

Richtlinien der Gemeinde Seeon-Seebruck für die Vergabe und den Verkauf gemeindeeigener Baugrundstücke zu Wohnzwecken („Vergaberichtlinien Wohnbau“)

Präambel

Aufgrund ihres besonderen Erholungs- und Freizeitwertes am nördlichen Chiemseeufer und der zugleich bestehenden Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriestandorten besteht in der Gemeinde Seeon-Seebruck eine starke Nachfrage nach Bauland zu privaten Wohnzwecken. Der freie Immobilienmarkt ist angespannt und zeichnet sich durch eine Hochpreisstruktur aus, die es speziell jungen Familien und Alleinstehenden ohne hohes Einkommen oder einen größeren Vermögensstamm schwer macht, sich in der Gemeinde anzusiedeln.

Die Gemeinde setzt sich für eine Stärkung des örtlichen Wohnungsmarktes zu Gunsten derer ein, die als Angehörige des unteren oder mittleren Einkommens- und Vermögenssegments Wohnungseigentum erwerben wollen, um sich in der Gemeinde dauerhaft niederzulassen. Mit Blick auf den fortschreitenden demografischen Wandel soll auf diese Weise gerade die junge Bevölkerung an die Gemeinde gebunden werden.

In Anerkennung der bestehenden Einkommens- und Vermögensspannen sollen durch die Gemeinde Seeon-Seebruck künftig einerseits Grundstücke zu einem vergünstigten Preis vergeben werden, soweit die persönlichen Voraussetzungen für den vergünstigten Grunderwerb vorliegen. Ebenso sollen auch solche Bewerber*innen, die aufgrund ihres Einkommens oder Vermögens keinen Anspruch auf einen vergünstigten Erwerb haben, die Möglichkeit erhalten, im Rahmen eines Vergabeverfahrens ein Wohnbaugrundstück zu einem regulären Preis von der Gemeinde Seeon-Seebruck zu erwerben. Die Gemeinde verfolgt hierbei das Ziel, eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erreichen und Grundstücksspekulationen zu vermeiden. Um ein diskriminierungsfreies, transparentes und rechtskonformes Vergabeverfahren zu gewährleisten, stellt die Gemeinde die nachfolgenden Richtlinien für die Vergabe und den Verkauf gemeindeeigener Baugrundstücke auf. Diese werden vom Gemeinderat beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

A. Preisfestsetzung, Bildung von Grundstückskontingenten

I. Soweit die Gemeinde Seeon-Seebruck (im Folgenden: Gemeinde) Baugrundstücke für Wohnzwecke zum Verkauf stellt, kann sie Kaufpreise in zwei Kategorien festlegen:

1. einen ermäßigten Kaufpreis (sog. Kontingent A)
2. einen regulären Kaufpreis (sog. Kontingent B).

II. Die Gemeinde ist im jeweiligen Baugebiet nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, einzelne Baugrundstücke den unterschiedlichen Kategorien nach Ziffer I.) zuzuordnen. Die Gemeinde kann dafür eine Anzahl von Grundstücken je Kontingent festlegen oder auch konkrete Baugrundstücke den jeweiligen Kontingenten zuordnen.

III. Die Gemeinde behält sich vor, die nach den Ziffern I.) und II.) getroffenen Entscheidungen auch zu einem späteren Zeitpunkt, mit Wirkung für die Zukunft anzupassen bzw. zu verändern, sofern dies aus sachlichen Gründen erforderlich ist.

IV. Sofern seitens der Gemeinde keine besondere Festlegung getroffen wird, stehen die vorhandenen Baugrundstücke sowohl für den ermäßigten als auch für den regulären Kaufpreis zur Verfügung.

V. Eine Verpflichtung der Gemeinde, zu einem bestimmten Zeitpunkt eine bestimmte Zahl gemeindlicher Baugrundstücke zum Verkauf bereitzustellen bzw. anzubieten, besteht nicht.

B. Zugangsvoraussetzungen

I. Allgemeine Zugangsvoraussetzungen

Die Bewerber*innen müssen

1. natürliche Personen
2. uneingeschränkt geschäftsfähig
3. volljährig und
4. mindestens im Besitz eines dauerhaften Aufenthaltsrechts für die Bundesrepublik Deutschland

sein.

II. Besondere Voraussetzungen für den Grundstückserwerb zu einem ermäßigten Kaufpreis (sog. „Kontingent A“ gemäß Abschnitt A., I., Nr. 1)

1. Immobilieneigentum in der Gemeinde Seeon-Seebruck

Bewerber*innen sowie die weiteren dem Haushalt zugehörigen Personen dürfen nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebaubaren Grundstücks oder einer bewohnbaren Immobilie in der Gemeinde sein. Immobilienbesitz, der mit einem vollständigen Nießbrauchsrecht oder einem vollständigen Wohnrecht Dritter auf deren Lebenszeit belastet ist, bleibt unberücksichtigt. Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

2. Vermögensobergrenze

(1) Das Vermögen der Bewerber*innen darf zum Bewerbungstichtag den ungekürzten Grundstückswert des zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Die Berechnung dieses Wertes erfolgt mit einer Multiplikation der Grundstücksfläche in qm multipliziert mit dem regulären Kaufpreisansatz. Maßgeblich ist das Vermögen aller dem Haushalt zugehörigen Personen.

(2) Zum Vermögen zählen zum Beispiel vorhandenes Grundstücks- oder Wohneigentum, Eigentum und Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen, Kunstgegenstände, Schmuck und vergleichbare Luxusgüter. Für die Ermittlung des Vermögens bleiben einzelne Werte unter 5.000 € außer Betracht.

(3) Die Bewerber*innen haben ihre Vermögenswerte nachzuweisen. Werden Vermögensnachweise trotz wiederholter Aufforderung nicht vollständig vorgelegt, führt dies zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zum Vermögen haben die Bewerber*innen an Eidesstatt zu erklären.

3. Einkommensobergrenze

(1) Bewerber*innen dürfen zum Bewerbungstichtag maximal ein Einkommen (im Sinne des Gesamtbetrages ihrer Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Erfolgt die Bewerbung durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. In diesem Fall dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.

(2) Je kindergeldberechtigtem Kind bis zum vollendeten 18. Lebensjahr, welches im Hausstand der Bewerber*innen lebt, erhöht sich die jeweils einzuhaltende Einkommensobergrenze um 8.000 Euro.

(3) Der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen beträgt in der Gemeinde Seeon-Seebruck nach der „Statistik kommunal 2025“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik 55.000 €. Dieser Wert darf durch das Jahreseinkommen nicht überschritten werden. Für Paare beläuft sich das zulässige

Höchstes Einkommen damit auf 110.000 €. Zur Berechnung der Einkommensobergrenze ist der zum Bewerbungsstichtag jeweils aktuellste veröffentlichte Wert heranzuziehen.

(4) Der Gesamtbetrag der Einkünfte der Bewerber*innen ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten gem. § 2 Abs. 1 bis 3 EStG. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.

(5) Zur Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte ist das Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre auf Grundlage der aktuellsten Steuerbescheide oder sonstiger geeigneter Unterlagen zu Grunde zu legen. Maßgeblich für die Einhaltung der Einkommensobergrenze für den Erwerb vergünstigter Baugrundstücke ist das Einkommen aller dem Haushalt zugehöriger Personen. Einkünfte von Kindern, welches diese im Rahmen ihrer Berufsausbildung erhalten, bleibt außer Betracht.

(6) Zum Nachweis sind die aktuellsten Steuerbescheide des Finanzamtes und ggf. weitere erforderliche Unterlagen (z. B. zum Nachweis der Einkünfte aus Kapitalvermögen) vorzulegen. Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Jahres noch nicht vor, kann der Steuerbescheid zum Steuerjahr unmittelbar vor dem Dreijahreszeitraum vorgelegt werden. Wahlweise kann auch eine von einem Steuerberater bestätigte Steuerschätzung zum vergangenen Jahr, anstelle des noch ausstehenden Steuerbescheids, oder andere geeignete Unterlagen, aus denen die erforderlichen Angaben ersichtlich sind, vorgelegt werden. Die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben zum Einkommen haben die Bewerber*innen an Eidesstatt zu klären.

III. Besondere Voraussetzungen für den Grundstückserwerb zu einem regulären Kaufpreis (sog. „Kontingent B“ gemäß Abschnitt A., I., Nr. 2)

1. Immobilieneigentum in der Gemeinde Seeon-Seebruck

Bewerber*innen sowie die weiteren dem Haushalt zugehörigen Personen dürfen nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebaubaren Grundstücks oder einer bewohnbaren Immobilie in der Gemeinde sein. Immobilienbesitz, der mit einem vollständigen Nießbrauchsrecht oder einem vollständigen Wohnrecht Dritter auf deren Lebenszeit belastet ist, bleibt unberücksichtigt.

2. Sonstiges

Im Übrigen müssen für den Erwerb zu einem regulären Preis - neben den allgemeinen Voraussetzungen - keine besonderen Zugangsvoraussetzungen erfüllt sein.

C. Vergabe der Bauplätze, Reihenfolge der Bewerber*innen

I. Allgemeine Vergabegrundsätze

(1) Die Vergabe der Grundstücke beider Kategorien nach A. Ziffer I erfolgt bei Vorliegen mehrerer Bewerber*innen nach der aus dem folgenden Punktesystem (C. Ziffer II.) gebildeten Reihenfolge zum jeweiligen Bewerbungsstichtag. Der Stichtag wird von der Gemeinde bei jedem Baugebiet festgesetzt und ortsüblich bekannt gemacht. Nach dem Bewerbungsstichtag eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt. Maßgebendes Datum ist der Eingang der Bewerbung bei der Gemeinde.

(2) Soweit Bewerber*innen gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige in der Reihenfolge den Vorzug, der zum Bewerbungsstichtag die größere Zahl an kindergeldberechtigten minderjährigen Kindern vorweist, die im Haushalt der Bewerber*innen leben. Sollte auch hier, aufgrund gleicher Kinderzahlen, keine Reihenfolge gebildet werden können, entscheidet das Los.

(3) Bewerber*innen mit der jeweils höheren Punktezahl dürfen sich dabei, vor den Bewerber*innen mit der niedrigeren Punktezahl, ein Baugrundstück aus ihrer jeweiligen Kategorie auswählen. Im Falle gleicher Punktzahl entscheidet bei der Wahl desselben Grundstücks das Los.

(4) Alle Bewerber*innen haben für en Antrag bzw. die Vergabe nach diesen Richtlinien für alle Voraussetzungen und Bewertungskriterien die erforderlichen Angaben zu machen, geeignete Belege bzw. Nachweise vorzulegen und auch deren Richtigkeit und Vollständigkeit an Eidesstatt zu versichern. Die Angaben sind dabei auf den jeweiligen Bewerbungstichtag (Abs. 1) zu beziehen. Mögliche Änderungen, die sich seit Einreichung der Bewerbung bis zur Vergabeentscheidung ergeben, haben die Bewerber*innen der Gemeinde unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen. Sollten Bewerber*innen falsche oder unvollständige Angaben machen, so ist die Gemeinde berechtigt, eine bereits erfolgte Vergabe aufzuheben. Im Falle des bereits erfolgten Grundstückskaufs kann der Erwerb aufgrund falscher Angaben zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrages führen.

(5) Bewerber*innen haben zu ihrer Bewerbung für das Vergabeverfahren einen gesicherten Finanzierungsplan zum Grunderwerb vorzulegen, aus dem sich die gesicherte Finanzierung ergibt, und dessen Angaben zu belegen (z.B. Finanzierung einer in der EU zugelassenen Bank).

II. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Für die Auswahl aus mehreren berechtigten Bewerber*innen wird nach Sozial- und Ortsbezugs-kriterien eine Rangliste erstellt. Eine punktebasierte Bewertung des Vermögens findet nicht statt.

Bei der Punktevergabe können maximal folgende Punkte erzielt werden:

Wertung des Einkommens:	10	Punkte
<u>Wertung der familiären Situation:</u>	<u>40</u>	<u>Punkte</u>
Sozialkriterien insgesamt:	50	Punkte
Dauer Erstwohnsitz/ Erwerbstätigkeit	40 (bzw. 15)	Punkte
<u>Dauer ausgeübtes Ehrenamt</u>	<u>10</u>	<u>Punkte</u>
Ortsbezugs-kriterien insgesamt:	50	Punkte
<u>Maximale Gesamtpunktzahl:</u>	<u>100</u>	<u>Punkte</u>

1. Sozialkriterien

a. Wertung der Einkünfte

Der Gesamtbetrag der Einkünfte (Gesamteinkommen im Sinne von Ziffer B., II.) 2.) Abs. 4 und 5. der Vergaberichtlinien) des Antragstellers und der dem Haushalt zugehörenden Personen wird mit folgenden Punkten bewertet (Einkünfte von Kindern, welche diese im Rahmen ihrer Berufsausbildung erhalten, bleiben außer Betracht):

Durchschnittliches, jährliches Gesamteinkommen bei der **Bewerbung als Alleinstehender:**

Bis 50.000 EUR/ Jahr	10 Punkte
Bis 55.000 EUR/ Jahr	9 Punkte
Bis 60.000 EUR/ Jahr	8 Punkte
Bis 65.000 EUR/ Jahr	7 Punkte
Bis 70.000 EUR/ Jahr	6 Punkte
Bis 75.000 EUR/ Jahr	5 Punkte
Bis 80.000 EUR/ Jahr	4 Punkte
Bis 85.000 EUR/ Jahr	3 Punkte
Bis 90.000 EUR/ Jahr	2 Punkte
Bis 95.000 EUR/Jahr	1 Punkt

Durchschnittliches, jährliches Gesamteinkommen bei der **Bewerbung als Paar**:

Bis 100.000 EUR/ Jahr	10 Punkte
Bis 105.000 EUR/ Jahr	9 Punkte
Bis 110.000 EUR/ Jahr	8 Punkte
Bis 115.000 EUR/ Jahr	7 Punkte
Bis 120.000 EUR/ Jahr	6 Punkte
Bis 125.000 EUR/ Jahr	5 Punkte
Bis 130.000 EUR/ Jahr	4 Punkte
Bis 135.000 EUR/ Jahr	3 Punkte
Bis 140.000 EUR/ Jahr	2 Punkte
Bis 145.000 EUR / Jahr	1 Punkt

b. Wertung der familiären Situation

Bewerber*innen können Punkte für nachfolgende familiäre Umstände erhalten:

Bei einer Bewerbung als „Paar“ ist Voraussetzung, dass beide Teile den Kaufvertrag abschließen und beide Bewerber*innen Miteigentum zu je ½ erwerben.

Für die Berücksichtigung von Kindern ist es erforderlich, dass diese noch nicht volljährig und kindergeldberechtigt sind und ihren Erstwohnsitz im selben Haushalt wie die Antragsteller haben.

Eine Schwerbehinderung wird berücksichtigt, wenn Bewerber*innen oder zum Haushalt gehörende Familienmitglieder einen Grad der Behinderung von 50 % im Sinne des SGB IX aufweisen.

Für die familiäre Situation können maximal 40 Punkte erzielt werden, wobei die einzelnen Kriterien wie folgt bewertet werden.

Je Kind (ärztlich bestätigte Schwangerschaft genügt)	8	Punkte
Bewerbung als Paar	8	Punkte
Schwerbehinderung mit mindestens GdB 50	8	Punkte

2. Ortsbezugskriterien

a. Dauer Erstwohnsitz oder Erwerbstätigkeit in der Gemeinde

Wer zum Zeitpunkt seiner Bewerbung bereits in der Gemeinde lebt oder arbeitet, erhält Punkte für seine Ortsansässigkeit. Die Punktevergabe erfolgt nach dem Günstigkeitsprinzip entweder für die Dauer des Erstwohnsitzes oder für die Erwerbstätigkeit. Eine kumulative Anrechnung von Punkten für beide Kategorien ist nicht möglich.

Die Dauer des Erstwohnsitzes in der Gemeinde bis zum Bewerbungstichtag wird je vollendetes Jahr mit 8 Punkten gewertet. Im Falle der Bewerbung als Paar ist die Dauer des Erstwohnsitzes des länger in der Gemeinde lebenden Partners maßgeblich. Die maximale Punktzahl beträgt 40.

Die volle Punktzahl für den Erstwohnsitz erhalten auch Bewerber*innen, die bis zu ihrem vollendeten 18. Lebensjahr mindestens 12 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet waren und in die Gemeinde zurückkehren wollen. Dies gilt jedoch nur, wenn seit dem Wegzug nicht mehr als 15 Jahre vergangen sind.

Die Dauer der hauptberuflichen Erwerbstätigkeit bis zum Bewerbungstichtag in der Gemeinde wird je vollendetem Jahr mit 3 Punkten gewertet. Im Falle der Bewerbung als Paar ist die Dauer der Erwerbstätigkeit des länger in der Gemeinde arbeitenden Partners maßgeblich. Die maximale Punktezah beträgt 15.

b. Dauer eines ausgeübten Ehrenamtes

Die Dauer eines ausgeübten Ehrenamtes wird je vollendetem Jahr mit zwei Punkten gewertet. Bei einer Bewerbung als Paar zählen die Ehrenämter beider Bewerber*innen. Die maximale Punktezah beträgt 10.

Als Ehrenamt gelten die aktive Mitgliedschaft bei der örtlichen Feuerwehr oder bei Rettungsdiensten bzw. Hilfsorganisationen und sonstige vergleichbare Ehrenämter mit einem

Nutzen für die Allgemeinheit, sowie die Tätigkeiten in einer Vorstandschaft eines örtlichen Vereins oder eine ähnliche Tätigkeit z.B. als Abteilungs- oder Übungsleiter.

D. Grundzüge des Grundstückskaufs

I. Erwerber*innen verpflichten sich, nach notarieller Beurkundung des Grundstückskaufs das Gebäude zu erstellen und innerhalb von fünf Jahren zu beziehen.

II. Erwerber*innen verpflichten sich, auf die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit, das Gebäude, bei Mehrfamilienhäusern zumindest eine der Wohnungen mit Erstwohnsitz selbst zu bewohnen. Der Erstwohnsitz gilt auch für Vermietungen einzelner Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

III. Erwerber*innen verpflichten sich, das Vertragsgrundstück samt Gebäude grundsätzlich vor Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Gebäudes und während des unter Ziffer II.) genannten Zeitraumes von 20 Jahren nicht zu veräußern, das Gebäude nicht dauerhaft vollständig zu vermieten oder anderweitig die dauerhafte Nutzung durch andere Personen zuzulassen.

IV. Von den Verpflichtungen und Beschränkungen kann der Gemeinderat im begründeten Einzelfall Ausnahmen in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens zulassen. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

V. Im Übrigen wird der Inhalt der Verträge über den Grundstückskauf durch den Gemeinderat gesondert festgelegt.

E. Rückkaufsrechte

I. Für den Fall, dass die Erwerber*innen, unabhängig von ihrem Verschulden, eine oder mehrere Verpflichtungen nicht einhalten sollten, steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zum vereinbarten Kaufpreis (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls) zu.

II. Sollte der Verkauf des Grundstücks aufgrund falscher oder unvollständiger Angaben der Erwerber*innen zustande gekommen sein, so ist die Gemeinde berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten und eine Rückabwicklung vorzunehmen, oder von den Erwerber*innen den Differenzbetrag zwischen Kaufpreis und Verkehrswert des Grundstücks zu verlangen.

F. Ausnahmen

Wenn in atypischen Ausnahmefällen eine Grundstücksvergabe den in der Präambel niedergelegten Zielen widerspräche oder das Vergabeergebnis grob unbillig wäre, behält sich der Gemeinderat vor, im Einzelfall abweichend von diesen Richtlinien zu entscheiden.

Diese Richtlinien treten zum 01.03.2026 in Kraft.

Seebruck, den 25.02.2026



Martin Bartlweber
Erster Bürgermeister