



Bewerbungsbogen

für die gemeindlichen Grundstücke

Am Pfarrzentrum 5 und 7

Die Gemeinde Soyen veräußert 2 Bauparzellen: Am Pfarrzentrum 5 und Am Pfarrzentrum 7.

Die Voraussetzungen für die Antragsberechtigung, die Kriterien sowie die Auflagen für das Vergabemodell „Am Pfarrzentrum 5 und 7“ wurden in der Richtlinie vom 01.09.2025 festgelegt.

ANTRAGSBERECHTIGUNG

Zugangskriterien

- a. Uneingeschränkte Geschäftsfähigkeit (i. d. R. mit Vollendung des 18. Lebensjahr)
- b. Weder bebautes noch bebaubares Grundstücksvermögen innerhalb der Gemeinde Soyen (Grundstücksvermögen außerhalb der Gemeinde Soyen 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 (derzeit 450,00 EUR/m²) gem. Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Landratsamt Rosenheim vom 01.01.2024.

Für die Grundstücke Am Pfarrzentrum 5 und Am Pfarrzentrum 7 wurden folgende

Vermögensgrenzen festgelegt:

Am Pfarrzentrum 5	731 m ³	320.000 EUR	Fl.Nr. 243/22, Gemarkung Soyen
Am Pfarrzentrum 7	673 m ²	300.000 EUR	Fl.Nr. 243/21, Gemarkung Soyen

- d. Einhaltung der Einkommensgrenze
Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar (Ehe- oder Lebenspartner), erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen in Relation zum doppelten durchschnittlichen Jahreseinkommen. Bei Paaren 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 Ortsbezugs-kriterien und sozialen Kriterien differenziert. Sowohl die Ortsbezugs-kriterien als auch die sozialen Kriterien fließen mit jeweils insgesamt 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. 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.

2

1. Ortsbezugs-kriterien (maximale Gesamtpunktzahl: 100)

- a.1. Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Soyen und seines Ehe- oder Lebenspartners Ortsanwesenheit von 2005 bis einschließlich 2024; je volles Jahr 10 Punkte
(maximal 50 Punkte pro Person)

ODER

- a.2. 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 (pro Person)
(maximal 50 Punkte pro Person)

- 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 einmalig **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 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 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 10. Lebensjahr vollendet aber 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 und die entsprechenden Formulare zu belegen (z.B. Steuerbescheide, 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 10.000 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 bebautem oder unbebautem 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.

5

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.

Bitte geben Sie Ihre Grundstücksbewerbung persönlich im Rathaus der Gemeinde Soyen ab, vereinbaren Sie hierzu einen Termin mit Frau Karin Zemanek unter der Rufnummer 08071/9169-12. Es werden nur vollständige Unterlagen (Anlagen müssen komplett sein) angenommen.

Gemeinde Soyen
Riedener Str. 11
83564 Soyen
Tel.: 08071/9169-0
gemeinde@soyen.de
www.soyen.de



Fragebogen für Bewerber

zur Baugrundvergabe im Baugebiet Soyen-Süd

Die Gemeinde Soyen hat im Bereich des Bebauungsplans Soyen-Süd Wohnbaugrundstücke nach dem Wohnbaulandmodell entwickelt. Die Grundstücke (Am Pfarrzentrum 5 und Am Pfarrzentrum 7) werden nach den aktuellen Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Soyen vergeben.

Bewerbungen werden ab sofort entgegengenommen. Abgabeschluss für die vollständigen Bewerbungsunterlagen ist der **30.11.2025**.

Die verfügbaren Grundstücke sind im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Bitte wählen Sie Ihre Wunschgrundstücke aus bzw. geben Sie Ihren Wunsch in Reihenfolge unter Nr. 5 an.

Der Kaufpreis beträgt 255,00 EUR/m². Die Erschließungskosten nach BauGB werden mit 45,00 EUR/m² abgelöst. Neben diesen Kosten werden die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage, sowie die Kosten für die jeweiligen Grundstücksanschlüsse berechnet.

1. Antragsteller (Käufer)

Name, Vorname			
evtl. Geburtsname		Geb. Datum	
Straße, HsNr.			
PLZ, Ort			
Telefon (tagsüber)			
E-Mail-Adresse			
Familienstand		seit:	
Ehrenamt - Verein			
Vereinsfunktion		seit:	
Arbeitsstelle in der Gemeinde - Firmenname		seit:	
Verfügen Sie über bebautes oder bebaubares Grundvermögen in der Gemeinde Soyen?		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Durchschnittl. Gesamteinkommen in den Jahren 2021 bis einschl. 2023 (Einkommensteuerbescheide als Nachweise)		EUR	
Vermögenswerte (Nachweise)			
Bargeld/Bankguthaben	EUR	Grundstücke	EUR
Wertpapiere/Aktien	EUR	Edelmetalle od. -steine	EUR
Sonstiges Vermögen	Art:		EUR

2. Mitantragsteller/Ehegatte/Partner:

Name, Vorname			
evtl. Geburtsname		Geb. Datum	
Straße, HsNr.			
PLZ, Ort			
Telefon (tagsüber)			
E-Mail-Adresse			
Familienstand		seit:	
Ehrenamt - Verein			
Vereinsfunktion		seit:	
Arbeitsstelle in der Gemeinde - Firmenname		seit:	
Verfügen Sie über bebautes oder bebaubares Grundvermögen in der Gemeinde Soyen?			<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Durchschnittl. Gesamteinkommen in den Jahren 2021 bis einschl. 2023 (Nachweise)		EUR	
Vermögenswerte (Nachweise)			
Bargeld/Bankguthaben	EUR	Grundstücke	EUR
Wertpapiere/Aktien	EUR	Edelmetalle od. -steine	EUR
Sonstiges Vermögen	Art:		EUR

3. Kinder oder sonstige Personen, die in das begünstigte Anwesen aufgenommen werden:

Name, Vorname	Geb. Datum	Familienverhältnis zum Antragsteller Nr. 1	Familienverhältnis zum Antragsteller Nr. 2

4. Schwerbehinderung bzw. Pflegestufe:

Name, Vorname	Grad der Schwerbehinderung	Pflegegrad

5. Wunschgrundstücke

Mein/Unser Wunschgrundstück ist die

Fl.Nr. _____

Mein/Unser Zweitwunsch ist die

Fl.Nr. _____

Erklärung:

Meine Angaben entsprechen der Wahrheit, sind richtig und vollständig und jederzeit nachprüfbar (insbesondere im Hinblick auf das genannte Vermögen). **Dies versichere ich an Eides statt.** Ich versichere, dass ich voll geschäftsfähig bin. Die Antragsvoraussetzungen, Vergabekriterien und Auflagen für die Veräußerung der Baugrundstücke Am Pfarrzentrum 5 und Am Pfarrzentrum 7 habe ich zur Kenntnis genommen.

Mir ist bekannt, dass durch die Abgabe des Antrags keine Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Soyen entstehen.

Mit der elektronischen Speicherung und Verarbeitung meiner Angaben und Daten im Zusammenhang mit der Grundstücksbewerbung unter Berücksichtigung des Datenschutzes erkläre ich mich einverstanden (siehe Anlage Datenschutzhinweise der Gemeinde Soyen).

Ort, Datum

Unterschrift Antragsteller/in

Unterschrift Mitantragsteller/in

9

<input type="checkbox"/>	Ausweiskopie Antragsteller
<input type="checkbox"/>	Ausweiskopie Mitantragsteller
<input type="checkbox"/>	Geburtsurkunde/n Kind/er
<input type="checkbox"/>	Bestätigung Arbeitgeber über Arbeitsverhältnisse soweit die Arbeitsstelle in der Gemeinde ist
<input type="checkbox"/>	Kopie Schwerbehindertenausweis
<input type="checkbox"/>	Kopie Pflegegeldbescheid
<input type="checkbox"/>	Nachweis für ehrenamtliches Engagement
<input type="checkbox"/>	Nachweis bei pflegenden Angehörigen (z.B. Pflegekasse)
<input type="checkbox"/>	Einkommenssteuerbescheide der letzten 3 Jahre
<input type="checkbox"/>	Vermögensnachweis
<input type="checkbox"/>	Finanzierungsbestätigung der Bank