

Baulandmodell des Marktes Altomünster

Fassung vom 26.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	Seite 3
2. Ankauf der Flächen	Seite 4
3. Vergünstigte Vergabe von Bauparzellen	Seite 6
4. Vergabe von Grundstücken aus anderen städtebaulichen, sozialpolitischen, wohnungspolitischen und ökologischen Gründen	Seite 14
5. Schlussbestimmungen	Seite 15
6. Inkrafttreten	Seite 16

1. Vorbemerkungen

Der Markt Altomünster hat ein starkes Interesse, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Können einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie im Gemeindegebiet auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, ist der Markt Altomünster bestrebt, im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für diesen Wohnbedarf preisvergünstigte Wohnbaugrundstücke unter Berücksichtigung der europäischen Grundfreiheiten zur Verfügung zu stellen.

Der Markt Altomünster ist außerdem bestrebt, mit der Zuverfügungstellung von Wohnbauland zum Verkehrswert weitere städtebaulichen Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB zu verfolgen und zu sichern (z.B. die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung).

Um die Bauplatzvergabe zum Zwecke der vorgenannten Ziele in einem offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren zu gewährleisten, hat der Gemeinderat die nachfolgenden Richtlinien als sog. Baulandmodell in seiner Sitzung vom 26.05.2025 beschlossen.

Der Erwerb von Wohnbauland und die Vergabe der Bauparzellen erfolgen grundsätzlich gemäß dieser ermessenslenkenden Richtlinien im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Altomünster.

Anspruchsbegründend sind diese Richtlinien nicht.

2. Ankauf der Flächen durch den Markt Altomünster

- 2.1 Der Markt Altomünster erwirbt in einem möglichst frühem planerischem Zustand vom Grundstückseigentümer einen Miteigentumsanteil von maximal 5/10 an dessen Grundstücksfläche, für die derzeit noch kein Baurecht besteht und für die durch ein bauleitplanerisches Tätigwerden des Marktes Altomünster (Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) Baurecht erstmals geschaffen werden soll oder ein sonstiges Planerfordernis besteht (z.B. Sicherung der Erschließung).
Gleiches gilt, wenn auf einer bebaubaren oder bebauten Grundstücksfläche zusätzliches Baurecht geschaffen werden soll.
Dem Erwerb eines prozentualen Miteigentumsanteils steht der Erwerb einer entsprechenden (zu vermessenden) Teilfläche gleich.
Die Kosten für den Erwerb trägt der Markt Altomünster.
- 2.2 Der Grundstückseigentümer kann dabei aus seiner Grundstücksfläche im künftigen Plangebiet für sich selbst und für jedes seiner Kinder (leibliche, eheliche, nicht eheliche Kinder und Adoptivkinder) je eine Grundstücksfläche mit einer Größe von 1000 m² als Eigenbedarf beanspruchen.
Der Eigenbedarf kann pro berechtigter Person insgesamt nur einmal „im Leben“ beansprucht werden.
Sind Ehegatten oder Lebenspartner als gemeinsame Grundstückseigentümer eingetragen, können diese nur gemeinsam ein Grundstück im Rahmen des Eigenbedarfs beanspruchen.
Bei der Ermittlung der Voraussetzungen des Eigenbedarfs wird auf den Grundbuchstand zum Zeitpunkt des Beschlusses, die Grundstücke anzukaufen, abgestellt.
Macht der Grundstückseigentümer seinen Anspruch geltend, wird von der zu überplanenden Grundstücksfläche der beanspruchte Eigenbedarf abgezogen.
Von der dann verbleibenden Fläche erwirbt der Markt Altomünster einen Miteigentumsanteil von maximal 5/10.
- 2.3 Der Grundstückseigentümer veräußert an den Markt Altomünster den entsprechenden Miteigentumsanteil möglichst frei von schuldrechtlichen (Pacht, Miete, Leihe o.ä.) und dinglichen (Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Grundpfandrechten etc.) Rechten Dritter.
Die Kosten für evtl. erforderliche Lastenfreistellungen trägt der Grundstückseigentümer.
- 2.4 Die Grundstückseigentümer im jeweiligen Plangebiet der Markt Altomünster geben die für die Realisierung der Bebauung erforderlichen öffentlichen Bedarfsflächen (Erschließungsflächen, Grünflächen, für im Bebauungsplangebiet befindliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Flächen für die Regenwasserrückhaltung u.ä.) anteilig im Verhältnis ihrer Anteile an der Umlegungsmasse bzw. an den Bruttobaulandflächen (soweit kein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB erforderlich ist) unentgeltlich an den Markt Altomünster ab.
- 2.5. Der Markt Altomünster erwirbt den Miteigentumsanteil zu einem von einem vom Markt Altomünster beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Dachau ermittelten Verkehrswert.

- 2.6 Der Grundstückseigentümer kann seinen Eigenbedarf und die weiteren ihm verbleibenden Flächen ohne jede weitere Bindung frei verkaufen.
Die Kinder können ihre Eigenbedarfsflächen ohne jede weitere Bindung frei verkaufen.

3. Vergünstigte Vergabe von Bauparzellen

3.1 Antragsberechtigter Personenkreis

- 3.1.1 Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben.

Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.

- 3.1.2 Ehegatten können nur einen gemeinsamen Antrag stellen.
Eingetragene Lebenspartner und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sind Ehegatten gleichgestellt und werden im nachfolgenden Lebenspartner genannt.

- 3.1.3 Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines (auch) zu Wohnzwecken bebauten oder zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet des Marktes Altomünster sind.
Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines (auch) zu Wohnzwecken bebauten oder zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet des Marktes Altomünster ist.

Eigentum oder eine Erbbauberechtigung an einem bebauten oder bebaubaren Grundstück außerhalb des Gemeindegebiets des Marktes Altomünster ist nicht antragsschädlich. Es erfolgt jedoch eine Berücksichtigung des Wertes beim Vermögen.

- 3.1.4 Personen, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Baulandmodells des Marktes Altomünster erworben haben, sind nicht antragsberechtigt.
Dies gilt auch dann, wenn ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Baulandmodells des Marktes Altomünster erworben hat.

- 3.1.5 Nicht antragsberechtigt sind Personen, deren Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG einen Betrag (Stand 19.05.2025) in Höhe von 60.834,- € übersteigt.
Bei Ehegatten oder Lebenspartnern dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 3 EStG einen Betrag in Höhe von 121.668,- € nicht übersteigen.

Diese Beträge werden entsprechend der vom Bayerischen Landesamt für Statistik für Altomünster veröffentlichten Daten und in Ermangelung solcher anhand der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Nominallohnentwicklung für Bayern fortgeschrieben. Die Höhe des maßgeblichen Durchschnittseinkommens wird vom Markt vor der Ausschreibung ermittelt und in der Bekanntgabe nach Ziff. 3.4.1 verbindlich festgelegt.

Je unterhaltspflichtigem Kind erhöhen sich diese Einkommensobergrenzen in Höhe der aktuellen Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 EStG.

Maßgeblich ist das durchschnittliche Jahreseinkommen als Gesamtbertrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragsstellung nach der Bekanntmachung gemäß Ziffer 3.4.1. Kalendermonate ohne Beschäftigung werden nicht berücksichtigt.

Das Einkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

- 3.1.6 Nicht antragsberechtigt sind Personen, deren Vermögen den Verkehrswert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks übersteigt.

Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners.

Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten) zu belegen.

- 3.1.7 Nicht antragsberechtigt sind die Personen, die
- die maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und/oder nicht in geeigneter Form nachweisen,
 - die Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form nicht nachweisen.

3.2 Zuteilung

3.2.1 Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.

Zieht ein berücksichtigter Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der nicht berücksichtigte Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

3.2.2 Auswahlkriterien

3.2.2.1 Unterschreitung der Einkommensgrenze gemäß vorstehender Ziffer 3.1.5

bei einer Einzelperson als Antragsteller:

Unterschreitung um 15.000,00 € und mehr:

15 Punkte

Unterschreitung um mind. 10.000,00 €:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 5.000,00 €:	5 Punkte

bei einem/r Ehepaar/Lebenspartnerschaft als Antragsteller:

Unterschreitung der Obergrenze um 30.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 20.000,00 €:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 10.000,00 €:	5 Punkte

3.2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 3.1.6

bis 20% des Grundstücksverkehrswertes:	15 Punkte
ab 20,1% bis 50% des Grundstückverkehrswertes:	10 Punkte
ab 50,1% bis 80% des Grundstücksverkehrswertes:	5 Punkte

3.2.2.3 Kind/er

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird

bis 18 Jahre	15 Punkte
über 18 Jahre	10 Punkte

Noch nicht geborene Kinder werden berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen wird.

3.2.2.4 Weitere zum Haushalt gehörende verwandte und verschwägte Person

Je weitere zum Haushalt gehörende verwandte und verschwägte Person (§§ 1589 und 1590 BGB), die im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird

5 Punkte

3.2.2.5 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Grad der Behinderung ab 50%:	10 Punkte
Grad der Behinderung ab 60%:	11 Punkte
Grad der Behinderung ab 70%:	12 Punkte
Grad der Behinderung ab 80%:	13 Punkte
Grad der Behinderung ab 90%:	14 Punkte
Grad der Behinderung von 100%:	15 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und

dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Pflegegrad 2:	12 Punkte
Pflegegrad 3:	13 Punkte
Pflegegrad 4:	14 Punkte
Pflegegrad 5:	15 Punkte

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

Die Punkte für die Behinderung bzw. Pflegebedürftigkeit werden je behinderter oder pflegebedürftiger Person und zusätzlich zu Ziffer 3.2.2.3 und 3.2.2.4 in Ansatz gebracht.

3.2.2.6 Weitere Kriterien

Antragsteller mit einem Alter von unter 35 Jahren 10 Punkte

Diese Punkte werden pro Bewerbung nur einmalig in Ansatz gebracht.

Antragsteller als Ehegatten, Lebenspartner oder Alleinerziehende 10 Punkte

Diese Punkte werden pro Bewerbung nur einmalig in Ansatz gebracht.

3.2.2.7 Örtlicher Bezug

a) Gemeldete und tatsächliche Hauptwohnung des Antragstellers im Markt Altomünster innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Stichtag nach Ziffer 3.4.1

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr 8 Punkte
jedoch maximal 40 Punkte

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

b) Hauptberufliche Tätigkeit im Markt Altomünster innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Stichtag nach Ziffer 3.4.1

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr 5 Punkte
jedoch maximal 25 Punkte

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

Wohnt(e) und arbeitet(e) ein Antragsteller im Markt Altomünster, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

c) Ehrenamtliches Engagement

Antragsteller bzw. deren Haushaltsangehörige, die aktuell und seit mindestens fünf Jahren in der örtlichen Gemeinschaft in einem aktiven Ehrenamt Aufgaben übernommen haben, erhalten ab dem 6. Jahr

je vollem Jahr

2 Punkte
jedoch maximal 10 Punkte

Diese Punkte werden je ehrenamtlich tätigem Haushaltsangehörigen vergeben.

Als aktive Ehrenämter gelten unentgeltliche Vorstandsämter, übungsleiterähnliche Positionen (Platzwart, Trainer, Übungsleiter, Maschinist, Gerätewart etc.), gemeinschaftsdienliche Tätigkeiten (Schulweghelfer, Gemeindebüchereihelfer etc.), soziales und kirchliches Engagement (aktive Rot-Kreuz-Helfer, aktive Caritas-Helfer, aktive Feuerwehrleute, Personen, die eine definierte Position im kirchlichen Bereich bekleiden etc.) sowie den genannten Tätigkeiten gleichgestellte Positionen.

Bei Zweifeln über das Vorliegen eines aktiven Ehrenamtes entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung der vorgenannten Zielsetzung.

3.2.2.8 Übersteigt die unter 3.2.2.7 zu den Ortsbezugskriterien erreichte Punktezahl die unter 3.2.2.1 bis 3.2.2.6 für soziale Kriterien erreichte Punktezahl, so wird die Punktezahl unter 3.2.2.7 auf die unter 3.2.2.1 bis 3.2.2.6 erreichte Punktezahl gekürzt.

3.2.3 Kommen mehrere Bewerber aufgrund eines Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 3.2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 3.2.2.5, hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 3.1.5 und hilfsweise das Los für den Zuschlag maßgeblich.

3.2.4 Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Bekanntmachung nach Ziffer 3.4.1.

Danach eingetretene Veränderungen können vom Markt Altomünster nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen dem Markt Altomünster unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

3.3 Verpflichtungen der Bewerber

Die Bewerber erklären sich mit den folgenden Bedingungen, die im notariellen Kaufvertrag zu vereinbaren sind, einverstanden:

3.3.1 Der Bewerber verpflichtet sich, innerhalb von 5 Jahren nach der Übergabe des Grundstücks ein Wohngebäude bezugsfertig zu errichten und dem Markt das Datum der Bezugsfertigkeit unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Maßgeblicher Übergabezeitpunkt ist der im notariellen Kaufvertrag genannte Zeitpunkt des Besitzübergangs. Im Falle, dass der Bebauungsplan dann noch nicht rechtsverbindlich ist, tritt an die Stelle des Zeitpunkts der Übergabe der Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans oder, falls zusätzlich ein Umlenungsverfahren durchgeführt wird, der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlenungsplans (§ 71 BauGB).

- 3.3.2 Die Bewerber verpflichten sich weiter, innerhalb von 3 Monaten nach Bezugsfertigkeit das Gebäude zu beziehen.

Das zu errichtende Wohngebäude muss ab Bezug mindestens

- 15 Jahre lang vom Bewerber und
- 5 Jahre von den in der Bewerbung genannten Personen

für eigene Wohnzwecke als tatsächliche und gemeldete Hauptwohnung (i.S.d. Art. 15 Abs. 2 MeldeG) bewohnt werden.

- 3.3.3 Jede unentgeltliche oder entgeltliche Eigentumsübertragung darf frühestens 15 Jahre nach der Fertigstellung des Wohngebäudes erfolgen.

Eine unentgeltliche oder entgeltliche Eigentumsübertragung auf die Eltern oder die Kinder des Erwerbers oder ein Erwerb von Todeswegen ist zulässig, wenn diese in die vertraglichen Regelungen für die Restdauer der Bindefrist eintreten.

Die Überlassung im Wege eines Erbbau- oder Nießbrauchsrechts ist einer Eigentumsübertragung gleichgestellt.

- 3.3.4 Eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in 3.3.2 genannten Personen ist frühestens ab dem Zeitpunkt zulässig, ab dem das Grundstück veräußert werden darf (vgl. 3.3.3).

Eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in 3.3.2 genannten Personen vor diesem Zeitpunkt muss vom Bewerber mit schriftlichem Antrag begründet werden, über den das zuständige Gremium beim Markt Altomünster zu entscheiden hat. Die Zustimmung kann von angemessenen Auflagen zur Sicherung des Förderzwecks abhängig gemacht werden.

- 3.3.5 Für den Fall, dass

- der Erwerber im Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht hat,
- die Bau- und Einzugsfrist nicht eingehalten wird (vgl. 3.3.1 und 3.3.2),
- die Eigennutzung nicht mehr vorliegt (vgl. 3.3.2, 3.3.3 und 3.3.4),
- das unbebaute oder bebaute Grundstück innerhalb einer Frist von 15 Jahren ab Fertigstellung an Dritte, die nicht die Voraussetzung eines Bewerbers (vgl. 3.1) erfüllen, unentgeltlich oder entgeltlich zum Eigentum übertragen wird,
- der Erwerber einem Dritten ein Erbbaurecht bestellt,

hat der Markt Altomünster das Wahlrecht, ob er ein vertraglich begründetes Wiederkaufsrecht ausübt oder stattdessen eine Aufpreiszahlung verlangt.

- 3.3.5.1 Im Falle des Wiederkaufs wird als Wiederkaufspreis festgesetzt

- bei unbebauten Grundstücken der tatsächlich vom Erwerber bezahlte Kaufpreis gemäß § 456 Abs. 2 BGB (ohne Erwerbsnebenkosten, jedoch ggf. zuzüglich der vom Erwerber für dieses Grundstück zusätzlich bezahlten Erschließungs- und Hausanschlusskosten und Herstellungsbeiträge) ohne Verzinsung. Weitere Aufwendungen des Erwerbers für das Vertragsgrundstück (§ 459 BGB) einschließlich der Aufwendungen für die Errichtung von Gebäuden hat der Markt

Altomünster nur insoweit zu ersetzen, als sich dadurch der Wert des Vertragsgegenstandes gegenüber dem heutigen Zustand erhöht hat und soweit diese Aufwendungen durch einen vom Markt Altomünster beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Dachau bestätigt wurden.

- bei bebauten Grundstücken für die vorhandenen Gebäude der Verkehrswert, der durch einen vom Markt Altomünster beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Dachau ermittelt wird. Für das Grundstück selbst gilt die Regelung wie bei unbebauten Grundstücken (siehe oben).

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts trägt der Rückveräußerer alle anfallenden Kosten (Notar-, Gerichts-, Gutachterkosten, Grunderwerbssteuer u.a.). Der Gemeinderat behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Regelung vor.

Das Wiederkaufsrecht endet in jedem Fall mit Ablauf von 15 Jahren. Maßgebend für den Fristbeginn ist der Zeitpunkt der Begründung der tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnung.

Bei Ausübung des Wiederkaufs kann der Markt verlangen, dass der Bewerber das unbebaute oder bebaute Grundstück an einen vom Markt Altomünster zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne dieser Richtlinie ist.

Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl im Sinne dieser Richtlinie zu veräußern.

Der Kaufinteressent übernimmt die dem Ersterwerber auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich.

- 3.3.5.2. Für den Fall, dass der Markt Altomünster statt des Wiederkaufs eine Aufpreiszahlung verlangt, hat der Erwerber dem Markt Altomünster für das an ihn veräußerte Grundstück (unabhängig davon, ob es bebaut ist oder nicht) folgende Beträge zusätzlich zum bereits bezahlten Kaufpreis zu bezahlen:

- a) Die Differenz zwischen dem vereinbarten vergünstigten Kaufpreis und dem vom Markt nach Ziff. 3.4.1 ermittelten Verkehrswert (Rückforderung gewährte Subvention).
- b) Zuzüglich zu a) die Differenz zwischen dem nach Ziff. 3.4.1 ermittelten Verkehrswert und dem durch einen vom Markt Altomünster beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Dachau festgestellten aktuellen Verkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Aufzahlungsverlangens, sofern der ermittelte aktuelle Verkehrswert den nach Ziff. 3.4.1 ermittelten Verkehrswert übersteigt (Abschöpfung Bodenwertsteigerung); die Kosten für das Gutachten zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts trägt der Erwerber.

- 3.3.6 Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Erwerber, die vorstehend eingegangenen Verpflichtungen auf seinen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf weitere Rechtsnachfolger zu übertragen.

- 3.3.7 Der Erwerber hat dem Markt Altomünster unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn eine der Voraussetzungen für das Eintreten des Wiederkaufsrechtes oder der Aufpreiszahlung vorliegt. Unterlässt er diese Mitteilung, ist er dem Markt Altomünster gegenüber für den daraus entstehenden Schaden ersatzpflichtig.
- 3.3.8 Der Markt Altomünster kann das Wiederkaufsrecht bzw. die Aufpreiszahlung nur bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Kenntnis des Vorliegens der Voraussetzungen (vgl. 3.3.5) ausüben; andernfalls erlischt das Wiederkaufsrecht bzw. die Aufpreiszahlung.
- 3.4. Vergabeverfahren
- 3.4.1 Der Markt Altomünster wird die Vergabe von Baugrundstücken (Anzahl, Lage und Größe der Grundstücke, Kaufpreis), die Bezeichnung der erforderlichen Unterlagen, den Stichtag für die Beurteilung der Vergabekriterien, die entsprechende Abgabefrist für Bewerbungen und den Hinweis, wo die Vergabekriterien zu erhalten sind, auf der gemeindlichen Homepage und öffentlich an den gemeindlichen Anschlagstafeln auf die Dauer von vier Wochen bekanntmachen. Dabei wird der vergünstigte Kaufpreis durch prozentualen Abschlag auf den durch einen vom Markt Altomünster beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Dachau festgestellten aktuellen Verkehrswert bestimmt. Die Bewerbung erfolgt durch Einreichung des Antrags „Bewerbung um ein Grundstück des Marktes Altomünster im Rahmen des Baulandmodells“.
- 3.4.2 Die Verwaltung erstellt nach der Auswertung aller Anträge eine Rangliste der eingegangenen Bewerbungen nach den nach 3.2 errechneten Punktezahlen.
- 3.4.3 Die Beratung über die Bewerber und deren Reihenfolge erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats. Die Bekanntgabe des Ergebnisses dieser Beratung wird in öffentlicher Sitzung vorgenommen. Erforderliche Erläuterungen werden dabei nur insoweit gegeben, als schutzwürdige persönliche und vertrauliche Informationen der Bewerber dadurch nicht gegen deren Willen offenbart werden.
- 3.4.4. Die Grundstückszuteilung erfolgt in der Reihenfolge der sich nach 3.2 errechneten Punktezahlen.
Bewerber mit höherer Punktezahl haben Vorrang vor Bewerbern mit niedrigerer Punktezahl und können sich die Lage des Grundstückes zuerst aussuchen.
- 3.4.5 Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks.
- 3.4.6 Wünscht der Bewerber das ihm zugeteilte Grundstück nicht, bleibt ihm das Grundstück nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Er hat damit die Möglichkeit mit einem anderen Bewerber zu tauschen. Macht er innerhalb dieser Frist von dem Angebot nicht Gebrauch, scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus. Dadurch übrig gebliebene Grundstücke werden an nachrückende Bewerber vergeben.
- 3.4.7 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

4. Vergabe von Grundstücken aus anderen städtebaulichen, sozialpolitischen, wohnungspolitischen und ökologischen Gründen

Der Markt Altomünster behält sich vor, mit der Zuverfügungstellung von Wohnbauland weitere städtebaulichen Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB zu verfolgen und zu sichern (z.B. die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung).

Die Vergabe von Wohnbaugrundstücke mit vorstehender Zielsetzung erfolgt grundsätzlich zum Verkehrswert und in Anlehnung an das Vergabeverfahren nach Ziff. 3.4.; die Bauverpflichtung nach Ziff. 3.3.1 und für den Fall der Nichtbeachtung der Bauverpflichtung das Wiederkaufsrecht Ziffer 3.3.5.1 finden entsprechende Anwendung.

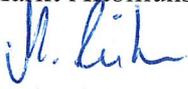
5. Schlussbestimmungen

- 5.1 Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erhalten.
- 5.2 Es bestehen keine Ansprüche, insbesondere Schadenersatzansprüche gegen den Markt Altomünster, wenn Verzögerungen bei der Bauleitplanung, beim Umlegungsverfahren oder bei der Durchführung der Erschließung eintreten oder wenn unvorhersehbar Ereignisse die geplante Bebauung nicht ermöglichen.
Dies gilt auch dann, wenn die Ursache leichte Fahrlässigkeit des Marktes Altomünster sein sollte.
- 5.3 Falschangaben gegenüber dem Markt Altomünster oder arglistige Täuschung des Marktes Altomünster im Zusammenhang mit der Grundstücksvergabe führen nach Wahl des Marktes Altomünster zwingend
- zur Rückübereignung des Grundstücks (Wiederkauf durch den Markt Altomünster) oder
 - zu einer Aufpreiszahlung nach den vorstehenden Bedingungen.
- Alle aus der Rückübereignung resultierenden Kosten gehen zu Lasten des Täuschenden.
- 5.4 Die Übernahme der Planungs-, Erschließungs- und weiterer im Zusammenhang der „Baureifmachung“ anfallenden Kosten wird in entsprechenden städtebaulichen Verträgen zwischen dem Erwerber und dem Markt Altomünster geregelt.
- 5.5 Der Markt Altomünster behält sich vor, diese Richtlinien außerhalb einer laufenden Anwendung bei Bedarf für die Zukunft zu ändern.

6. Inkrafttreten

Dieses Baulandmodell wird ab 26.05.2025 angewendet.

Markt Altmünster, den 27.05.2025



Michael Reiter
Erster Bürgermeister