

## Gemeinde Schönau a. Königssee

### Vergaberichtlinien der Gemeinde Schönau a. Königssee für das „Wohnprojekt am Dankweg“ vom 03.02.2023

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönau a. Königssee hat in der Sitzung vom 28.04.2021 beschlossen, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum am „Dankweg“ umzusetzen, da anhand dem Ergebnis der durchgeführten Bedarfsermittlung festgestellt wurde, dass ein hinreichender Bedarf an Wohnraum besteht.

Insgesamt sind auf dem Areal am „Dankweg“ 10 Doppelhaushälften, sowie 4 Mehrfamilienhäuser in Form Eigentums- und Mietwohnungen zu errichten geplant. Es entstehen somit 43 neue Wohneinheiten.

Ziel ist es, einheimischen Bürgerinnen und Bürgern mit durchschnittlichem Einkommen bezahlbare Grundstücke mit Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen, sowie Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Mit der Umsetzung dieses Wohnprojektes wird ein im Allgemeininteresse liegendes sozioökonomisches Ziel – die Sicherung der örtlichen Gemeinschaft – verfolgt. Das Wohnprojekt dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen und dadurch die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft zu stärken. Auch soll den durch einen möglichen Wegzug bedingten längeren Pendelzeiten und dem damit verbundenen steigenden Verkehrsaufkommen in der Region entgegengewirkt werden.

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der Baugrundstücke mit Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen, sowie Mietwohnungen gibt der Gemeinderat der Gemeinde Schönau a. Königssee die nachfolgenden Vergaberichtlinien vor. Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller bzw. jedes antragstellende Bewerberpaar nicht mehr als ein Baugrundstück mit einer Doppelhaushälfte, eine Eigentumswohnung, bzw. eine Mietwohnung erhalten kann. Diese Vergaberichtlinien sind nicht anspruchsbegründend.

Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen diese Vergaberichtlinien dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung die Schaffung eines angemessenen und bezahlbaren Wohnraums zu ermöglichen.

Die Vergabe der Baugrundstücke mit Doppelhaushälften, sowie der Eigentumswohnungen an die Bewerber erfolgt durch den Verkauf („Verkaufsmodell“) und bei den Mietwohnungen durch die Vermietung preisgebundenen Mietwohnraums („Mietmodell“). Bewerber haben die Möglichkeit sich für beide Modelle parallel zu bewerben.

#### **1. Antragsberechtigter Personenkreis**

1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern, oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

1.2 Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und müssen beide im notariellen Kaufvertrag (Grundstück mit Doppelhaushälfte/Eigentumswohnung), bzw. im Mietvertrag (Mietwohnung) aufgenommen werden.

#### **1.3 Einkommensobergrenze**

- ein Antragssteller: 70.000 €

- zwei Antragssteller (nach Ziff. 1.2): 140.000 €

Wer die Einkommensobergrenze zzgl. eines Betrages i.H.v. 7.000 € je unterhaltsberechtigtem Kind überschreitet, ist nicht antragsberechtigt. Maßgeblich ist das Einkommen nach § 2 Abs. 4 EStG. Abzustellen ist auf das Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Hinzuzurechnen sind Renten-, Arbeitslosen-, Kranken- und Kurzarbeitergeld, sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im Gesamteinkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten – wie z.B. der Grundfreibetrag, oder die Veranlagungsart – sind für die Ermittlung des Gesamteinkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen, oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

#### **1.4 Vermögen**

Das Vermögen des antragstellenden Haushalts darf max. 35% des zu erwartenden Kaufpreises betragen. Je 5.000 € Überschreitung bei ledigen/alleinerziehenden/geschiedenen/verwitweten, bzw. 10.000 € bei verheirateten/in eingetragenen Lebenspartnerschaft/ledigen in fester Beziehung (seit mind. 1 Jahr gemeinsame Wohnung) werden Punkte abgezogen. Ein Ausschluss erfolgt ab einem Vermögen in Höhe von 50 % des zu erwartenden Kaufpreises.

Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, Guthaben in Kryptowährungen, Aktien, Fonds, Immobilien, Anlagen in Edelmetallen (Gold, Platin, etc.), Luxusgüter und sonstige Vermögenswerte.

Bestehende Verbindlichkeiten sind vom Vermögen abzuziehen.

Punkt 1.4 (Vermögen) wird bei einer Bewerbung um eine Mietwohnung nicht gewertet.

**1.5 Bestehendes Wohneigentum**

Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer eines bebauten, oder bebaubaren Grundstücks, oder einer Eigentumswohnung (*die von der Wohnfläche her gleich, oder größer, als die zu kaufen geplante DHH/ETW ist*) in einer der fünf Talkesselgemeinden sind.

Gilt nicht bei einer Bewerbung um eine Mietwohnung.

**1.6 Begünstigung bei früherer Baulandvergabe**

Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Gemeinde Schönau a. Königssee erworben, oder im Erbaurecht erhalten haben.

1.7 Ferner fehlt es an der Antragsberechtigung, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht offengelegt und vollständig glaubhaft nachgewiesen werden.

**2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises**

**2.1 Rangfolge und Auswahl**

Die Baugrundstücke mit Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen, sowie Mietwohnungen werden an die antragsberechtigten Bewerber in der Reihenfolge der erzielten Punktzahl vergeben. Die Punktevergabe erfolgt gemäß den nachstehenden Kriterien. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke mit Doppelhaushälften/Eigentumswohnungen/Mietwohnungen, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl an dessen Stelle nach.

**2.2 Es geltend folgende Auswahlkriterien**

**1. Ortsansässigkeit:**

- Antragsteller ist seit \_\_\_\_\_ Jahren in einer der 5 Talkesselgemeinden wohnhaft:  
bis 5 Jahre      1 P.  
6 – 10 Jahre    10 P.  
11 – 20 Jahre   15 P.  
> 20 Jahre      20 P.

P.
----

oder

- seit Geburt an in Gemeinde Schönau a. Königssee wohnhaft

/30 P.
--------

oder

- Antragsteller hat schon einmal in Gemeinde Schönau a. Königssee gewohnt (z.B. berufsbedingt verzogen)  
Anzahl Jahre: \_\_\_\_\_  
(pro Jahr 1 Punkt max. 20 Punkte)

P.
----

- Hauptwohnsitz der Eltern in der Gemeinde  
-> Eltern / mind. ein Elternteil mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Schönau a. Königssee zum Zeitpunkt der Antragstellung  
Name, Adresse: \_\_\_\_\_

/5 P.
-------

**2. Erwerbstätigkeit:**

- Antragsteller ist innerhalb Landkreis Berchtesgadener Land/Traunstein/Land Salzburg beschäftigt  
Name Arbeitgeber: \_\_\_\_\_

/5 P.
-------

**3. Ehrenamt:**

- Antragsteller übt ein Ehrenamt als Funktionsperson in einer der 5 Talkesselgemeinden aus: (z. B. Vorstand, Schriftführer, Kommandant, etc.)  
-> freiwillige Feuerwehr oder vergleichbare Hilfsorganisation  
-> gemeinnütziger Verein oder vergleichbares  
-> kirchliche Organisation oder vergleichbares

-> Jugend-/Sozialarbeit oder vergleichbares  
(Bei Ehepartner wird nur eine Person gewertet. Bitte die Person mit mehreren Ehrenämtern, bzw. längerer Zeit eintragen)

Als: \_\_\_\_\_

P.

Anzahl Jahre: \_\_\_\_\_  
(pro Jahr 1 Punkt, bei mehr als 10 Jahren 20 Punkte)

#### **4. Familienstand (persönliche und familiäre Situation):**

- Antragsteller ist:

-> verheiratet/in eingetragener Lebenspartnerschaft/ledig in fester Beziehung  
(seit mind. 1 Jahr gemeinsame Wohnung)

/15 P.

-> ledig/alleinerziehend/geschieden/verwitwet

/10 P.

- Antragsteller hat \_\_\_\_\_ Kind/er (unter 18 Jahren)  
(10 Punkte je Kind)

P.

- Im Hausstand des Antragstellers leben:

-> \_\_\_\_\_ Person/en mit Behinderung (ab 40 %)

-> \_\_\_\_\_ pflegebedürftige (ab Stufe 2) Person/en  
(10 Punkte je Person)

P.

#### **5. Einkommen**

- Antragsteller ist ledig/alleinerziehend/geschieden/verwitwet:

-> 70.000 € jährliches Bruttoeinkommen gem. § 2 Abs. 4 EstG  
(zzgl. 7.000 € je unterhaltsberechtigtem Kind) = 0 P.  
(je 2.000 € Überschreitung + 2 Punkte)

P.

-> Ausschluss über 70.000 € (zzgl. 7.000 € je unterhaltsberechtigtem Kind)

Höhe Einkommen: \_\_\_\_\_

- Antragsteller ist verheiratet/in eingetragener Lebenspartnerschaft/ledig in fester Beziehung  
(seit mind. 1 Jahr gemeinsame Wohnung):

-> 140.000 € jährliches Bruttoeinkommen gem. § 2 Abs. 4 EstG  
(zzgl. 7.000 € je unterhaltsberechtigtem Kind) = 0 P.  
(je 4.000 € Überschreitung + 2 Punkte)

P.

-> Ausschluss über 140.000 € (zzgl. 7.000 € je unterhaltsberechtigtem Kind)

Höhe Einkommen: \_\_\_\_\_

#### **6. Vermögen**

- Antragsteller besitzt ein Vermögen in Höhe von max. 35 % des zu erwartenden Kaufpreises  
(je 5.000 € Überschreitung (ledig/alleinerziehend/geschieden/verwitwet), bzw. 10.000 € Überschreitung (verheiratet/in eingetragener Lebenspartnerschaft/ledig in fester Beziehung (seit mind. 1 Jahr gemeinsame Wohnung) - 2 Punkte)

/30 P.

- Ausschluss ab einem Vermögen in Höhe von 50 % des zu erwartenden Kaufpreises

Höhe Vermögen (abzgl. bestehender Verbindlichkeiten): \_\_\_\_\_

Punkt 6 (Vermögen) ist bei der Bewerbung um eine Mietwohnung nicht auszufüllen.

#### **3. Bewertungszeitpunkt**

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Schönau a. Königssee nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

#### **4. Förderung durch die Gemeinde**

Die Baugrundstücke mit Doppelhaushälften/Eigentumswohnungen/Mietwohnungen werden – nach individueller Festlegung durch den Gemeinderat– an antragsberechtigte Bewerber (vgl. Ziff. 1 dieser Kriterien) vergeben.

#### **5. Bewerbungsverfahren**

- 5.1 Das Bewerbungsverfahren zur Vergabe der Baugrundstücke mit Doppelhaushälften/Eigentumswohnungen/Mietwohnungen nach diesen Richtlinien wird mit öffentlicher Bekanntmachung der Gemeinde Schönau a. Königssee eröffnet. In der Bekanntmachung ist der Bewerbungszeitraum festzusetzen, in welchem Bewerbungen abgegeben werden können und die hierzu erforderlichen Nachweise erbracht werden müssen.
- 5.2 Für die Bewerbung ist der gültige Bewerbungsbogen der Gemeinde zu verwenden und samt den erforderlichen Anlagen einzureichen.
- 5.3. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Baugrundstücks mit Doppelhaushälfte/Eigentumswohnung/Mietwohnung in der „Wohnanlage am Danklweg“. Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung eines Baugrundstücks mit Doppelhaushälfte/Eigentumswohnung/Mietwohnung besteht nicht.

#### **6. Vergabeverfahren**

Die Entscheidung über die Vergabe der Baugrundstücke mit Doppelhaushälften/Eigentumswohnungen/Mietwohnungen an die Antragsteller erfolgt durch den Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung auf Basis der erzielten Bewertungspunkte. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

Die Vergabe der Baugrundstücke mit Doppelhaushälften/Eigentumswohnungen/Mietwohnungen erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl. Bei Punktegleichstand entscheidet in der Rangfolge die höhere Kinderanzahl, die Anzahl der Wohnjahre in den 5 Talkesselgemeinden, niedrigeres Vermögen, niedrigeres Einkommen.

#### **7. Inhalt des Kaufvertrages bei Grundstücken mit Doppelhaushälften/Eigentumswohnungen**

Die Baugrundstücke mit Doppelhaushälften/Eigentumswohnungen werden zu den nachfolgenden wesentlichen Bedingungen an die Antragsteller verkauft. Der detaillierte Regelungsgehalt im notariellen Kaufvertrag bleibt vorbehalten.

- 7.1 Die Gemeinde Schönau a. Königssee erhält für folgende Fälle ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufsrecht:
- 7.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
- 7.1.2 der Käufer hat das Baugrundstück mit Doppelhaushälfte/Eigentumswohnung innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz, oder teilweise an Dritte veräußert, vermietet oder in sonstiger Weise zur Nutzung überlassen.
- 7.2 Der Ankaufspreis entspricht dem heutigen Kaufpreis. Er erhöht sich für jedes volle Kalenderjahr der Vertragstreue um ein Fünfzehntel der Differenz zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem Verkehrswert des Vertragsobjektes zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts. Dieser Verkehrswert ist durch einen von der Gemeinde Schönau a. Königssee und dem heutigen Käufer einvernehmlich zu bestimmenden, amtlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Ermittlung von Boden- und Gebäudewerten zu ermitteln. Falls eine Einigung über die Beauftragung nicht erzielt werden kann, dann wird der Sachverständige auf Antrag einer Partei vom Direktor des Amtsgerichts Laufen – verbindlich für die Gemeinde Schönau a. Königssee und den heutigen Käufer – bestimmt
- Darüber hinaus behält sich die Gemeinde Schönau a. Königssee bei Verstoß gegen die vereinbarten Auflagen das zwingende Verlangen vor, dass das Grundstück mit Doppelhaushälfte/Eigentumswohnung an einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten verkauft / übertragen werden kann.
- 7.3 Die Gemeinde Schönau a. Königssee kann anstelle der Ausübung des Ankaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages (Nachzahlung) verlangen. Diese zu leistende Nachzahlung beträgt 20 % des vereinbarten ursprünglichen Kaufpreises. Für jedes volle Kalenderjahr der Vertragstreue ist von dem Nachzahlungsbetrag ein Fünfzehntel der Differenz abzuziehen.

## 8. Sonstige Bestimmungen

- 8.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Schönau a. Königssee behält sich vor, bei Einzelfallentscheidungen in begründeten Härtefällen nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dazu bedarf es jedoch der Zustimmung von mindestens zwei Drittel der anwesenden Gemeinderatsmitglieder.
- 8.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens jederzeit zurückziehen.
- 8.3 Die Entscheidung des Gemeinderats ist nicht anfechtbar.

## 9. Richtigkeit der Angaben

Der/Die Bewerber erklärt/en durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen und Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, alle für die Punkteermittlung maßgeblichen Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß angegeben zu haben. Falsche und unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen und ggf. weitere rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Bewerbungen inkl. aller erforderlichen Nachweise sind im Zeitraum vom

**15.09.2025 bis 24.10.2025**

in der Gemeinde Schönau a. Königssee, Rathausplatz 1, 83471 Schönau a. Königssee einzureichen, oder per Mail an [wohnprojekt@keonigssee.com](mailto:wohnprojekt@keonigssee.com) zu senden.

Schönau a. Königssee, den 01.09.2025  
Gemeinde Schönau a. Königssee

*Hannes Rasp*

Hannes Rasp, Erster Bürgermeister

