



Richtlinien

der Gemeinde Andechs

für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken und Eigentumswohnungen an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf sowie für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Andechs

Vorbemerkung

In der Gemeinde Andechs herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die Prognosen zeigen auch in den kommenden Jahren für die Gemeinde ein starkes Bevölkerungswachstum. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf ein Einheimischenmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Andechs bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Es ist daher städtebauliche Aufgabe der Gemeinde, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Insbesondere soll auch der einheimischen Bevölkerung ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt für die Umsetzung durch klassische Einheimischenmodelle ebenso wie im Rahmen einer sozialen Wohnraumförderung für Eigentums- und Mietwohnungen. Ein besonderes Defizit besteht angesichts der hohen Grundstückspreise im Angebot mit bezahlbarem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen, insbesondere an Mietwohnungen. Die Gemeinde Andechs möchte mit nachfolgenden Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung sicherstellen, dass keine einseitigen Bevölkerungsstrukturen entstehen, bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird und damit eine nachhaltige Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in der Gemeinde geschaffen werden kann. Die Bauleitplanung soll dazu die entsprechenden Rahmenbedingungen liefern.

Die Gemeinde Andechs hat deshalb in ihrer öffentlichen Sitzung am 08.04.2025 die Vergaberichtlinien für den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken und Wohnungen an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung beschlossen.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Vorgaben (nachfolgend: „Richtlinien“).

1. Antrag

1.1

Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Andechs (nachfolgend: „Gemeinde“) die Vergabe von vergünstigten Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen (nachfolgend: „Antragsteller“). 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. 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.

1.2

Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antragstellung die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.

1.3

Für die Vergabe der Grundstücke/Wohnungen gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, vergünstigte Grundstücke/Wohnungen zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

1.4

Damit die Gemeinde ermitteln kann, ob ein Bedarf an vergünstigten Grundstücken/Wohnungen besteht, können Interessierte bereits vor einem Gemeinderatsbeschluss und der Antragstellung ihr Interesse an dem vergünstigten Bauland schriftlich gegenüber der Gemeinde anzeigen („Interessensbekundung“). Die Gemeinde beabsichtigt, die Interessenten über die Vergabe von vergünstigten Grundstücken/Wohnungen jeweils zu informieren, ohne dass dadurch ein Anspruch auf Berücksichtigung oder Information entstünde. Die Gemeinde kann für die Interessensbekundung ein Formular vorgeben.

2. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Voraussetzungen erfüllen:

2.1

Die Antragsteller müssen volljährig und geschäftsfähig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt ist. Im künftigen Gebäude auf dem vergünstigten Baugrundstück oder in der begünstigten Wohnung muss der Antragsteller selbst wohnen.

Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) 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 Personen dort wohnen (z. B. Großeltern).

„Partner“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend.

Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Personen“ genannt.



2.2

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ¹des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung € 61.000,- nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Erfolgt der Erwerb durch Partner, sind die Einkünfte zu addieren, in diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte € 122.000,- nicht übersteigen.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um jeweils € 7.000,-.

2.3

Das gesamte Vermögen (= Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des Antragstellers und des Ehepartners/Lebenspartners sowie der im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Kinder darf bei der Antragstellung den unsubventionierten Verkehrswert des Grundstücks/der Wohnung nicht überschreiten (Vermögensobergrenze).

Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller Personen, die das künftige Wohngebäude dauerhaft bewohnen. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

2.4

Der Antragsteller und dessen Partner sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebenden Kinder dürfen nicht Eigentümer von Immobilienvermögen (Eigentum oder Teileigentum von bebauten oder bebaubaren Grundstücken, Wohnungen) sein.

Wird vorhandenes Immobilienvermögen zur Finanzierung für das von der Gemeinde Andechs zu erwerbende vergünstigte Grundstück oder die vergünstigte Wohnung veräußert, ist eine Vergabe möglich, wenn die Vermögensobergrenze gemäß Ziffer 2.3 nicht überschritten wird. Belastungen auf vorhandenes Immobilienvermögen werden dabei in Abzug gebracht.

Der Antragsteller muss sich in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes zu verkaufen, sonst erfolgt die Rückabwicklung des Vertrages.

2.5

Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischen Modells der Gemeinde Andechs ein Grundstück/Wohnung erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

2.6

Der Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

2.7

Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

¹ Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte bleiben unberücksichtigt.



3. Bewertung der Anträge (Punktecatalog)

3.1

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über den nachstehenden Punktecatalog. Das bedeutet, dass der Bewerber / die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber / der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer 1 und 2 erfüllt haben.

3.1.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid) des Haushalts des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Jahre (= Summe aller positiven Einkünfte laut Steuerbescheid, siehe oben Ziffer 2.2) zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Bonuspunkte

bis € 90.000,-	bis 10 Punkte
bis € 80.000,-	bis 20 Punkte
bis € 70.000,-	bis 30 Punkte
bis € 60.000,-	bis 40 Punkte
bis € 50.000,-	bis 50 Punkte

Bei einem Einkommen bis € 50.000,- werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben.

Bei einem Einkommen größer als € 50.000,- wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter € 1.000,- jeweils 1 Punkt abgezogen (z. B. € 51.000,- ergeben 49 Punkte, € 99.000,- ergeben 1 Punkt).

3.1.2 Gesamtvermögen

Gesamtvermögen zum Zeitpunkt der Antragstellung von

Bonuspunkte

bis € 85.000,-	50 Punkte
bis € 95.000,-	45 Punkte
bis € 105.000,-	40 Punkte
bis € 115.000,-	35 Punkte
bis € 125.000,-	30 Punkte
bis € 135.000,-	25 Punkte
bis € 145.000,-	20 Punkte
bis € 155.000,-	15 Punkte
bis € 165.000,-	10 Punkte
bis € 175.000,-	5 Punkte
bis € 400.000,-	0 Punkte

Bei einem Gesamtvermögen bis € 85.000,- werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben.

Bei einem Gesamtvermögen größer als € 85.000,- wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter € 2.000,- jeweils 1 Punkt abgezogen (z. B. € 87.000,- ergeben 49 Punkte, € 183.000,- ergeben 1 Punkt).



3.1.3 Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden

bis 10 Jahre	je Kind	50 Punkte
bis 18 Jahre	je Kind	35 Punkte
ab 18 Jahre	je Kind	20 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird mit 20 Punkten angerechnet.

3.1.4 Pflegebedürftigkeit

Pflegegrad des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen (durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen). Antragsteller, die als Pflegeperson von der Pflegekasse anerkannt sind und pflegebedürftige privilegierte Personen mit eigenem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Andechs pflegen zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Pflegegrad 2	10 Punkte
Pflegegrad 3	20 Punkte
Pflegegrad 4	35 Punkte
Pflegegrad 5	50 Punkte

3.1.5 Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen (durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen).

Grad der Behinderung 50 %	5 Punkte
Grad der Behinderung 60 %	10 Punkte
Grad der Behinderung 70 %	15 Punkte
Grad der Behinderung 80 %	25 Punkte
Grad der Behinderung 90 %	35 Punkte
Grad der Behinderung 100 %	50 Punkte

3.1.6 Belegung

Belegung sonstige privilegierte Personen (außer Antragsteller),
je Person 10 Punkte

3.1.7 Ehrenamt (Vereine)

Ehrenamt seit mindestens fünf Jahren zu regelmäßig mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche im Hoheitsgebiet von Andechs für einen eingetragenen Verein oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts:

50 Punkte

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung.

Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausschlag, Fahrtkosten, Materialkosten, die das



Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen.

Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von der entsprechenden juristischen Person eine Bestätigung vorgelegt wurde, welche die obenstehenden Einzelheiten belegt.

3.1.8 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz zum Bewerbungsstichtag in der Gemeinde Andechs
des Antragstellers

1 Jahr	30 Punkte
2 Jahre	60 Punkte
3 Jahre	90 Punkte
4 Jahre	120 Punkte
5 Jahre	150 Punkte

Oder seines Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartners

1 Jahr	30 Punkte
2 Jahre	60 Punkte
3 Jahre	90 Punkte
4 Jahre	120 Punkte
5 Jahre	150 Punkte

Frühere in der Gemeinde Andechs verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Wohnsitz außerhalb der Gemeinde max. eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst.

3.1.9 Erwerbstätigkeit

Die Punkte für die Erwerbstätigkeit können nur alternativ, nicht ergänzend, zu dem Punkt 3.1.8 Ortsansässigkeit erreicht werden.

Bei Ausübung einer Erwerbstätigkeit in Andechs, d. h. einer aktuellen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, einer hauptberuflichen Selbstständigkeit, einer Ausbildung oder eines anderweitigen hauptberuflichen Arbeits- bzw. Dienstverhältnisses, können Punkte wie folgt erreicht werden:

0 bis 5 Jahre	50 Punkte
6 bis 10 Jahre	100 Punkte
11 bis 15 Jahre	150 Punkte

3.2

Zur Berechnung von Einkommen und Vermögen gelten die Ziffern 2.2 und 2.3. Bei sämtlichen Bewertungspunkten werden nur Personen berücksichtigt, die im geförderten Gebäude künftig wohnen sollen und daher vom Antragsteller im Antrag angegeben wurden.

3.3

Die Grundstücke/Wohnungen werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichstand erhält derjenige Bewerber / diejenige Bewerberin in der folgenden Reihenfolge den Vorzug, der / die

- die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
- das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,
- der/die im Losverfahren zum Zuge kommt



Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung werden bis zum Abschluss des Kaufvertrags, für die Bewertung bis zur Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Gemeinde jeweils unverzüglich in Textform mitzuteilen hat.

3.4

Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke/Wohnungen auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten, („*bezuschlagte Antragsteller*“) verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Antragsteller Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Die Gemeinde teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Binnen drei Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Antragsteller der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

4. Verkaufsbedingungen (nur anwendbar bei Vergabe von Baugrundstücken für Selbstnutzer)

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Folgende Bindungen muss der Erwerber während der Bindefrist nach Bezugsfertigkeit des Objektes beachten. Die Bindefrist wird jeweils projektbezogen festgelegt. Die Dauer orientiert sich an der Kaufpreisminderung gegenüber dem Verkehrswert und berücksichtigt den Grundsatz, dass die Bindefrist desto länger ist, je größer die Vergünstigung gegenüber dem Verkehrswert (Preis).

4.1 Bauverpflichtung

Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Andechs zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags (bzw. ab eines einheitlich für alle Käufer festzulegenden Datums) bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäuseranlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

4.2 Nutzung und Bezugsfertigkeit

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer der Bindungsfrist selbst zu bewohnen. Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich selbst und/oder durch privilegierte Bewohner im Sinne von Ziffer 2.1 dieser Richtlinien 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, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumteil in untergeordneter Weise gestattet.

Das Datum der Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

Während der Bindefrist bedarf eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in Ziffer 2.1 genannten privilegierten Personen der Zustimmung durch die Gemeinde. Dazu ist die



Gemeinde nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

4.3 Ankaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer der Bindefrist, gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags (bzw. ab eines einheitlich für alle Käufer festzulegenden Datums), zurück zu erwerben (Alternative A) oder eine Auszahlung vom anteilig für jedes angefangene Jahr zurückzuverlangen (Alternative B), wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- entgegen Ziffer 2.1 vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
- ohne Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise andere Personen als den in Ziffer 2.1 genannten privilegierten Personen überlässt,
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre,
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Ziffer 4.1 verstößt,
- bei einem Erbfall innerhalb der Bindungsfrist, wenn der Grundbesitz nicht auf den Ehegatten oder Kinder übergeht, die die Verpflichtungen aus der Richtlinie übernehmen,
- im Falle der Insolvenz des Käufers oder bei Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz während der Bindungsfrist,
- „Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Antragsteller und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Preis.

Alternative A (Wiederkaufsrecht)

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zu Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzungsgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen. Wird das Wiederkaufsrecht nach Beginn der Eigennutzung ausgeübt, so zahlt die Gemeinde für jedes vergangene Jahr der Eigennutzung, soweit das Gebäude innerhalb der vereinbarten Bauverpflichtung errichtet wurde, den jeweiligen Bruchteil des Zuwendungswertes bezogen auf die erfüllte Bindungsfrist als Aufschlag (z. B. Bindefrist 25 Jahre; Erfüllung der Bindefrist 5 Jahre; ergibt eine Aufzahlung von 1/5 bezogen auf die Höhe der Subvention). Dieser Aufschlag erfolgt nicht, wenn das Wiederkaufsrecht wegen des vorstehend in Abschnitt 4.3 dritter und vierter Spiegelstrich genannten Grundes verlangt werden kann.

Alternative B (Aufzahlung)

Wahlweise kann die Gemeinde statt des Wiederkaufs auch die Zahlung der Differenz zwischen dem vom Gutachterausschuss für den Zeitpunkt des Zugangs des Aufzahlungsverlangens ermittelten Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke und dem beurkundeten Kaufpreis (einschließlich der gezahlten bzw. noch zu zahlenden Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG bzw. des Ablösebetrages für die Erschließung) ohne Inflationsbereinigung und ohne Zinsen verlangen.

Über den Verkehrswert entscheidet im Streitfall als Schiedsgutachter (§ 317 BGB) der Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg.



Hat der Erwerber das Grundstück zunächst vertragsgemäß bebaut und selbst genutzt, mindert sich der zu zahlende Aufzahlungsbetrag, wie folgt:

Für jedes vergangene Jahr der Eigennutzung (bzw. für volle Monate zeitanteilig), zuzüglich der Jahre ab Beurkundung (bzw. eines einheitlich für alle Käufer festzulegenden Datums) bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses, soweit dieses innerhalb der vereinbarten Bauverpflichtung errichtet wird, um den jeweiligen Bruchteil des Zuwendungswertes. Dieser Abzug erfolgt nicht, wenn die Aufzahlung wegen des vorstehend in Abschnitt 4.3 dritter und vierter Spiegelstrich genannten Grundes verlangt werden kann.

Kann die Gemeinde Andechs die Aufzahlung nur wegen eines Verstoßes gegen die Pflicht zur Eigennutzung verlangen und ist die vertragswidrige Nutzung vor dem Aufzahlungsverlangen der Gemeinde Andechs beendet, so kann die Gemeinde Andechs einen anteiligen Aufzahlungsbetrag nach dem Verhältnis der Zeit der vertragswidrigen Nutzung verlangen. Der Zeitraum ist dabei nach vollen Monaten vertragswidriger Nutzung zu berechnen.

4.4 Veräußerung

Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Gemeinde. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Die Gemeinde ist nur ausnahmsweise verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Der Antragsteller muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Antragstellers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen.

Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich des Wertes getätigter Baumaßnahmen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich eines Zehntels des Zuwendungswertes nach Ziffer 4.5 Satz 2 für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindungen des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt. Unabhängig davon ist die Gemeinde zur Zustimmung im Härtefall verpflichtet, kann die Zustimmung aber gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

4.5 Zuwendungswert und Vertragsverletzungen

Die Gemeinde kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller

- das Gebäude nicht binnen vier Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz herstellt,
- das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.1 bewohnt,
- das Grundstück ganz oder teilweise ohne die Zustimmung der Gemeinde veräußert,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer 2.1 genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Gemeinde in Textform nicht binnen Monatsfrist behebt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 12 Monate dauert, oder
- wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat und richtigerweise bei der Zuteilungsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Gemeinde bei fahrlässigen oder schuldlosen Falschangaben von der Geltendmachung der vollständigen Erstattung ganz oder teilweise absehen kann.



Die Gemeinde kann im Fall von Verstößen gegen die vorstehenden Pflichten einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung auf Kosten des Antragstellers beauftragen. Die Ansprüche der Gemeinde auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung ihrer Ansprüche kann die Gemeinde jederzeit die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus in Höhe des Zuwendungswerts verlangen. In atypischen Härtefällen, in denen die Rückforderung der Zuwendung trotz des legitimen Ziels der Sicherung des Zuwendungszwecks wegen besonderer Umstände gegen die Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit verstößt, kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

4.6 Rückkaufsrecht

Die Gemeinde ist in den Fällen der Ziffer 4.6 anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen. Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Maßnahmen kann die Gemeinde ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert.

Das Rückkaufsrecht kann nur binnen eines Jahres ab Entstehung und Kenntnis durch die Gemeinde ausgeübt werden. In den Fällen, in denen die Gemeinde ein Rückkaufsrecht hat, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Gemeinde und Antragsteller vereinbarten (vergünstigten) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Die Gemeinde kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann die Gemeinde anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

4.7 Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht (Vormerkung) ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Aufzahlungsverpflichtung ist durch Sicherungshypothek im Grundbuch zu sichern. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierungen halten.

4.8 Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstücks gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken und Wohnungen an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf sowie für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Andechs“ in allen Teilen verbindlich an.



5. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis (= Grundstück, Straßenerschließungsbeitrag nach BauGB sowie Beitrag nach KAG für Kanal) wird auf Grundlage des vom Kreistag festgelegten Bodenrichtwertes abzüglich eines Abschlages, einkommensabhängig bestimmt.

6. Schlussbestimmungen

6.1 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Andechs entscheidet über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken und Eigentumswohnungen an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf sowie für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung unter Beachtung der für die Vergabe jeweils geltenden Richtlinien. Die für die Vergabe jeweils geltenden Richtlinien werden bei der öffentlichen Ausschreibung der gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken und Eigentumswohnungen bezeichnet und können auf der Homepage der Gemeinde Andechs eingesehen oder im Rathaus der Gemeinde Andechs als Ausdruck abgeholt werden.

Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

6.2 Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

6.3 Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.04.2025 (Beschluss Nr. 10/2025) beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Gemeinde Andechs

Andechs, den 09.04.2025

Georg Scheitz
Erster Bürgermeister



Sitzung des Gemeinderates am 08.04.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3. Richtlinie der Gemeinde Andechs für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken (u. a. Beschluss über das weitere Vorgehen)

10. Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Andechs nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Richtlinie zur Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken i.d.F. vom 08.04.2025.

Die Vergaberichtlinie von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken i.d.F. vom 08.04.2025 soll für zukünftige Maßnahmen Anwendung finden.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Andechs, 09.04.2025

Cybill Sauerer