

Gemeinde Ohlstadt
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

RICHTLINIEN

für die Vergabe von Baugrundstücken an einheimische Familien im Gemeindegebiet

Präambel

Die Gemeinde Ohlstadt ist bestrebt, für die einheimische Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung zu stellen. Zielsetzung ist dabei, unter sozialpolitischen und infrastrukturellen Gesichtspunkten die ausreichende Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit preiswertem Bauland erreichen zu können. Einheimischen Familien soll damit die Möglichkeit gegeben werden, sich Wohneigentum zu schaffen und langfristig in Ohlstadt zu leben.

1. Allgemeines

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Gemeinde erfolgt grundsätzlich im Rahmen dieser Richtlinie.

2. Berechtigter Personenkreis

Die Bewerber müssen volljährig sein.

Gemeindeeigene Baugrundstücke können im Rahmen dieser Richtlinien grundsätzlich nur an nachfolgende Berechtigte vergeben werden, sofern sie das zu erwerbende Grundstück künftig zur Errichtung einer Hauptwohnung als Lebensmittelpunkt nutzen.

3. Vergabevoraussetzungen

Die Vergabe erfolgt nach folgenden Kriterien:

3.1 Grund- und Wohnungseigentum

3.1.1. Die Vergabe eines Grundstückes im Sinne dieses Einheimischenmodells kann an den Eigentümer [bzw. dessen Ehegatten sowie Personen, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft (gemeinsame Haushaltsführung) leben] eines Hauses, einer Eigentumswohnung, eines baureifen Grundstückes bzw. eines bebaubaren Grundstückes nicht erfolgen.

Hinweis: Ein Verkauf ist möglich, der Erlös wird jedoch dem Vermögen im Sinne Ziffer 3.2 zugeschlagen.

3.1.2. Sofern bei Eltern oder Eltern des Ehegatten bzw. Eltern des Lebenspartners sowie Eltern von Personen, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft (gemeinsame Haushaltsführung) leben, baureife bzw. bebaubare Grundstücke vorhanden sind, so dass für den Antragsteller und seine Geschwister jeweils rein rechnerisch ein entsprechendes Grundstück zur Verfügung stünde erfolgt ein Punkteabschlag entsprechend dem nachfolgenden Punktekatalog (4.1.4).

3.1.3. Sofern die vorhandenen baureifen bzw. bebaubaren Grundstücke rein zahlenmäßig nicht für alle Kinder ausreichen, erfolgt nur für die durch das Erbe begünstigten Kinder ein Punkteabschlag im Sinne des nachfolgenden Punktekataloges (4.1.4).

3.2 Vermögen

Das Vermögen der Bewerber darf den Grundstückswert (Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss) der im Einheimischenmodell veräußerten Fläche nicht übersteigen. Bei der Ermittlung des Grundstückswertes ist die vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erstellte Bodenrichtwertzusammenstellung in der jeweils letztgültigen Fassung zugrunde zu legen.

Der Begriff „Vermögen“ wird wie folgt definiert (keine abschließende Aufzählung):

- Geldwertes Vermögen (Barguthaben, Sparbriefe, Sparbücher u. ä.)
- Grundvermögen (Grundstücke, Häuser, Wohnungen u. ä.)
- Sonstiges Vermögen

3.3 Einkommen

Das zu versteuernde Gesamteinkommen eines sich bewerbenden Paares,

einer Familie bzw. einer eingetragenen Lebenspartnerschaft	95.000,-- €
--	-------------

(Das durchschnittliche Jahreseinkommen der GM Ohlstadt liegt bei 47.251,26 €
Quelle Statistik kommunale 2024)

zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von je kindergeldberechtigtes Kind	9.600,-- €
---	------------

bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also	47.500,-- €
--	-------------

nicht überschreitet.

Ausschlaggebend hierfür ist der Mittelwert des zu versteuernden Einkommens des Bewerbers / der Bewerberin innerhalb der vergangenen drei Jahre.

Über die vorgenannten Kriterien müssen die Bewerber eine schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde abgeben, in der außerdem über die Vermögensverhältnisse (Ziffer 3.2) Aufschluss zu geben ist.

Die Bewerberin / der Bewerber hat die Einkommenssteuernachweise der vergangenen drei Jahre und auf Wunsch der Gemeinde auch weitere geeignete Nachweise vorzulegen.

Erfolgt keine entsprechende Vorlage, wird die Bewerbung nicht berücksichtigt.

4. Punktesystem

4.1 Soziale Gesichtspunkte

Außerdem erfolgt die Vergabe nach Anwendung der nachstehenden Punkteregelung in der Reihenfolge der Höhe der Gesamtpunktezahl.

Für die Ermittlung der Gesamtpunktezahl ist maßgebend:

4.1.1 Die Dauer des Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet Ohlstadt:

Für die Dauer des Hauptwohnsitzes werden für den Bewerber folgende Punkte angesetzt:

- 0 Jahre	0 Punkte
- 1 Jahr	10 Punkte
- 2 Jahre	20 Punkte
- 3 Jahre	30 Punkte
- 4 Jahre	40 Punkte
- 5 Jahre und mehr	50 Punkte

4.1.2 Ehrenamt

Ehrenamtliche Tätigkeiten können entsprechend ihrer Bedeutung für die Gemeinde mit bis zu **30 Punkten** berücksichtigt werden.

Die Punktevergabe erfolgt durch eine anonyme Bepunktung durch den Gemeinderat in geheimer schriftlicher Abstimmung. Der Durchschnitt der abgegebenen Punkte ergibt dann die zu berücksichtigende Punktezahl für den Bewerber.

Für Verheiratete, Alleinerziehende oder eingetragenen Lebenspartnerschaften sind ebenfalls nur maximal 30 Punkte möglich.

Bei der Bewerbung ist von den Bewerbern nachfolgende Aufgeführte Fragen zu beantworten:

- Welches Ehrenamt bekleiden Sie?
- Wie lange bekleiden Sie das Ehrenamt?
- Bei welchem Verein / Organisation üben sie Ihr Ehrenamt aus
- Sind sie in einer Führungsposition?; wenn ja welche:
- Bekleiden in der Familie mit der sich bewerbenden Person noch weitere Personen ein Ehrenamt? Wenn ja welches:

Nachweis durch entsprechende Bescheinigung der / des jeweiligen Vereins/Organisation.

4.1.3 Der Familienstand und die Zahl der Kinder:

Als Familienstandsbonus werden folgende Punkte angesetzt:

Alleinstehende	0 Punkte
Alleinerziehende und Personen, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft (gemeinsame Haushaltsführung) leben sowie verheiratete Personen oder eingetragene Lebenspartnerschaften	20 Punkte
je nicht volljähriges Kind	15 Punkte

Bonuspunkte für Behinderung des Bewerbers, eines Ehegatten/Lebenspartners oder seiner Kinder ab 70 % Behinderung (lt. Schwerbehindertenausweis)

10 Punkte

4.1.4 Zu erbendes Grundeigentum

Im Erbfall wird folgende Punkteregelung getroffen:

Bewerber/innen ohne zu erwartendem Erbe von baureifen und bebaubaren Grundstücken

25 Punkte

Sofern bei Eltern oder Eltern des Ehegatten bzw. Eltern des Lebenspartners sowie Eltern von Personen, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft (gemeinsame Haushaltsführung) leben, baureife bzw. bebaubare Grundstücke vorhanden sind, so dass für den Antragsteller und seine Geschwister jeweils rein rechnerisch ein entsprechendes Grundstück zur Verfügung stünde

0 Punkte

4.1.5 Das zu versteuernde Einkommen für die bevorzugten Person

Die Einkommensverhältnisse fließen wie folgt in die Ermittlung des Punktwerts ein. Maßgeblich ist der Durchschnitt des zu versteuernden Jahresgesamteinkommens des Bewerbers, des Ehegatten oder einer in eingetragener Lebenspartnerschaft lebenden Person der letzten drei Jahre.

Alleinstehende:

bis 35.000 EUR/Jahr	15 Punkte
bis 40.000 EUR/Jahr	10 Punkte
bis 47.000 EUR/Jahr	5 Punkte
über 47.000 EUR/Jahr	0 Punkte

Verheiratet, alleinerziehend oder eingetragene Lebenspartnerschaft:

bis 60.000 EUR/Jahr	20 Punkte
bis 70.000 EUR/Jahr	15 Punkte
bis 80.000 EUR/Jahr	10 Punkte
bis 90.000 EUR/Jahr	5 Punkte
über 90.000 EUR/Jahr	0 Punkte

4.2 Körperbehinderung

Eine Körperbehinderung der Personen aus Ziffer 4.1.3. ab 70 % (lt. Schwerbehindertenausweis) gibt den Vorrang bei gleicher Punktzahl.

4.3. Erstellung einer Rangliste und Vorgehensweise bei Punktegleichstand

Die Reihenfolge der Rangliste richtet sich nach der Gesamtpunktzahl der jeweiligen Bewerber/in. Der Bewerber/in mit der höchsten Punktzahl führt die Rangliste an. Erreichen mehrere Bewerber/innen auf der Rangliste die gleiche Gesamtpunktzahl, so entscheidet das Los.

4.4 Grundstückswahl

Die Wahl des gewünschten Baugrundstücks erfolgt nach der unter 4.3 festgelegten Rangliste.

4.5 Sonstiges

Ein Antragsteller hat auch bei Erfüllung der vorgenannten Vorgaben keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines gemeindlichen Baugrundstückes.

Ausnahmen von den oben genannten Bestimmungen bleiben dem Gemeinderat in begründeten Einzelfällen im Interesse des Gemeinwohls vorbehalten.

5. Pflichten des Erwerbers

5.1 Darlegung der Sicherung der Finanzierung

Jeder Bewerber hat in geeigneter Form darzulegen, dass eine Finanzierung des Objektes gesichert ist. Die Vorlage einer Bestätigung eines Kreditinstitutes ist notwendig.

5.2 Ausschluss bei "Strohmannfunktion"

Der Erwerb von Baugrund für andere Personen ist im Rahmen dieses Programms nicht möglich. Wenn das Grundstück nicht vom Antragsteller bebaut und bewohnt wird, ist die Gemeinde berechtigt, vom Wiederkaufsrecht nach Ziffer 6 Gebrauch zu machen. Als Erwerbszweck im Rahmen dieses Einheimischenmodells wird daher nur die private Eigennutzung anerkannt, der Erwerb durch einheimische Bauträger mit dem Zweck der gewerblichen Weiterveräußerung ist nicht möglich.

5.3 Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von 5 Jahren nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags einen Bauantrag für die zu errichtenden Gebäude zu stellen, der den maßgeblichen baurechtlichen Bestimmungen (Bebauungsplan, usw.) entspricht, sowie das Wohnhaus dann innerhalb von 2 Jahren bezugsfertig zu errichten.

Auf Antrag können diese Fristen in begründeten Ausnahmefällen von der Gemeinde verlängert werden.

5.4 Sicherung der Nutzung durch die Bewerber (Einheimischenbindung) / Erbbaurecht

Um sicherzustellen, dass das erworbene Baugrundstück nur von Berechtigten im Sinne dieser Richtlinien genutzt wird, lässt sich die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zu den Kaufvertragsbedingungen auf die Dauer von bis zu **25 Jahren** ab Baubeginnsanzeige des Kaufvertrages einräumen. Die jeweilige Bindung ist abhängig von der jeweiligen Preisreduzierung des Grundstückes mit Einheimischenbindung und dem aktuellen Bodenrichtwert im Einzelfall.

Die Gemeinde Ohlstadt behält sich vor, das Grundstück nicht an den Bewerber zu veräußern sondern im Erbbaurecht an den Bewerber abzugeben. Das Erbbaurecht wird auf 99 Jahre festgelegt. Es ist ein Erbbauzins von 2 % auf den Grundstückswert zum Einheimischenverkaufspreis zu entrichten. Die Dauer der Einheimischenbindung wird auf die Dauer des Erbbaurechtes festgesetzt.

6. Wiederkaufsrecht

6.1 Dieses Wiederkaufsrecht ist durch entsprechende Auflassungsvormerkung an erster Rangstelle im Grundbuch einzutragen.

Die Gemeinde verpflichtet sich jedoch, die Zustimmung zu einer Belastung der Vertragsfläche bei Bebauung der erforderlichen und glaubhaft gemachten Baufinanzierung zu erteilen und insoweit mit der Vormerkung im Range auszuweichen (bis zu einer Höhe von 80% der Grundstückserwerbskosten und bis zu 90% des bankmäßigen Beleihungswertes). In der vorgenannten Baufinanzierung ist auch der für den Grunderwerb benötigte finanzielle Aufwand eingeschlossen.

Hierzu wird von der Bank oder Bausparkasse die Vorlage einer entsprechenden Gläubigererklärung gefordert.

6.2 Der Wiederkaufspreis entspricht dem Verkaufspreis durch die Gemeinde zuzüglich der aufgewendeten Erschließungskosten.

Der Wiederkaufspreis erhöht sich ab dem vollendeten 5. Jahr der Vertragsbindung jährlich um 10 % der Differenz zwischen Verkaufspreis inklusive Erschließungskosten und dem jeweils gültigen Bodenrichtwert für das entsprechende Gemeindegebiet.

Ist in der Zwischenzeit auf der Vertragsfläche ein Gebäude errichtet worden, so ist der Wert des Gebäudes zusätzlich zu entschädigen, wobei im Zweifel der Zeitwert des Gebäudes durch ein Gutachten eines amtlich bestellten bzw. eines vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen benannten Sachverständigen zu ermitteln ist.

Das Nähere zu Ziffer 6.1 und 6.2 wird in der Kaufvertragsurkunde geregelt.

6.3 Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes behält sich die Gemeinde insbesondere für den Fall vor, dass

- der Erwerber das Grundstück nicht innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb bebaut und nach weiteren zwei Jahren fertigstellt,
- über das Vermögen des Erwerbers das Zwangsvollstreckungsverfahren eröffnet wird,
- der Erwerber beim Kauf wesentlich falsche Angaben gemacht hat,
- der Erwerber das Objekt ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert,
- der Erwerber ohne Zustimmung der Gemeinde Wohnungs- bzw. Teileigentum begründet bzw. teilt (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes), oder
- der Erwerber das Objekt ohne Zustimmung der Gemeinde unbeschadet der Ziffer 8.1. dieser Richtlinien vermietet oder verpachtet.

Ausgenommen ist eine Veräußerung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge an Ehegatten oder Abkömmlinge, sofern auch diese "Einheimische" im Sinne dieser Richtlinie sind und die Pflichten hieraus übernehmen.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, das Wiederkaufsrecht auszuüben.

7. Weiterveräußerung

7.1 Für den Fall der Nichtausübung vom gemeindlichen Wiederkaufsrecht wird die Gemeinde während der Einheimischenbindung einer Weiterveräußerung an Dritte nur zustimmen, wenn die Weiterveräußerung mit den planerischen Zielen der Gemeinde übereinstimmt. Das heißt:

7.1.1 der / die Dritte Einheimische/r im Sinne dieser Richtlinien ist

7.1.2 diese(r) der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht für die restliche Zeit der Vertragsbindung im Sinne dieser Richtlinie einräumt und

7.1.3 der Kaufpreis dem nach diesen Richtlinien ermittelten Wiederkaufsrecht nicht überschreitet.

7.2 Abführungsklausel bei erzieltm / erzielbarem Mehrerlös

Macht die Gemeinde von ihrem Wiederkaufsrecht keinen Gebrauch und ist eine Weiterveräußerung nach Ziffer 7.1 nicht möglich, ist die Gemeinde berechtigt, vom Eigentümer die Bezahlung einer Entschädigung zu verlangen, die der Differenz zwischen dem ermittelten Wiederkaufspreis nach Ziffer 6.2 und dem jeweils aktuell gültigen Verkehrswert des Grundstücks zu dem Zeitpunkt entspricht, zu dem die Gemeinde zur Ausübung des Wiederkaufsrechts berechtigt wäre.

8. Sonderregelungen (gültig innerhalb von 25 Jahren)

8.1 Vermietung/Verpachtung

Die Vermietung des gesamten begünstigt erworbenen Objekts bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Eine solche Zustimmung wird nur in zwingenden Fällen (z. B. berufliche Versetzung) erteilt.

Falls keine Einigung zustande kommt, kann die Gemeinde von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen.

Eine untergeordnete Vermietung (z.B. Dachgeschoss, Einliegerwohnung oder ähnliches) zur Begründung eines Hauptwohnsitzes ist entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan zulässig.

8.2 Vertragsstrafen

Für den Fall der Nichteinhaltung der vorstehenden Bedingungen 8.1 ist der Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 7,50 € /m² pro Monat für jeden Monat der ungerechtfertigten Vermietung an die Gemeinde verpflichtet zu entrichten.

Für die monatliche Vertragsstrafe in Höhe von 7,50 € / m² wird eine Preisgleitklausel festgesetzt. Maßgeblich ist hierfür der Verbraucherpreis für Deutschland (2020 = 100) ab Richtlinienbekanntmachung. Der Stand des Verbraucherpreisindex ist im Juni 2025 bei 121,8 Punkte.

8.3 Scheidung/Erbfall

Für den Fall einer Ehescheidung ist keine Regelung erforderlich, sofern das Objekt Eigentum von einem der Ehepartner bleibt. Sofern eine Veräußerung des Objekts an Dritte nicht vermeidbar ist (z. B. wegen Zugewinnausgleich), entsteht ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde.

Im Erbfall entsteht grundsätzlich ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde, wenn der oder die Erben außerhalb des III. Grades mit dem Erblasser verwandt waren.

8.4 Sicherungshypothek

Zur Sicherung der Vertragsstrafe und zur Sicherung der Entschädigungszahlung aus Ziffer 8.2. bestellt der Käufer der Gemeinde Ohlstadt eine Höchstbetragssicherungshypothek in Höhe von 50.000 EUR an dem erworbenen Grundbesitz und bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Höchstbetragssicherungshypothek in das Grundbuch und zwar im Range nach der vorstehend zur Eintragung bewilligten Auflassungsvormerkung (bis zu einer Höhe von 80% der Grundstückserwerbskosten und bis zu 90% des bankmäßigen Beleihungswertes).

8.5 Dingliche Sicherung

Sämtliche Belastungen, die sich aus den Vergabebedingungen ergeben, werden grundbuchmäßig abgesichert.

9. Vergabemodus – Datenschutz

Zur Vermeidung der missbräuchlichen Verwendung der persönlichen Daten über Vermögensangelegenheiten dürfen diese Angaben nur vom Finanzausschuss, vom 1. Bürgermeister und von Mitarbeitern der Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden. Dieses Gremium ermittelt die Höhe der Punktezahl, die der 1. Bürgermeister dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung bekannt gibt. Der Gemeinderat wird dann in nichtöffentlicher Sitzung die Gesamtpunktezahl festsetzen und über die Vergabe (incl. evtl. Losentscheide) entscheiden.

10. Sonstiges

Die Bewerber sind zur Gemeinde vorzuladen und über diese Richtlinie zu informieren. Sie erhalten eine Ausfertigung dieser Richtlinie.

Mit der Abgabe des Antrags auf Grunderwerb unterwirft sich jeder Bewerber den vorstehenden Richtlinien; in Zweifelsfällen entscheidet der Gemeinderat. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Falschangaben in den Antragsunterlagen werden strafrechtlich verfolgt und führen zum Ausschluss beim Vergabeverfahren bzw. zur Rückabwicklung der Vergabe.

Gemeinde Ohlstadt, 31.10.2025



Franz Gaisreiter
2. Bürgermeister