriterium können höchstens 20 Punkte zuerkannt werden.

1.4 Einkommen

Paare und Familien

bis 78.400 Euro: 40 Punkte
bis 89.600 Euro: 30 Punkte
bis 100.800 Euro: 20 Punkte
bis 123.200 Euro: 10 Punkte

Alleinstehend

bis 39.200 Euro: 40 Punkte
bis 44.800 Euro: 30 Punkte
bis 50.400 Euro: 20 Punkte
bis 61.600 Euro: 10 Punkte

2. Ortsbezugskriterien (maximal 120 Punkte)

2.1 Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Aschau a. Inn innerhalb der letzten 10 Jahre zum Bewerbungsstichtag – es zählen nur ganze Jahre

für den Antragssteller je volles Jahr: 7 Punkte

seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr: 7 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert.

Frühere in der Gemeinde Aschau a. Inn verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Wohnsitz außerhalb der Gemeinde maximal eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst.

Bei diesem Kriterium können höchstens 70 Punkte zuerkannt werden.

2.2 Aktive Ausübung eines Ehrenamtes in Aschau a. Inn

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei vollen Jahren in der freiwilligen Feuerwehr, in einem gemeinnützigen Verein, einer kirchlichen Organisation oder im Bereich der Jugend- und Sozialarbeit aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit mit mindestens fünf Stunden pro Monat.

Damit gleichgesetzt werden gemeinnützige Vereine und Organisationen bewertet, die landkreisweit oder regional ihren Dienst versehen und zu deren räumlichen Zuständigkeit das Gemeindegebiet Aschau a. Inn gehört.

Frühere in der Gemeinde Aschau a. Inn erbrachte ehrenamtliche Tätigkeiten (ab zwei Jahren) werden angerechnet, wenn der Wohnsitz außerhalb der Gemeinde maximal eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst.

ehrenamtliche Tätigkeit für zwei bis vier volle Jahre: 20 Punkte
ehrenamtliche Tätigkeit für fünf bis sechs volle Jahre: 30 Punkte
ehrenamtliche Tätigkeit für sieben bis acht volle Jahre: 40 Punkte
ehrenamtliche Tätigkeit für neun volle Jahre und länger: 50 Punkte

Die Punkte für den Antragsteller und seinen Partner werden hierbei addiert, allerdings werden bei diesem Kriterium höchstens 50 Punkte zuerkannt.

Nachweise über die aktive Ausübung eines Ehrenamts sind der Bewerbung beizufügen.

3. Sonstige Bestimmungen

3.1 Punktegleichstand

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der die größere Zahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist, hilfsweise die größere Anzahl an behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Hausstand nachweist, hilfsweise das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist oder der im Losverfahren zum Zug kommt.

3.2 Bewertungszeitpunkt

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Aschau a. Inn für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

III. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Aschau a. Inn zu verpflichten, mit dem Bau eines Wohnhauses auf dem Vertragsgrundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags zu beginnen und das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück ab Bezugsfertigstellung auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen und dort seinen Erstwohnsitz zu haben. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden bis zum Ablauf der Bindungsfrist gemäß Abschnitt b) zurückzuerwerben (Alternative A: Wiederkaufsrecht mittels Rückerwerb durch die Gemeinde)

oder

durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B: Wiederkaufsrecht mittels Erwerbs durch einen Dritten)

oder

anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrags zu verlangen (Alternative C: Forderung eines einmaligen Geldbetrags anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts)

wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll
- entgegen III. b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig als Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtigen Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß III. a) verstößt.

d) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde (Alternative A):

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerbs durch einen Dritten (Alternative B):

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich prozentuale Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich 1/15 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragsstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

- f) Forderung eines einmaligen Geldbetrags anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts (Alternative C):
Der einmalige Geldbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreises.
- g) Dingliche Sicherung
Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächstfolgender Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.
- h) Annahme des Baugrundstücks
Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Aschau a. Inn“ in allen Teilen verbindlich an.

IV. Schlussbestimmungen

- a) Grundstücksvergabe
Der Gemeinderat entscheidet über die Vergabe der Grundstücke in nichtöffentlicher Sitzung.
- b) Rechtsausschluss
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.
- c) Inkrafttreten
Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.03.2025 beschlossen. Sie sind ab dem 01.04.2025 anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Aschau a. Inn, 11.04.2025

Christian Weyrich
Erster Bürgermeister

