Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken im Baugebiet „B 26 Trostberger Feld“ der Gemeinde Garching a.d.Alz

Vorbemerkungen

Die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken ist derzeit sehr groß. Ziel dieser Richtlinie ist es, die Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und der Bestimmtheit zu gewährleisten. Die Grundstücke werden ohne Vergünstigungen verkauft. Die Gemeinde Garching a.d.Alz orientiert sich bei der Vergabe der Grundstücke dennoch an den „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“.

Die Gemeinde Garching a.d.Alz verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Richtlinie wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Richtlinie dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3, und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Richtlinie angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Garching a.d.Alz bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Bei der Vergabe der Grundstücke soll dem Personenkreis, der bisher kein Wohneigentum besitzt, die Bildung von Wohneigentum ermöglicht werden.

Besondere Berücksichtigung bei der Vergabe der Grundstücke sollen Familien und Alleinerziehende mit Kindern, sowie Haushalte mit schwerhinderten oder pflegebedürften Personen genießen.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Garching a.d.Alz wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in der Richtlinie ebenfalls positiv herausgearbeitet werden.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde Garching a.d.Alz kann nicht abgeleitet werden.

Für die Vergabe der Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser, die Parzellen 2 bis 29 im Bebauungsplan, hat der Gemeinderat den Grundstückspreis auf 320,00 € pro m² festgelegt.

I.
Antragsberechtigung und Bewerbungsverfahren

Einen Antrag dürfen nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen stellen, die die nachfolgende Voraussetzung erfüllen:

Der Antragssteller darf weder Eigentümer noch Erbbauberechtigter eines Eigenheims (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) oder eines Grundstücks für ein Eigenheim (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) sein.

Die Bewerbung um ein Grundstück erfolgt mittels eines Bewerbungsbogens. Der Bewerbungsbogen ist online abrufbar, kann aber auch vor Ort im Rathaus abgeholt werden. Die Bewerbungszeit ist. vom 03.07.2026 bis 01.09.2026.

II.
Punktekatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass die Bewerberin/der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor der Bewerberin/dem Bewerber mit der nächstniedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktekatalog:

1.1 Familienverhältnisse
je haushaltsangehöriges Kind 20 Punkte
plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18
(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)
(maximal 100 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

1.2 Behinderung oder Pflegegrad einer Antragstellerin/eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds
(durch offizielle Bescheinigung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 10 Punkte
Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 20 Punkte
(maximal 40 Punkte)

1.3 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz, bzw. alleinigen Wohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in der Gemeinde Garching a.d.Alz
(auch frühere Zeiträume)
- für die/den Antragssteller/-in je volles Jahr 15 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 15 Punkte
(maximal zusammen 75 Punkte)

Hauptberuf in der Gemeinde Garching a.d.Alz
- für die/den Antragssteller/-in je volles Jahr 5 Punkte
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 5 Punkte
(maximal zusammen 25 Punkte)

1.4 Ehrenamtliche Tätigkeit für die/den Antragsteller/-in oder seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner

seit mindestens 2 Jahren in einem (eingetragenen) Verein oder Institution in der Gemeinde Garching a.d.Alz
- als Übungsleiter/Trainer/Abteilungsleiter udgl. je volles Jahr 5 Punkte
- Vorstandschaftsmitglied udgl. je volles Jahr 10 Punkte
(maximal zusammen 40 Punkte)

Inhaber/-innen der blauen Bayer. Ehrenamtskarte werden den Übungsleitern udgl. gleichgestellt und erhalten 10 Punkte.
Inhaber/innen der goldenen Ehrenamtskarte werden den Vorstandschaftsmitgliedern gleichgestellt und erhalten 20 Punkte.
Die Gesamtpunktzahl von 40 Punkten darf nicht überschritten werden.

2. Soweit Bewerbungen gleiche Punktzahlen erreichen, erhält diejenige Bewerberin/derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, die/der

2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,
2.2 die/der im Losverfahren zum Zuge kommt.

III.
Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde Garching a.d.Alz 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.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) **Bauverpflichtung**
Die Käuferin/der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Garching a.d.Alz zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags 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. Reihenhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) **Nutzung**
Die Käuferin/der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) **Wiederkaufsrecht**
Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von der Käuferin/dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), wenn
- der Grundbesitz durch die Käuferin/den Käufer an andere Personen als den Ehegatten, Lebenspartner oder Kinder veräußert werden soll,
- entgegen Buchstabe b) von der Käuferin/dem Käufer oder dessen Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- die Käuferin/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 oder
- die Käuferin/der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

d) **Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde (Alternative A)**
Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer zu tragen.

e) **Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (Alternative B)**
Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Die Käuferin/der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten der Käuferin/des Käufers ein, die/der diese vorzuschießen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich der prozentualen Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG). Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn die Erwerberin/der Erwerber selbst

Berechtigte/Berechtigter ist und in die Bindung des Antragsstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

f) **Vertragsverletzungen**
Sollte bei einer Vertragsverletzung die Alternative B von der Gemeinde nicht gewünscht werden, hat die Käuferin/der Käufer eine Bodenwertsteigerung an die Gemeinde abzuführen. Die Bodenwertsteigerung ist der Differenzbetrag zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis des Grundstücks und dem tatsächlich zum Zeitpunkt der Wiederveräußerung erzielten Kaufpreis (Grundstückspreis), mindestens jedoch in Höhe des vom Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswerts des Grundstücks (unbebaut) zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs.

g) **Dingliche Sicherung**
Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

h) **Zuteilung und Annahme des Baugrundstücks**
Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens (oder des Grundstückskaufs) mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.
Die während der Bewerberfrist eingehenden Bewerbungen werden entsprechend den erzielten Punktzahlen berücksichtigt. In der Reihenfolge der Bewerbungen mit den höchsten Punktzahlen besteht das Wahlrecht für die zu veräußernden Grundstücke. Auf dem Bewerbungsbogen ist anzugeben, ob ein Grundstück für ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte gewünscht wird. Bei einem Grundstück für eine Doppelhaushälfte kann die/der Erstberechtigte aus dem Kreis der zu berücksichtigenden Bewerbungen, seinen späteren Nachbarn des Doppelhauses auswählen. Das gewählte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht die/der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.
Jede Bewerberin/jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens ihre/seine Bewerbung zurückziehen.
Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt die Erwerberin/der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken im Baugebiet „B 26 Trostberger Feld“ der Gemeinde Garching a.d.Alz“ in allen Teilen verbindlich an.

i) Anschluss- und Benutzungszwang
Die veräußerten Grundstücke sind an die Fernwärme Garching GmbH & Co. KG anzuschließen, sofern ein Anschluss möglich ist. Die Nutzung des Anschlusses (Abnahme von Wärme) ist verpflichtend, sofern vorhanden. Falls beim Kauf des Grundstücks noch keine Anschlussmöglichkeit besteht, so kann die Heizungsart entsprechend der gesetzlichen Vorgaben frei gewählt werden.

IV.
Schlussbestimmungen

a) **Verfahren**
Das Bauamt wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt.

b) **Rechtsausschluss**
Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

c) **Inkrafttreten**
Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.06.2026 mit der Festlegung der Preise final beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Garching a.d.Alz, den 01. Juli 2026
Gemeinde Garching a.d.Alz

Maik Krieger
Erster Bürgermeister