

Richtlinien

der Gemeinde Reit im Winkl für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen

In der Gemeinde Reit im Winkl sind für eine Bebauung geeignete Flächen aufgrund der Tallage, aufgrund von Überschwemmungsgebieten und aufgrund wertvoller Naturräume nur sehr begrenzt vorhanden. Dieser Umstand in Verbindung mit der sehr guten Standortqualität und der anhaltend hohen Nachfrage an Zweitwohnungen und Ferienhäusern hat in den vergangenen Jahren zu einem starken Anstieg der Grundstückspreise geführt. Damit ist einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien und jungen Alleinerziehenden, der Erwerb angemessenen Wohnraums nicht oder nur mehr schwerlich möglich.

Die Gemeinde Reit im Winkl hat ein starkes Interesse, eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bewohnerstruktur zu erhalten. Dies gelingt nur, wenn junge Familien und junge Alleinerziehende nicht aufgrund Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen müssen, sondern in ihrer Heimat bezahlbaren Wohnraum für den Eigenbedarf erwerben können. Nur so kann auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf Dauer eine vitale, generationenübergreifende Gemeinschaft erhalten bleiben und eine angemessene Infrastruktur unterhalten werden.

Die Gemeinde Reit im Winkl ist daher bestrebt, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien und jungen Alleinerziehenden, den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Zur Erreichung dieses Ziels wird die Gemeinde Reit im Winkl im Rahmen ihrer tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten der örtlichen Bevölkerung den Erwerb von preisvergünstigte Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung ermöglichen.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Reit im Winkl die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen mit mindestens einem Kind, das das achtzehnte Lebensjahr noch nicht vollendet hat, bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.

- 1.3 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinden Reit im Winkl, Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding, Siegsdorf oder Inzell erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der vorgenannten Gemeinden erhalten haben.
- 1.4 In der Regel nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet der Gemeinden Reit im Winkl, Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding, Siegsdorf oder Inzell sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks in einem der vorgenannten Gemeindegebiete ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn
- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
 - die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
 - die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.
- Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.
- 1.5 Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
- die Eltern/der Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte(r) mindestens eines weiteren bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet der Gemeinden Reit im Winkl, Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding, Siegsdorf oder Inzell sind/ist,
 - die weitere Wohnung/die weiteren Wohnungen, das weitere Haus/die weiteren Häuser oder das weitere Grundstück/die weiteren Grundstücke nicht zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/des Elternteils des Antragstellers benötigt wird/werden, und
 - die zu berücksichtigende elterliche Immobilie geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Familienangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 1.4 entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/der Elternteil des Ehegattens oder Lebenspartners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinn verfügen/verfügt.

- 1.6 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf den vom Statistischen Bundesamt geführten Bruttojahresverdienst von im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich Beschäftigten nicht übersteigen (Jahr 2021 55.797 EUR). Soll der Grundstückerwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG EUR den zweifachen Bruttoverdienst von im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich Beschäftigten (Jahr 2020 111.594 EUR) nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensgrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG; derzeit belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 7.356,00 €. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.
- 1.7 Das Vermögen darf den Verkehrswert des im Wohnbaurandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abzustellen ist auf den Verkehrswert des Grundstücks auf dem freien Markt und nicht auf den hinter diesem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Edelmetalle, Schmucksammlungen, Pkw-Sammlungen (= mehr als zwei Pkw pro Antragsteller bzw. mehr als drei Pkw pro antragstellendem Paar), Oldtimer, 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, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen.
- 1.8 Nicht antragsberechtigt sind ferner Personen, deren Eltern/Elternteil ein einen Wert von 1,5 Mio. Euro übersteigendes Vermögen haben/hat. Haben die Eltern/Hat der Elternteil neben dem Antragsteller weitere Kinder, erhöht sich für jedes weitere Kind die Vermögensobergrenze um 0,3 Mio. Euro. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Edelmetalle, Schmucksammlungen, Pkw-Sammlungen (= mehr als drei Pkw), Oldtimer, Immobilien) der Eltern/des Elternteils des Antragstellers.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/der Elternteil des Ehegattens oder Lebenspartners des Antragstellers über Vermögen im vorstehenden Sinn verfügen/verfügt.

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

1.9 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel 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 Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:

bei einem Antragsteller:

Überschreitung der Obergrenze um 15.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mind. 10.000,00 €:	10 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mind. 5.000,00 €:	5 Punkte

bei einem antragstellenden Paar:

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

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.7:

bis 20% des Grundstücksverkehrswertes:	15 Punkte
ab 20,01% bis 50% des Grundstücksverkehrswertes:	10 Punkte
ab 50,01% bis 80% des Grundstücksverkehrswertes:	5 Punkte

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 seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

bis zum vollendeten 8. Lebensjahr:	15 Punkte
ab dem vollendeten 8. Lebensjahr:	10 Punkte

2.2.4 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

GdB ab 50%:	5 Punkte
GdB ab 60%:	6 Punkte
GdB ab 70%:	7 Punkte
GdB ab 80%:	8 Punkte
GdB ab 90%:	9 Punkte
GdB von 100%:	10 Punkte

je behinderter Person

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Pflegegrad 2:	4 Punkte
Pflegegrad 3:	6 Punkte
Pflegegrad 4:	8 Punkte
Pflegegrad 5:	10 Punkte

je pflegebedürftiger Person

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.

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Reit im Winkl (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 13 Punkte

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in den Gemeinden Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding, Siegsdorf oder Inzell (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 8 Punkte

Maximal in Ansatz gebracht werden fünf volle, nicht unterbrochene Hauptwohnsitzjahre in den Gemeinden Reit im Winkl, Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding, Siegsdorf oder Inzell.

Der Antragsteller geht als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in den Gemeinden Reit im Winkl, Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding,

Siegsdorf oder Inzell seinem Hauptberuf nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

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

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in den vorgenannten Gemeinden, 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.

2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei Jahren ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers

- in der freiwilligen Feuerwehr, beim Roten Kreuz, der Bergwacht oder in einer anderen vergleichbaren Hilfsorganisation,
- in einem gemeinnützigen Verein,
- in einer kirchlichen Organisation oder
- im Bereich der Jugend- oder Sozialarbeit,

wobei danach unterschieden wird, seit wann und in welchem zeitlichen Umfang das Ehrenamt ausgeübt wird. Wo die ehrenamtliche Tätigkeit ausgeübt wird, spielt keine Rolle. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt.

2 bis 4 Jahre:	1 Punkt
bis 6 Jahre:	2 Punkte
bis 8 Jahre:	3 Punkte
bis 10 Jahre:	4 Punkte
mehr als 10 Jahre:	5 Punkte

bis 10 Stunden pro Monat:	1 Punkt
bis 20 Stunden pro Monat:	2 Punkte
bis 30 Stunden pro Monat:	3 Punkte
bis 40 Stunden pro Monat:	4 Punkte
mehr als 40 Stunden pro Monat:	5 Punkte

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 für den Zuschlag maßgeblich.

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Reit im Winkl nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt

werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Reit im
Winkl unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4. Sonstige Bestimmungen:

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
- 4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücksvergabe:

Der Gemeinderat der Gemeinde Reit im Winkl berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

- 6.1 Die Gemeinde Reit im Winkl erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
 - 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen; oder
 - 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von sieben Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
 - 6.1.4 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 20 Jahren ab Besitzübergang in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
 - 6.1.5 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 20 Jahren ab Besitzübergang ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen; oder
 - 6.1.6 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge vererbt und der Erbe, einer der Erben oder alle Erben übernehmen vollumfänglich die dem Erblasser in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.

- 6.2 Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.3 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Reit im Winkl vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Reit im Winkl zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.4 Die Gemeinde Reit im Winkl kann anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.5 Die Gemeinde Reit im Winkl behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.