

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt durch Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.2023 folgende gemeindliche Richtlinien:

## **Gemeinde Stephanskirchen**

**AZ: 6110-01**

### **Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell (Grundsatz der sozialgerechten Bodenordnung).**

erlassen durch Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.2023

#### **Präambel**

Aufgrund der gleichzeitig landschaftlich reizvollen Lage mit hohem Freizeitwert in einer wirtschaftlich starken Region wie auch durch die gute Verkehrsanbindung nach Rosenheim wie München ist die Gemeinde Stephanskirchen ein bevorzugtes Zuzugs- und Baugebiet, was sich in zunehmenden Miet- und Kaufpreissteigerungen niederschlägt. Aufgrund dieser Entwicklung besteht die Sorge, dass sich einkommensschwächere örtliche Bevölkerungsgruppen zunehmend schwerer mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um dauerhaft in der Gemeinde Stephanskirchen ihren Lebensmittelpunkt zu behalten.

Zur Erhaltung einer sozialen Bevölkerungsstruktur sollen dabei bei Bauleitplanungen die Grundsätze der sozialgerechten Bodenordnung angewendet werden, um Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, insbesondere mit niedrigem Einkommen, zu schaffen.

Baugebiete sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn im Rahmen der Bauleitplanung Flächen ausgewiesen werden können, auf denen zumindest teilweise Wohngebäude errichtet werden können, die für Personen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (einschließlich Bauland für Einheimische) oder die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können ( § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB). Eine Bauleitplanung soll nur dann vorgenommen werden, wenn diese Ziele mit den Grundstückseigentümern im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) geregelt werden können.

In Fortschreibung, Modifizierung und Ergänzung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Einheimischen- und Ansiedlungsmodell vom 27.09.2022 (AZ: 6110-01) hat die Gemeinde Stephanskirchen beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage der nachfolgenden Richtlinien zu vergeben. Neben den bislang praktizierten Vergaben im Verkaufsmodell sollen künftig auch Vergaben im Erbbaurechtsmodell stattfinden. Einzelheiten hierzu sind unter Ziff. IV. geregelt. Die Wahl eines Verkaufsmodells oder eines Erbbaurechtsmodells gemäß diesen Richtlinien steht der Gemeinde im konkreten Fall frei. Zur besseren Lesbarkeit wird in diesen Richtlinien das generische Maskulinum verwendet. Die hier verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

## **A) Sicherung von Bauland für Einheimische**

### **I. Anwendungsbereich**

Diese Richtlinien sind anzuwenden bei der Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke mittels Grundstückskaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag, die von der Gemeinde Stephanskirchen nach Ziffer II. dieser Richtlinien erworben wurden.

### **II. Grundsätze für Neuausweisungen von Bauland/ Regelungen zum Ankauf von Bauland für Einheimische:**

1. Sicherstellung  
Grundstücke, für die noch kein Baurecht besteht, werden grundsätzlich nur dann als Bauland ausgewiesen, wenn der Eigentümer die Hälfte der in das Baugebiet kommenden Fläche der Gemeinde zu einem angemessenen Kaufpreis zur Verfügung stellt.
2. Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht  
Diese Richtlinien gelten entsprechend auch für den Fall von Vergaben, mittels derer Wohnungseigentum nach WEG begründet oder Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG) eingeräumt wird.
3. Die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken erfolgt grundsätzlich erst nach einer Ausschreibung im Gemeindekurier.
4. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen, zu vergeben oder zuzuteilen, besteht zu keinem Zeitpunkt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zulassung zum Auswahlverfahren oder Einhaltung dieser Richtlinien.
5. Die Gemeinde kann von der Anwendung der Richtlinien absehen, wenn damit eine unbillige Härte entstehen oder dem Zweck der Richtlinien widersprochen würde.

## **B) Bewerbungszugangsvoraussetzungen, Auswahlkriterien, Antrag, Bindungen**

Nichteheliche Lebensgemeinschaften und eingetragene Lebenspartnerschaften werden in diesen Richtlinien Ehen/ Ehegatten gleichgestellt.

### **I. Bewerbungszugangsvoraussetzungen**

Folgende Voraussetzungen müssen vom Antragsteller / Bewerber kumulativ erfüllt werden:

1. Antragsberechtigt sind Verheiratete oder Alleinstehende, soweit sie volljährig und uneingeschränkt geschäftsfähig sind.

Paare können für das betroffene Baugebiet alleine oder, sofern für beide Partner die Bewerbungszugangsvoraussetzungen vorliegen, gemeinsam einen Antrag stellen. Weitere, parallel gestellte Einzelanträge bei Paaren bleiben unberücksichtigt.

Nicht antragsberechtigt ist, wer bis vor Ablauf der jeweiligen Bewerbungsfrist bereits einmal einen Zuschlag für ein vergünstigtes Baugrundstück in der Gemeinde erhalten hat.

2. Bewerber müssen die deutsche Staatsangehörigkeit oder Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates der Europäischen Union haben.
3. Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigt erworbenen Baugrundstück wohnt der Antragsteller selbst. Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, in gerader Linie

Verwandte des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten. Neben dem Antragsteller, seinem Partner und den Kindern/Abkömmlingen des Antragstellers oder seines Partners dürfen nur zwei weitere der in S. 1 genannten Personen dort wohnen (z. B. die Großeltern). Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „*privilegierte Bewohner*“ genannt.

#### 4. Einkommensobergrenze

Anlässlich der zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung erzielten Einigung zu in Bayern praktizierten Einheimischenmodellen wurden am 22.02.2017 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells“ veröffentlicht. Diese enthalten unter Ziff. 1.2 Richtwerte zur maximalen Einkommensobergrenze des Bewerbers. Die Richtwerte werden dort auf Grundlage der durch das Statistische Bundesamt veröffentlichten relevanten Jahresverdienste indiziert. Ihnen wird zur Obergrenze ein Freibetrag je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzugerechnet, der sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland orientiert und regelmäßig angepasst wird.

Die Gemeinde Stephanskirchen übernimmt die in den vorgenannten Leitlinien enthaltenen dynamischen Richtwerte zur Einkommensobergrenze als Bewerbungszugangsvoraussetzung ihrer Einheimischen- und Ansiedlungsmodelle. Maßgeblich für die Bestimmung der heranzuziehenden Werte der Einkommensobergrenze sind die jeweils aktuell vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr veröffentlichten Beträge. In den Leitlinien vom 22.02.2017 wurden zur Einkommensobergrenze 51.000 € genannt; zum Kinderfreibetrag 7.000 €. Zuletzt wurden zur Einkommensobergrenze (auf Basis der Jahresverdienste für 2022) 58.000 € genannt.

Demnach darf zum Zeitpunkt des Beschlusses dieser Richtlinien der Bewerber maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe 58.000 erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Ehegatte/Lebensgefährte dürfen somit derzeit maximal ein Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) von 116.000 € erzielen.

Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von derzeit 8.000 € je unterhaltspflichtigem Kind, maximal für drei Kinder, hinzuzurechnen.

Die Gemeinde Stephanskirchen wird jeweils für den konkreten Anwendungsfall die indexierte Einkommensobergrenze gemäß der aktuellen Veröffentlichung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sowie in Orientierung an den aktuellen Kinderfreibetrag den insofern hinzuzurechnenden Betrag benennen.

Das Jahreseinkommen berechnet sich nach dem Durchschnitt des Gesamtbetrags der Einkünfte der dem jeweiligen Ablauf der Bewerbungsfrist vorangegangenen drei Kalenderjahre.

Zum Nachweis der Einkünfte können Einkommensteuerbescheide, bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden Bilanzen mit Gewinn- und Verlustrechnung oder Einnahmeüberschussrechnungen inkl. der entsprechenden Steuerbescheide, aber ggf. auch andere Nachweise verlangt werden. Es gilt Ziff. B.III.1.

Der Nachweis des Gesamtbetrags der Einkünfte wird durch die entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre erbracht.

5. Das Vermögen darf zum Zeitpunkt des jeweiligen Endes der Bewerbungsfrist insgesamt maximal den Grundstückswert der im Ansiedlungsgebiet mittels Grundstückskaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag überlassenen Fläche (Verkehrswert / Marktwert gem. § 194 BauGB) betragen, wobei auf das (gemeinsame) Vermögen des Antragstellers / der Antragsteller bzw. des Ehepaars / der nichtehelichen Lebensgemeinschaft abgestellt wird. Bei Vergaben von Wohnungseigentum nach WEG und Wohnungserbbaurechten nach § 30 WEG ist der Verkehrswert des zu begründenden bzw. einzuräumenden Wohnungseigentums bzw. Erbbaurechts maßgeblich.

Zum Vermögen zählt die Gesamtheit aller geldwerter Güter und Rechte, die einen wirtschaftlichen Wert haben. Dazu zählen insbesondere alle Immobilien und Miteigentumsanteile daran, jeglicher geldwerter Vorteil, Bargeld, Gemälde, Gold, Schmuck, andere Luxusgüter bzw. vergleichbare Wertgegenstände, Bankguthaben, Wertpapiere, andere Anlageformen oder Sammlungen, Forderungen, Anwartschaftsrechte, dingliche Rechte, Gesellschafts- und Firmenanteile bzw. – inventar sowie Immaterialgüterrechte wie z.B. Urheberrechte und Patente.

Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die Höhe seines Vermögens wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit an Eides statt versichern.

Nachweislich falsche Angaben im Rahmen von Antragstellung und Vergabeverfahren führen zu einer Rückabwicklung des Vertrages, vgl. IV. Nr. 6.

Keine der Personen, deren Vermögen berücksichtigt wird, darf Wohnungseigentum (z.B. eigenes Haus, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil etc., wohnungseigentumsähnliche Rechte wie z.B. Nießbrauch o.ä.) zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum oder ein bebaubares Grundstück in der Gemeinde Stephanskirchen haben. Wohneigentum oder ein bebaubares Grundstück außerhalb der Gemeinde Stephanskirchen zählt wertmäßig zum Vermögen.

## **II. Auswahlkriterien und Bewertung**

Es können maximal 100 Punkte erreicht werden, die sich in 50 Punkte für die Ortsgebundenheit (Ziff. 1.) und 50 Punkte für den Sozialbezug (Ziff. 2.) aufteilen.

Maßgeblicher Zeitpunkt für den Ansatz der Kriterien ist das jeweilige Ende der Bewerbungsfrist.

### **1. Ortsgebundenheit**

Maßgeblich ist hier der Antragsteller. Bei Ehegatten bzw. nichtehelichen Lebensgemeinschaften kommt es auf jeweils einen der beiden Ehegatten bzw. Partner an, soweit dieser auch Antragsteller ist. Mögliche Punkte für beide Partner werden nicht addiert; hier darf die höhere Punktzahl von Einem herangezogen werden.

#### **1.1. Gemeldeter Hauptwohnsitz und tatsächlicher Lebensmittelpunkt in der Gemeinde innerhalb der vor Ablauf der Bewerbungsfrist liegenden 15 Jahren**

a) ab zwei bis vier Jahren in der Gemeinde wohnhaft 15 Punkte

- |   |           |
|---|-----------|
| b) ab vier bis fünf Jahren in der Gemeinde wohnhaft | 25 Punkte |
| c) ab vollendeten 5 Jahren in der Gemeinde wohnhaft | 40 Punkte |

Unterbrechungen der Zeiträume sind unschädlich; es zählt die Summe der jeweiligen Dauer des Wohnsitzes (zurückgerechnet zum letzten Tag der Bewerbungsfrist).

1.2. Hauptberufliche Tätigkeit in der Gemeinde Stephanskirchen

- |  |           |
|--|-----------|
| a) ab zwei bis vier Jahren in der Gemeinde tätig       | 15 Punkte |
| b) zwischen vier und fünf Jahren in der Gemeinde tätig | 25 Punkte |
| c) ab vollendeten 5 Jahren in der Gemeinde tätig       | 40 Punkte |

Punkte für den Hauptwohnsitz und für das hauptberufliche Arbeitsverhältnis oder die entsprechende selbständige Tätigkeit in der Gemeinde Stephanskirchen werden nicht kumulativ vergeben.

Bei dem Hauptwohnsitz, dem hauptberuflichen Beschäftigungsverhältnis oder der entsprechenden selbständigen Tätigkeit in Stephanskirchen wird nur auf das für den Antragsteller günstigste Kriterium abgestellt.

1.3. Ehrenamtliche Tätigkeit in einem Ortsverein der Gemeinde Stephanskirchen / Ehrenamtliches Engagement mit Sonderaufgabe

- |               |           |
|---------------|-----------|
| a) ab 2 Jahre | 5 Punkte  |
| b) ab 5 Jahre | 10 Punkte |

Eine Sonderaufgabe ist entweder eine Führungsaufgabe oder eine Aufgabe, die für den Zusammenhalt in der Ortsgemeinschaft relevant ist. Über das Vorliegen einer Sonderaufgabe entscheidet der Gemeinderat.

2. Soziale Kriterien

2.1. Schwerbehinderung, Schwangerschaft und Kinder

2.1.1. Schwerbehinderung des Antragstellers, des (Ehe-) Partners oder der Kinder, jedoch nur bei wesentlich erhöhtem Flächenbedarf aufgrund der Behinderung (entsprechender Nachweis ist zu erbringen)

5 Punkte

2.1.2. Schwangerschaft und im gemeinsamen Haushalt lebende, kindergeldberechtigte Kinder/Abkömmlinge des Antragstellers oder seines (Ehe-) Partners

- |  |            |
|--|------------|
| - von ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft bis Ende 5. Lebensjahr | 10 Punkte  |
| - bis Ende 10. Lebensjahr  | 7,5 Punkte |
| - bis Ende 15. Lebensjahr  | 5 Punkte   |
| - bis Ende 18. Lebensjahr  | 2,5 Punkte |

Zu Ziff. B.II.2.1.2 werden maximal dreißig Punkte vergeben.

2.2. Einkommen

Die Regelungen in Ziff. B.I.4. gelten hier sinngemäß.

2.2.1. Bei Paaren (Einzelverdiener bzw. addiertes Einkommen der Ehegatten bzw. nichtehelicher oder sonstiger Lebensgemeinschaftspartner)

bis 80.000 €	15 Punkte
bis 90.000 €	10 Punkte
über 90.000 €	7 Punkte

Bei Ehepaaren bzw. nichtehelichen Lebensgemeinschaften gilt dies auch, wenn lediglich einer der Ehegatten bzw. Partner Antragsteller ist.

#### 2.2.2. Bei Alleinstehenden

bis 40.000 €	15 Punkte
bis 46.666,66 €	10 Punkte
bis 51.000 €	7 Punkte

### III. Antrag

1. Sobald der Gemeinderat die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber innerhalb der dann von der Gemeindeverwaltung festgesetzten Frist einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen. Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Gemeinde darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.
2. Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet einen Stichtag bei Ausschreibung der Bauparzellen fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind dann die jeweiligen tatsächlichen Verhältnisse der Bewerber zu diesem Stichtag, soweit in diesen Richtlinien nichts anderes geregelt ist. Stichtag ist der Zeitpunkt des jeweiligen Endes der Bewerbungsfrist. Bei der Prüfung dieser Richtlinien ist auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist.
3. Ein Antrag wird von der Gemeinde ausgeschlossen, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, die Voraussetzungen nicht erfüllt sind, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.
4. Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses über die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet.
5. Sind mehr Bewerber als Bauflächen vorhanden, so entscheidet bei der Vergabe die höhere Punktezahl der Bewerber.

Die Vergabe bzw. Reihenfolge der Bewerber erfolgt nach dem Punktesystem anhand des Punktekatalogs in Ziff. II. Die Summe der erreichten Punkte ist auch maßgebend für die Rangfolge der Bewerber. Das heißt, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Bei Punktegleichstand wird der Bewerber bevorzugt, welcher die höhere Anzahl der Kinder hat.

Besteht weiterhin Gleichstand, wird die Entscheidung für den Bewerber getroffen, der eine seit mindestens drei Jahren ehrenamtlichen Tätigkeit als Mitglied mit Sonderaufgaben in einem gemeinnützigen Verein außerhalb der Gemeinde ausübt.

6. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen auch abweichende Entscheidungen treffen, wenn das Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinträchtigt wird, die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung nicht verletzt werden, die Ausnahme sachlich gerechtfertigt ist und soziale, städtebauliche oder andere aner kennenswerte Gründe für die Gewährung einer Ausnahme sprechen.

#### **IV. Vergaben gemeindeeigener Baugrundstücke mittels Grundstückskaufvertrag und Erbbaurechtsvertrag, Bindungen, Sicherung des Förderzwecks**

##### **1. Vergabe mittels Grundstückskaufvertrag**

Die Gemeinde verkauft gemeindeeigene Baugrundstücke auf Grundlage dieser Richtlinien im Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen und des hierauf beruhenden Kaufvertragsmusters.

- 1.1. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt zur Förderung kommunalpolitischer, städtebaulicher und sozialer Ziele unter dem Verkehrswert. Die Kaufpreisreduzierung beträgt **30%** vom Verkehrswert (Subventionsvorteil).

Vor dem Verkauf eines Grundstücks zu einem vergünstigten Kaufpreis wird der jeweilige Subventionsvorteil monetär beziffert und im Grundstückskaufvertrag benannt. Dieser Subventionsvorteil wird grundsätzlich ermittelt auf Grundlage der zur Zeit des jeweiligen Endes der Bewerbungsfrist geltenden Bodenrichtwerts (§ 196 BauGB), festgelegt vom Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim (§ 192 BauGB). Erscheint dieser Bodenrichtwert nach den besonderen Umständen des Einzelfalls als zu ungenau, etwa wegen der individuellen Besonderheiten am Grundstück, steht es der Gemeinde frei, ein grundstücksbezogenes Wertgutachten einzuholen. Dieses soll grundsätzlich vom Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim erstellt werden, im Ausnahmefall von einem anderweitig öffentlich bestellten Immobiliensachverständigen.

- 1.2. Bindungen, Bindefrist  
Der Erwerber bzw. Rechtsnachfolger muss zur Sicherung des Förderzwecks folgende Bindungen über 15 Jahre nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags („Bindefrist“) beachten:

- 1.2.1. Baupflicht  
Der Erwerber bzw. Rechtsnachfolger hat das nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes fertigzustellende Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz oder Wandverkleidung fertigzustellen und der Gemeinde das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

- 1.2.2. Nutzungspflicht, Nutzungsverbot  
Der Erwerber bzw. Rechtsnachfolger hat das Gebäude binnen 3 Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich nach den in Ziff. B.I.3. dieser Richtlinie beschriebenen Maßgaben zu bewohnen.

Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.

### 1.2.3. Veräußerungsverbot

Der Erwerber bzw. Rechtsnachfolger darf das erworbene Grundstück während der Bindefrist weder ganz noch teilweise veräußern. Ausgenommen ist die Veräußerung an einen eigenen Ehegatten oder einen eigenen Lebenspartner und/oder eigene Kinder, soweit diese vollumfänglich in alle Bindungen samt Übernahme der verbliebenen Bindefrist eintreten, als diese Verpflichtungen noch nicht erfüllt wurden, und keine Verträge und Rechtskonstruktionen einzugehen, die sich wirtschaftlich als unzulässige Veräußerung und damit als Umgehung darstellen. Einer Veräußerung gleich stehen jedenfalls die Bestellung eines Erbbaurechts und/oder eines Nießbrauchs.

### 1.2.4. Abweichungen unter Zustimmungsvorbehalt

Die Gemeinde Stephanskirchen behält sich vor, einer in Abweichung von der Ziff. B) IV., 1.2.3. beschriebenen Bindung beabsichtigten vollständigen oder teilweisen Veräußerung sowie einer Nutzung bzw. Gebrauchsüberlassung entgegen Ziff. B) IV., 1.2.2. nach pflichtgemäßem Ermessen zuzustimmen. Eine Zustimmung nach pflichtgemäßem Ermessen hat grundsätzlich zu erfolgen, wenn die Person, an die veräußert bzw. der Gebrauch überlassen werden soll, nach den jeweiligen aktuellen Bestimmungen der Gemeinde Stephanskirchen zum Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell zuteilungsberechtigt wäre und die im jeweiligen Grundstückskaufvertrag mit der Gemeinde geregelten Bindungen vollumfänglich übernimmt, soweit diese noch nicht erfüllt wurden.

Einzelheiten zu Abweichungen unter Zustimmungsvorbehalt einschließlich etwaiger Härtefallbestimmungen werden in dem zu diesen Richtlinien entworfenen Kaufvertragsmuster geregelt.

### 1.3. Wiederkauf und Ablösung der Bindungen

Verstößt der Erwerber bzw. Rechtsnachfolger gegen eine der in Ziff. B) IV, 1.2. genannten Bindungen, hat die Gemeinde Stephanskirchen ein Wiederkaufsrecht. Einzelheiten hierzu, insbesondere zum Wiederkaufsfall, zur Ausübung des Wiederkaufsrechts, zur Gebäudeentschädigung und zum Wiederkaufspreis werden in dem zu diesen Richtlinien entworfenen Kaufvertragsmuster geregelt.

Alternativ zum Wiederkauf steht der Gemeinde Stephanskirchen wahlweise das Recht zu, von der Ausübung des Wiederkaufsrechts Abstand zu nehmen, wenn der Erwerber bzw. Rechtsnachfolger im Falle des Verstoßes gegen eine der in Ziff. B) IV, 1.2. genannten Bindungen mittels einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung monetär ablöst. Auch hierzu werden Einzelheiten in dem zu diesen Richtlinien entworfenen Kaufvertragsmuster geregelt.



## **2. Vergabe mittels Erbbaurechtsvertrag**

Alternativ zu dem in Ziff. B), IV. 1. geregelten Verkaufsmodell kann für die Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke auf Grundlage dieser Richtlinien im Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell ein Erbbaurecht nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen und des hierauf beruhenden Erbbaurechtsvertragsmusters bestellt werden.

- 2.1. Für die Bestellung der Erbbaurechte wird zur Förderung kommunalpolitischer, städtebaulicher und sozialer Ziele ein um 58,7% vergünstigter Erbbauzins vereinbart. Der Erbbauzins wird im Erbbaurechtsvertrag wertgesichert auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamts in Wiesbaden ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI).

Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags zu einem vergünstigten Erbbauzins auf Grundlage dieser Richtlinien wird der jeweilige Subventionsvorteil monetär beziffert und im Erbbaurechtsvertrag benannt. Zur Ermittlung des Subventionsvorteils gelten die Regelungen in Ziff. B), IV, 1.1., Abs. 2 sinngemäß.

- 2.2. Das Erbbaurecht wird für eine Vertragsdauer von 75 Jahren bestellt.
- 2.3. Die in Ziff. B), IV, 1.2. genannten Bindungen geltend für das bestellte Erbbaurecht sinngemäß für die gesamte Vertragsdauer von 75 Jahren. Für die Rechtsfolgen bei Verstößen gegen diese Bindungen durch den Erbbauberechtigten, insbesondere der Anspruch der Gemeinde auf Übertragung des Erbbaurechts auf sie oder einen von ihr zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten (Heimfall) sowie sonstige einen Heimfall begründende Tatbestände gelten die Regelungen des Erbbaurechtsvertragsmusters. Das Gebot verhältnismäßiger Ausübung vertraglicher Rechte ist hierbei zu beachten.

Die Richtlinien wurden am 12.12.2023 vom Gemeinderat beschlossen. Sie gelten ab dem 13.12.2023.