



Richtlinie

der Gemeinde Farchant für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs

I. Antragsberechtigt:

Bewerber, bei welchen die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen, sind antragsberechtigt:

- a) Es können sich nur volljährige und geschäftsfähige EU-Bürger bewerben. Ein Bewerber, der die deutsche Staatsangehörigkeit nicht besitzt, muss dauerhaft zum Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland berechtigt sein (Staatangehöriger eines Mitgliedsstaates der EU, Niederlassungserlaubnis, u.a.)
- b) Bewirbt sich ein Paar kann nur ein Antrag gestellt werden. Es sind die persönlichen Verhältnisse beider antragstellenden Personen maßgebend.
- c) Bewerber, die bereits in der Vergangenheit vergünstigtes Bauland von der Gemeinde Farchant erworben haben, sind ausgeschlossen.
- d) Verfügt der Antragsteller bereits über ein Eigentum eines bebaubaren Grundstücks, einer Eigentumswohnung oder einem Eigentums Haus in der Gemeinde Farchant, ist die Teilnahme an der Bewerbung ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung der Familie im bestehenden Wohnungseigentum nicht gewährleistet ist. Ob eine solche Ausnahme vorliegt ist vom Gemeinderat im Einzelfall festzulegen.

II. Zugangsvoraussetzungen (1. Stufe):

1. Einkommen:

Nachfolgende Jahreseinkommen des Bewerbers bzw. von Paaren darf nicht überschritten werden. Maßgeblich ist der Durchschnitt des Jahreseinkommens nach § 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz (EStG) der letzten drei Kalenderjahre. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte der antragstellenden Person, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnern abgestellt.

- | | |
|-------------------|-----------|
| a) Einzelbewerber | 55.000 € |
| b) Bewerberpaar | 110.000 € |

Für jedes im Haushalt lebende unterhaltspflichtige Kind bei einem Bewerberpaar erhöhen sich die genannten Beträge um jeweils 9.600 €

2. Vermögen:

Bewerbende Personen dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes (Verkehrswert) verfügen. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Rückkaufswert von Lebensversicherungen, Immobilieneigentum) des Antragstellers sowie seines Lebenspartners.

III. Vergabe (2. Stufe):

Bewerber, die nach der ersten Stufe berechtigt sind, gelangen in die zweite Stufe des Auswahlverfahrens, bei dem eine punktebasierte Gewichtung einzelner Auswahlkriterien erfolgt.

1. Ortsgebundene Kriterien:

Für jedes Jahr, in dem der Bewerber in der Gemeinde Farchant mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, erhält dieser **15 Punkte**.

Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf 75 Punkte begrenzt. Somit ist die höchst zu erreichende Punktzahl nach der Zeitdauer von 5 Jahren erreicht.

Bewerber, die auswärts wohnen und deren Aufgabe des Hauptwohnsitzes in Farchant nicht länger als 20 Jahre zurückliegt, erhalten für jedes volle Jahr in dem sie in Farchant mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet waren 10 Punkte. Hier liegt die max. Punktezah bei 50 bzw. einer Zeitdauer von 5 Jahren.

2. Ehrenamtliche Tätigkeit:

Das Ehrenamt innerhalb der Gemeinde Farchant soll besonders gewürdigt werden und wird wie folgt bepunktet:

- a) Besonderes Ehrenamt (aktive Tätigkeit in einer Hilfsorganisation, Feuerwehr, etc.) mit **20 Punkten**
- b) Leitendes Ehrenamt (Ausübung einer Funktion, z. B. Vorstand, Schriftführer, Kassier) mit **15 Punkten**
- c) Besondere Mitgliedschaft oder Funktionsträger eines Vereins (Mitglied des Gemeinderats-, Pfarrgemeinderats, der Musikkapelle sowie Abteilung- / Übungsleiter) mit **10 Punkten**

Die Tätigkeit muss mindestens 5 Jahre ausgeübt worden sein. Bei der Erfüllung beider Ehrenämter, wird das mit der höheren Punktezah berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden Mitgliedschaften oder Betätigungen in einer politischen Partei.

Für die Ziffern 1. Und 2. werden **max. 95 Punkte** vergeben. Bei Bewerberpaaren ist die höhere Punktezah einer Person maßgeblich.

3. Familiäre Kriterien:

Berücksichtigt werden alle Kinder bis zum 18. Lebensjahr, die mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Für jedes Kind werden bei Vollendung nachstehender Lebensjahre folgende Punkte vergeben:

- a) bis zum vollendeten 06. Lebensjahr mit **15 Punkten**.
- b) bis zum vollendeten 13. Lebensjahr mit **10 Punkten**.
- c) bis zum vollendeten 18. Lebensjahr mit **5 Punkten**.
- d) Bei bestehenden Schwangerschaften werden pauschal **15 Punkte** angerechnet.

Die max. Punktezah liegt bei **45 Punkten** bzw. max. drei Kindern.

4. Behinderung / Pflegebedürftigkeit:

Pro Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) werden folgende Punkte vergeben:

- a) Behinderungsgrad > 50 % oder Pflegegrad 1-3 mit **10 Punkten**
- b) Behinderungsgrad > 80 % oder Pflegegrad 4, 5 mit **15 Punkten**

Die max. Punktezahl liegt bei **20 Punkten**.

5. Einkommen:

Bewerber, deren Jahreseinkommen die Einkommensgrenzen nach II. 1. unterschreiten erhalten folgende Punkte:

- a) um mehr als 10 % mit **10 Punkten**
- b) um mehr als 30 % mit **20 Punkten**.

Die max. Punktezahl liegt bei **20 Punkten**.

6. Aufgabe Mietraum:

Für die Freimachung einer Mietwohnung innerhalb der Gemeinde Farchant werden folgende Punkte vergeben:

- a) Öffentliche geförderte Wohnung mit **10 Punkten**
- b) Einer sonstigen Mietwohnung mit **5 Punkten**

Für die Ziffern 3. bis 6. werden **max. 95 Punkte** vergeben.

IV. Verkaufsbedingungen:

1. Finanzierung:

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein und vor der notariellen Beurkundung nachgewiesen werden.

2. Beschränkung:

Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben.

3. Bauverpflichtung:

- a) Das Grundstück ist innerhalb von 5 Jahren nach der Beurkundung des Kaufvertrags mit einem Wohngebäude zu bebauen und zu beziehen. Der Käufer muss sich vertraglich verpflichten, sein Haus zusammen mit den Gebäudenachbarn eines Doppel-/Dreispännerhauses innerhalb von 5 Jahren zu bauen. Die Fassaden sind einheitlich zu gestalten.
- b) Der Bauantrag und die Bauausführung sollen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den sonstigen Vorschriften entsprechen.

Auf das Wiederkaufsrecht bei Verstoß wird hingewiesen.

4. Bezugsfertigkeit:

- a) Der Käufer bewohnt das Wohngebäude selbst. Wenn das Wohngebäude aus mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten besteht, ist eine Vermietung der kleineren Wohnung zulässig, wenn diese 30 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.
- b) Das erstellte Wohnhaus ist vom Käufer auf die Dauer von 20 Jahren selbst zu Wohnzwecken zu nutzen und der Hauptwohnsitz dort anzumelden.

Auf das Wiederkaufsrecht bei Verstoß wird hingewiesen.

5. Veräußerung:

Eine Veräußerung oder sonstige Übertragung des Grundstücks ist innerhalb von 20 Jahren seit dem Erwerb an andere Personen unzulässig, außer an Ehegatten oder Abkömmlinge. Ausnahmen sind nur bei Vorliegen eines Härtefalls und mit Zustimmung des Gemeinderates möglich.

6. Wiederkaufsrecht der Gemeinde Farchant:

Die Gemeinde Farchant behält sich das Recht zum Wiederkauf des verkauften Grundstücks nach §§ 497 ff. BGB insb. vor, wenn

- a) der Käufer innerhalb der hierfür jeweils vorgesehenen in Ziffer IV/3 (Bauverpflichtung) und IV/4 (Bezugsfertigkeit) genannten Frist der genannten Verpflichtung nicht einhält.
- b) Der Käufer gegen die Verpflichtung des befristeten Veräußerungsverbotes (Ziffer IV/5) verstößt.
- c) Die Voraussetzungen der Ziffer I bis III nicht erfüllt sind und/oder der Bewerber falsche Angaben gemacht hat und/oder relevante Tatsachen verschwiegen wurden, bei deren Kenntnis die Gemeinde Farchant das Grundstück nicht an den Bewerber verkauft hätte.

7. Wiederkaufspreis

Wiederkaufspreis ist

- a) Der im Kaufvertrag vereinbarte Gesamtpreis für das Grundstück inkl. der Erschließungskosten.
- b) Der Zeitwert der Gebäude, soweit sie zur Zeit des Wiederkaufs einen Verkehrswert haben.

Eine Verzinsung ist ausgeschlossen.

Ein Anspruch des Käufers auf Verzicht der Gemeinde Farchant auf das Wiederkaufsrecht besteht nicht.

Die Kosten des Wiederkaufs, insb. die Kosten einer ggfs. erforderlichen Wertermittlung trägt der vormalige Käufer / Bewerber.

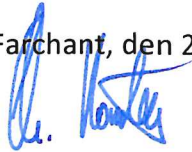
8. Rechtsmittelverzicht

Der Käufer erkennt sämtliche Festsetzungen des ihm bekannten und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans der Gemeinde Farchant als für sich verbindlich an und verzichtet auf Rechtsmittel gegen diesen Bebauungsplan. Die Gemeinde Farchant nimmt diesen Verzicht an.

V. Grundstücks- / Bewerberauswahl:

1. Der Bewerber hat kein Recht auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks. Die Zuteilung eines Grundstücks obliegt abschließend der Gemeinde Farchant. Der Bewerber kann seine Präferenz über ein verfügbares Grundstück mitteilen.
2. Bei Punktegleichheit innerhalb der Bewerber entscheidet die nachfolgende Reihenfolge
 - a) Vorrangig die höhere Kinderzahl
 - b) Sodann die Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Farchant
 - c) Ansonsten das Los.
3. Die Bewerber können aus diesen Vergaberichtlinien keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes ableiten.

Farchant, den 22.08.2025



Christian Hornsteiner

Erster Bürgermeister

Beschluss des Gemeinderats Farchant vom 31.07.2025