



Gemeinde Soyen

Landkreis Rosenheim

Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Soyen

1

Gültig ab 01.09.2025

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Soyen

Die Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim, gehört zum erweiterten Einzugsbereich der Landeshauptstadt München und damit zu einer wirtschaftlich stark wachsenden Gegend mit entsprechendem Zuzugsdruck. Wie in anderen umliegenden Gemeinden entwickelten sich die Preise für Grund und Boden in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich, sodass es besonders für Personen mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen bzw. Vermögen zunehmend schwierig wird, eigenen Wohnraum zu schaffen.

Die Gemeinde verfolgt mit dieser Richtlinie das Ziel, den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken, insbesondere jungen Familien sowie den einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb von angemessenem Wohnraum zu ermöglichen.

Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Allgemeines

Die Gemeinde Soyen veräußert Wohnbaugrundstücke an die o.g. Bevölkerungsgruppen durch den Verkauf unter Gewährung einer Vergünstigung auf den Kaufpreis.

Zugangskriterien

- a. Uneingeschränkte Geschäftsfähigkeit (i.d.R. mit Vollendung des 18. Lebensjahrs)
- b. Weder bebautes noch bebaubares Grundstücksvermögen innerhalb der Gemeinde (Grundstücksvermögen außerhalb der Gemeinde sowie Wohnungsteileigentum führt nicht zum generellen Ausschluss, sondern wird im Rahmen der Bewertungskriterien mit dessen Verkehrswert berücksichtigt).
- c. Einhaltung der Vermögensgrenze
Der Bewerber darf höchstens über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Der Wert des Grundstückes wird von der Gemeinde für jedes Vergabeverfahren separat festgelegt. Maßgeblich ist der durchschnittliche Grundstückswert gem. Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Landratsamt Rosenheim.

Für die zwei Grundstücke (Am Pfarrzentrum) wurden folgende Vermögensgrenzen festgelegt:

	FINr.	HsNr.	Größe	Vermögensgrenze
Grundstück	243/22, Gemarkung Soyen	5	731 m ²	320.000 EUR
Grundstück	243/21, Gemarkung Soyen	7	673 m ²	300.000 EUR

Bodenrichtwert 01.01.2024: 450 EUR

d. Einhaltung der Einkommensgrenze

Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag aller Einkünfte) 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 in Relation zum doppelten durchschnittlichen Jahreseinkommen. Bei Paaren (Ehe- oder Lebenspartner) wird vom gemeinschaftlichen Erwerb des Grundstücks ausgegangen. Das durchschnittliche steuerpflichtige Einkommen in der Gemeinde wird anhand der Daten des Landesamtes für Statistik ermittelt und für jedes Vergabeverfahren nach den aktuellen Zahlen festgestellt. Der Nachweis des Einkommens ist durch Vorlage der letzten drei Einkommensteuerbescheide (2021/2022/2023) zu erbringen.

Gesamtbetrag der Einkünfte (§ 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz):

Im Durchschnitt der letzten drei Jahre, pro Person 55.000 EUR

Bei Paaren somit insgesamt: 110.000 EUR

Je unterhaltspflichtigem Kind ist zur Obergrenze ein Freibetrag in Höhe des aktuellen steuerrechtlichen Kinderfreibetrages hinzuzurechnen: 9.000 EUR.

e. Es ist eine Finanzierungsbestätigung einer Bank für den Grunderwerb und die Errichtung des Wohngebäudes vorzulegen.

Bewertungskriterien

Bei den Bewertungskriterien wird zwischen den Ortsbezugskriterien und sozialen Kriterien differenziert. Sowohl die Ortsbezugskriterien als auch die sozialen Kriterien fließen mit jeweils insgesamt 50% in die Bewertung ein. Insgesamt können 200 Punkte erreicht werden. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt durch die Gemeinde. Die Zusage erhält die Bewerbung mit den meisten Punkten. Sollten zwei oder mehrere Bewerbungen die gleiche Punktzahl aufweisen, erhält diejenige Bewerbung in der Reihenfolge den Vorzug, die die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist. Sollte dies zu keiner Entscheidung führen, entscheidet das niedrigere Einkommen.

3

1. Ortsbezugskriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 100)

- a1. Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Soyen und seines Ehe- oder Lebenspartners Ortsanwesenheit in den Jahren 2010 bis einschließlich 2024;
je volles Jahr 10 Punkte (**maximal 50 Punkte**)

oder

- a2. Arbeitsplatz des Antragstellers in der Gemeinde Soyen und seines Ehe- oder Lebenspartners
Bewertet wird eine aktuelle sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, eine hauptberufliche Selbstständigkeit, eine Ausbildung oder ein anderweitiges hauptberufliches Arbeits- bzw. Dienstverhältnis in Soyen;
je volles Jahr nach dem vollendeten 5. Jahr, 10 Punkte (**maximal 50 Punkte**)

b. Aktives ehrenamtliches Engagement

Gewertet wird eine aktuelle ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen mit Ortsbezug, sozialen Einrichtungen oder vergleichbaren Organisationen; die bloße Mitgliedschaft zählt nicht. Ab einer Tätigkeit von mehr als 3 Jahren werden **20 Punkte** gewährt.

2. Soziale Kriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 100)

a. Einkommen

Für die Unterschreitung der individuellen Einkommensgrenze werden je 2.500,00 EUR (bei Paaren je 5.000,00 EUR) 5 Punkte angerechnet, **maximal 10 Punkte** können erreicht werden.

b. Vermögen

Für die Unterschreitung der individuellen Vermögensgrenze werden je 5.000,00 EUR (bei Paaren je 10.000,00 EUR) 5 Punkte angerechnet, **maximal 10 Punkte** können erreicht werden.

c. Familie

Bewertet wird das Entstehen 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. Kinder

Für Kinder, die im Jahr der Antragstellung das 10. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (bzw. werden), werden je Kind 15 Punkte zuerkannt.

Für Kinder, die im Jahr der Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (bzw. werden), werden je Kind 10 Punkte zuerkannt.

Bei diesem Kriterium können **maximal 50 Punkte** zuerkannt werden.

e. 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 Antragstellung. Bei Vorliegen zumindest einer Voraussetzung werden **10 Punkte** anerkannt.

f. Förderung junger Familien

Die Gemeinde verfolgt mit der Richtlinie das Ziel, den Wohnbedarf junger Familien besonders zu fördern. Maßgeblich für die Bepunktung ist eine Altersgrenze von 40 Jahren zum Zeitpunkt der Abgabefrist für die Bewerbung. Bei Vorliegen der Voraussetzung werden einmal **10 Punkte** anerkannt.

WEITERE VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERWERB UND VERTRAGSBEDINGUNGEN

Die Angaben sind durch geeignete Nachweise zu belegen (z.B. Bescheide, Ausweis, Kontoauszüge, etc.). Ein Nachweis über den Wert von vorhandenen bebauten oder unbebauten Grundvermögen ist durch die antragstellende Person vorzulegen. Im Zweifelsfall kann die Gemeinde verlangen, dass auf Kosten der antragstellenden Person ein Wertgutachten erstellt wird.

Bei nachgewiesenen unrichtigen Angaben kann die Gemeinde die antragstellende Person vom Verfahren ausschließen. Nach erfolgtem Grundstücksverkauf gelten die Bestimmungen des Wiederkaufsrechts.

Vertragsbedingungen

Durch die besonderen Vertragsbedingungen soll vor allem verhindert werden, dass mit den bereitgestellten Grundstücken Spekulationen betrieben werden. Die antragstellende Person akzeptiert im notariellen Vertrag deshalb folgende Bedingungen:

- a. Wenn die Grundstückszuteilung an den/die Antragsteller auf Grund unrichtiger, entscheidungserheblicher Angaben erfolgt ist, oder Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zum Zweck der Spekulation erworben wurde, kann der Kaufvertrag rückabgewickelt werden. Der Antragsteller ist zur Zahlung sämtlicher Kosten der Rückabwicklung verpflichtet. Alternativ kann die gewährte Kaufpreisvergünstigung von der Gemeinde zurückverlangt werden. Der/Die Antragsteller verpflichten sich für diese Fälle zur Zahlung einer Vertragsstrafe bis zu 20.000 EUR.
- b. Das zu erstellende Gebäude ist ab Bezugsfertigkeit mindestens 15 Jahre lang zu 2/3 der Wohnfläche im Eigenbedarf zu Wohnzwecken und zwar als Hauptwohnung zu nutzen.
- c. Innerhalb von 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluss bzw. Baufreigabe durch die Gemeinde muss der Baubeginn erfolgen; innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss ist das Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen.
- d. Die antragstellende Person verpflichtet sich zur genauen Einhaltung des Bebauungsplanes und erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich an.
- e. Der Kaufpreis ist grundsätzlich innerhalb von 4 Wochen nach Kaufvertragsabschluss zur Zahlung fällig. Der beurkundende Notar wird beauftragt, den Antrag auf Eintragung des neuen Eigentümers beim Grundbuchamt erst dann vorzulegen, wenn der Nachweis über die Zahlung des Kaufpreises vorliegt.

Wiederverkaufsrecht

Der Gemeinde steht das Wiederkaufsrecht, das durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern ist, nach den Vorschriften der §§ 456 ff. BGB bei Erfüllung einer der nachfolgenden Voraussetzungen zu:

- a. wenn die antragstellende Person die unter den Vertragsbedingungen festgelegten Verpflichtungen verletzt.
- b. wenn die antragstellende Person das Vertragsgrundstück innerhalb von 15 Jahren ab Kaufvertragsabschluss weiterverkauft, egal ob in bebaute oder unbebaute Zustand. 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 oder
- c. wenn die Grundstückszuteilung an den Antragsteller auf Grund unrichtiger, entscheidungserheblicher Angaben erfolgt ist, oder Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zum Zweck der Spekulation erworben wurde.
- d. wenn das Vertragsgrundstück zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung beschlagnahmt oder über das Vermögen des Eigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

Bedingungen des Wiederverkaufs

Als Wiederkaufspreis für das unbebaute Grundstück gelten der bezahlte Grundstückspreis und die Erschließungskosten jedoch ohne Verzinsung.

Als Wiederkaufspreis für ein bebautes Grundstück gelten der bezahlte Grundstückspreis und die Erschließungskosten sowie der Verkaufswert für das Gebäude abzüglich 10 % Abschlag für das Gebäude jedoch ohne Verzinsung.

Der Wiederverkäufer unterwirft sich einem durch die Gemeinde zu benennenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, wenn über die Investitionen und sonstigen Aufwendungen des Käufers keine Einigung zustande kommt.

Wertmindernde Maßnahmen sind rückgängig zu machen. Die Beseitigung wird durch die Gemeinde auf Kosten des bisherigen Eigentümers veranlasst.

Die Gemeinde kann statt der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Wiederverkaufspflichtigen die Differenz zwischen dem Vergabepreis und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufvertrages (Subventionsvorteil) als Aufschlag auf den Vergabepreis verlangen.

Maßgeblich für die Berechnung der Aufzahlung ist die Anzahl der vollen Jahre der eingehaltenen Nutzungsverpflichtung. Der Aufschlag mindert sich je Nutzungsjahr um 1/15-tel des Subventionsvorteils. Diese Abstufung gilt nicht, wenn der Käufer sich das Baugrundstück unter Vorspiegelung falscher Tatsachen bzw. Falschangaben erschlichen hat.

Gutachterkosten und sämtliche Nebenkosten, welche durch Nichterfüllung von Verpflichtungen und daraus erforderlich gewordener Maßnahmen entstehen, trägt der Käufer.

Das gleiche gilt in Fällen, in denen diese Regelungen entsprechend angewandt werden.

Die Zahlung des Wiederkaufspreises hat zu erfolgen, sobald vom Erwerber die Rückauflassung erklärt ist oder für eine eingetragene Auflassungsvormerkung eine Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form vorliegt und die Lastenfreistellung gesichert ist. Die Rückzahlung hat zinslos zu erfolgen.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.09.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher gültige Richtlinie für den Grunderwerb im Einheimischenmodell (Einheimischenrichtlinie) außer Kraft.

Beschluss des Gemeinderats vom 29.07.2025

Soyen, 01.09.2025

Afra Zantner
2. Bürgermeisterin