

Richtlinien zur Vergabe von Baugrund in den Baugebieten Bachmehring Südost und Bachmehring Südwest

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.12.2025 die Fassung der Richtlinien für die Vergabe von Baugrund für die Baugebiete Bachmehring Südost und Bachmehring Südwest beschlossen. Dieses Modell dient dazu, dass junge Familien mit Kindern und/oder Behinderte/Pflegebedürftige die Möglichkeit erhalten, im Gemeindebereich der Gemeinde Eiselfing Baugrund zu erschwinglichen Preisen erwerben zu können.

I. ANTRAGSBERECHTIGUNG FÜR DIE BEWERBUNG

1. Die Bewerber müssen das 18. Lebensjahr vollendet haben.
2. Die Bewerber dürfen weder Allein- oder Miteigentümer eines Wohnhauses oder eines unbebauten, bebaubaren Grundstückes oder Inhaber eines Erbbaurechtes sein. Ausnahmsweise können die Bewerber aber berücksichtigt werden, wenn die vorhandene Immobilie den Wohnerefordernissen nicht entspricht und nachweislich zur Finanzierung für den Erwerb von Wohneigentum in den Baugebieten Bachmehring Südost und Bachmehring Südwest verkauft wird.

II. PUNKTESYSTEM

Einheimischenbewertung

Wohnsitz/hauptberufliche Tätigkeit:

Tatsächlicher Hauptwohnsitz oder hauptberufliche Tätigkeit in der Gemeinde Eiselfing. Der Begriff der Hauptwohnung richtet sich nach dem Gesetz über das Meldewesen (Meldegesetz - MeldeG) in der zum Vergabezeitpunkt gültigen Fassung. Maßgeblich ist die tatsächliche Hauptwohnung. Die gemeldete Hauptwohnung ist lediglich ein Indiz dafür.

Ab dem fünften Jahr je weiteres Jahr

+0,5 Punkte

Bei der tatsächlichen Hauptwohnung sind Unterbrechungen von bis zu insgesamt zehn Jahren unschädlich.

Wirtschaftliche Verhältnisse

Einkommen:

Grundlage ist das gemeinsame zu versteuernde Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner in den beiden Jahren (Durchschnitt) vor der beabsichtigten Vergabe laut Steuerbescheid des Finanzamtes

- | | |
|--|-----------|
| a) Grundbetrag 80.000 € | 0 Punkte |
| b) Stufen von je 5.000 € darunter jeweils plus | +3 Punkte |
| c) Stufen von je 5.000 € darüber jeweils minus | -3 Punkte |

Vermögen:

Vermögen bis 200.000 € in Bargeld, Wertpapieren oder anderen Anlageformen (dazu gehört auch das freiwerdende Kapital aus dem Verkauf einer Immobilie) bleibt unberücksichtigt; je angefangene weitere 10.000 € werden 3 Punkte in Abzug gebracht.

Familienverhältnisse

Familienstand:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Ehepaare/eingetragene Lebenspartnerschaften/
Paar mit Kind/Alleinerziehende | +5 Punkte |
| 2. Je Kind (als Kind zählt, wer im gemeinsamen Haushalt
der Bewerber lebt und für das den Bewerbern Kindergeld zusteht.) | +5 Punkte |
| 3. Je Elternteil der Antragsteller (nicht pflegebedürftig) | +3 Punkte |

Behinderte oder pflegebedürftige Personen:

Pflege von familienangehörigen Personen (einschließlich des Antragsstellers), die im Haushalt des Antragsstellers leben 3 Punkte

Zuschläge:

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| Pflegestufe 1 oder GdB 12,5 bis 26,5 | 1 Punkt |
| Pflegestufe 2 oder GdB 27 bis 47 | 2 Punkte |
| Pflegestufe 3 oder GdB 47,5 bis 69,5 | 3 Punkte |
| Pflegestufe 4 oder GdB 70 bis 89,5 | 4 Punkte |
| Pflegestufe 5 oder GdB min. 90 | 5 Punkte |

Bei unterschiedlicher Einstufung (Pflegestufe/GdB) wird die weiterführende gewertet.

Rangfolge bei der Grundstücksvergabe

Über jede Baugrundvergabe entscheidet der Gemeinderat.

Die Baugrundvergabe erfolgt in der Reihenfolge der Punktzahlen. Entsprechend dieser Rangfolge haben die Bewerber ein Wahlrecht für die Parzelle.

Bei gleicher Punktzahl entscheidet:

- a) die Aufnahme von behinderten oder pflegebedürftigen Personen
- b) die Anzahl der zu berücksichtigenden Kinder
- c) die Ausübung eines Ehrenamtes in der Gemeinde Eising

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrunds besteht nicht.

III. VERPFLICHTUNGEN DES BEWERBERS UND ABSICHERUNG DER GEMEINDE

1. Der Käufer verpflichtet sich

- a) als Bauherr auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von fünf Jahren, gerechnet vom Vertragsabschluss an, ein Wohnhaus bezugsfertig herzustellen,
- b) bei der Errichtung des Gebäudes die Festsetzungen des jeweils gültigen Bebauungsplanes einzuhalten,
- c) das zu erstellende Wohnhaus selbst bzw. mit seiner Familie als Hauptwohnung zu bewohnen; enthält das Wohneigentum zwei abgeschlossene Wohnungen, so darf der Käufer mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde die kleinere Wohnung vermieten, jedoch nur als Hauptwohnung des Mieters, also nicht als Ferienwohnung oder Zweitwohnung. Der Mietpreis hat sich an den ortsüblichen Mieten zu orientieren,
- d) das Grundstück mit oder ohne Gebäude innerhalb von 15 Jahren ab Vertragsabschluss nicht zu veräußern. Zulässig sind Veräußerungen an Abkömmlinge oder an Ehegatten des Käufers oder seiner Rechtsnachfolger, sofern der oder die Erwerber in die Verpflichtungen des Käufers gegenüber der Gemeinde eintreten,
- e) ortsübliche Immissionen wie z.B. landwirtschaftliche Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken zu dulden und notwendige persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde (z.B. Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte) auf dem Baugrundstück eintragen zu lassen.

2. Absicherung der Gemeinde

Der Käufer räumt der Gemeinde Eiselfing am Vertragsgrundstück ein Wiederkaufsrecht/Ankaufsrecht nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches ein.

Das Wiederkaufsrecht/Ankaufsrecht ist demnach insbesondere gegeben, wenn

- a) die Herstellung des Wohnhauses gemäß dem Bebauungsplan nicht fristgerecht vollendet wird,
- b) das Wohnhaus tatsächlich nicht für den Eigenbedarf, nicht für Wohnzwecke genutzt wird oder verbotswidrig als Zweit- oder Ferienwohnung genutzt wird,
- c) es innerhalb von 15 Jahren an andere Personen als die genannten Angehörigen veräußert wird oder diese Angehörigen bei Erwerb nicht in die genannten Verpflichtungen eintreten,

oder

- d) vom Käufer unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht wurden, bei deren Kenntnis die Gemeinde der Vergabe nicht zugestimmt hätte.

Der Wiederkaufs-, Ankaufspreis berechnet sich wie folgt:

Die Gemeinde Eiselfing hat für das Grundstück den zum Zeitpunkt des Wieder-, Ankaufes festgestellten Schätzwert, höchstens aber den Kaufpreis dieses Vertrages zu bezahlen.

Der Wert wird durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Rosenheim für beide Parteien verbindlich festgelegt. Die Kosten des Gutachtens hat der Wiederverkäufer zu bezahlen.

Wertminderungen, die der Wiederverkäufer verschuldet hat, werden vom Wiederkaufs-, Ankaufspreis abgezogen.

Alle mit Ausübung des Wiederkaufs-, Ankaufsrechtes anfallenden Kosten und Verkehrssteuern hat der Wiederverkäufer zu bezahlen.

Der Käufer verpflichtet sich, der Gemeinde unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn eine der Wiederkaufs-, Ankaufsvoraussetzungen gegeben ist. Unterlässt er diese Mitteilung, ist er der Gemeinde für alle daraus etwa entstehenden Schäden ersatzpflichtig.

Die Ausübung des Wiederkaufs-, Ankaufsrechtes erfolgt durch Abschluss eines notariell zu beurkundenden Kaufvertrages.

Zur Absicherung des bedingten Anspruches der Gemeinde auf Übertragung des Eigentums bestellt der Käufer zugunsten der Gemeinde an dem Vertragsgrundstück eine Vormerkung nach § 883 BGB. Die Eintragung dieser Vormerkung in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt unter Verzicht auf Vollzugsmitteilung, mit Ausnahme an den Notar.

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufs-, Ankaufsrechtes kann die Gemeinde hierauf verzichten und vom Wiederverkäufer eine Aufzahlung auf den Kaufpreis verlangen. Die Aufzahlung errechnet sich aus der Differenz zwischen

- a) dem Bodenwert für das Vertragsgrundstück, wie er vom zuständigen Gutachterausschuss gem. § 192 ff BauGB zu dem Zeitpunkt festgestellt wird, zu dem die Aufzahlung verlangt wird.

und

- b) dem beurkundeten Kaufpreis zuzüglich für das Vertragsgrundstück geleisteter Beiträge für dessen Erschließung.

Der so errechnete Betrag ermäßigt sich um 1/15 für jedes, bis zum Eintritt der Voraussetzungen der Ausübung des Wiederkaufs- Ankaufsrechts, vollständig abgelaufene Jahr nach dem Vertragsabschluss.

IV. SONSTIGES

Der Gemeinderat kann im Sinne der genannten Ziele und bei Vorliegen besonderer Ausnahmefälle von den festgelegten Kriterien abweichen und eine andere Entscheidung treffen.

Gemeinde Eiselfing, 02.12.2026



Georg Reinthaler