

Richtlinien für den Verkauf von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf

Vorbemerkung

In der Gemeinde Karlshuld herrscht eine große Nachfrage nach günstigem Wohnraum. In den vergangenen Jahren sind die Grundstückspreise auch in Karlshuld durch verstärkten Zuzug aus den benachbarten Ballungsräumen stark angestiegen. Obwohl sich die Preise zuletzt auf hohem Niveau stabilisiert haben, ist der Bedarf an günstigerem Bauland für den Eigentumserwerb weniger begüterter und einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen nach wie vor groß. Die Gemeinde Karlshuld möchte daher aus sozialen Gründen ermäßigte Grundstücke für die Bevölkerung zur Verfügung stellen. Damit soll auch ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen zu hoher Preise für Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach sozio-ökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern sowie Ortsansässigkeit.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld hat deshalb in seiner Sitzung am 23.02.2026 die Vergabekriterien für den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen beschlossen.

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

1. Antrag

1.1 Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld (nachfolgend: „*Gemeinde*“) die Vergabe von 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. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Stichtag für die Bewertung der Anträge ist der vorher angegebene Bewerbungsschluss. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

1.2 Ein Antrag wird von der Gemeinde ausgeschlossen, wenn der Antragsteller die Geltung dieser 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 gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Beginns der Bewerbungsphase. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

2. Voraussetzungen

2.1 Die Antragsteller müssen volljährig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, wenn mindestens ein Partner antragsberechtigt und geschäftsfähig ist. Im künftigen Gebäude auf dem 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.

„*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 Einkünfte¹ des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung die Einkommensobergrenze pro Jahr nicht übersteigen. Erfolgt der Erwerb durch Partner, sind die Einkünfte zu addieren. In diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte das doppelte der Einkommensobergrenze pro Jahr nicht übersteigen. Die Einkommensobergrenze ist das Durchschnittseinkommen in der Gemeinde Karlshuld, begrenzt auf den Richtwert zur Einkommensobergrenze, der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf dessen Homepage veröffentlicht wird (aktuell 64.000 €).

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um den Kinderfreibetrag nach § 32 Abs. 6 Einkommensteuergesetz (EstG) zum Zeitpunkt der Antragstellung (aktueller Freibetrag pro Kind 9.756 €).

2.3 Das gesamte Vermögen (= insbesondere Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des antragstellenden Haushalts (mit Ehegatte/ Lebenspartner) darf bei der Antragstellung insgesamt den Wert eines entsprechenden Bauplatzes nicht überschreiten (Vermögensobergrenze), auf den sich beworben wird (Einzelhaus, Doppelhaushälfte). Dieser Betrag wird ermittelt durch die Grundstücksfläche des Bauplatzes auf den die Bewerbung erfolgt, multipliziert mit dem aktuellen Bodenrichtwert (440,-- EUR). Stichtag für das Vermögen ist der vorher angegebene Bewerbungsschluss.

2.4 Der antragstellende Haushalt (mit Ehegatte/ Lebenspartner) darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Wohnbaugrundstücks (insbesondere Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil) in der Gemeinde Karlshuld sein.

Davon ausgenommen ist eine Wohnung, wenn diese für den Bewerber nicht ausreichend groß ist. Eine Wohnung ist in diesem Sinn nicht ausreichend groß, wenn eine Wohnfläche gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche von 45 m² pro im Haushalt des Antragstellers lebender Person unterschritten wird. Diese Wohnung muss zur Finanzierung des Grunderwerbs bzw. der Errichtung des künftigen Wohnhauses spätestens bis sechs Monate nach Bezugsfertigkeit des künftigen Wohnhauses verkauft werden. Der Nachweis ist der Gemeinde unaufgefordert vorzulegen. Erfolgt die Vorlage nicht, kann die Gemeinde das Wiederkaufsrecht gemäß Ziffer 4.3 ausüben oder das Aufgeld gemäß Ziffer 4.4 verlangen.

2.5 Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells der Gemeinde ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

3. Bewertung der Anträge – Punkteregelung

Für die Nrn. 3.1.1 bis 3.1.3 bzw. für die Nrn. 3.1.4 bis 3.1.5 können jeweils maximal 160 Punkte erreicht werden (Obergrenze). Die Gesamtzahl der zu erreichenden Punkte beträgt 320. Für

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.

die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nr. 2 berechtigten Antragstellern sind die in Nr. 3.1.1 bis 3.1.5 genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

3.1 Bedürftigkeit nach Einkommen und Vermögen

3.1.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte des Haushalts des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Jahre zum Zeitpunkt der Antragstellung.

91%-100 % der Einkommensobergrenze 0 Punkte

0% bis 90 % der Einkommensobergrenze 5 Punkte

Erfolgt der Erwerb durch Partner, sind die Einkommensgrenzen zu verdoppeln.

3.1.2 Gesamtvermögen

Gesamtvermögen zum Zeitpunkt der Antragstellung

91 % bis 100 % der Vermögensobergrenze von Nr. 2.3 0 Punkte

0 % bis 90% der Vermögensobergrenze von Nr. 2.3 5 Punkte

3.1.3 Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Wohnsitz gemeldet sind

je Kind im Alter von 0-6 Jahren 80 Punkte

je Kind im Alter von 7-14 Jahren 60 Punkte

je Kind im Alter von 14 Jahre bis 18 Jahren 40 Punkte

3.1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz des Antragstellers zum Bewerbungstichtag in der Gemeinde Karlshuld

1 Jahr 30 Punkte

2 Jahre 60 Punkte

3 Jahre 90 Punkte

4 Jahre 120 Punkte

5 Jahre 160 Punkte

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

Bei zwei Antragstellern im Sinn von Nr. 2.1 wird der Antragsteller mit der höheren Punktzahl gewertet.

3.1.5 Erwerbstätigkeit

Die Punkte für die Erwerbstätigkeit können nur alternativ, nicht ergänzend, zu dem Punkt 3.1.4 Ortsansässigkeit erreicht werden.

Bei Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde Karlshuld, d. h. einer aktuellen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, einer hauptberuflichen Selbstständigkeit, einer

Ausbildung oder eines anderweitigen hauptberuflichen Arbeits- bzw. Dienstverhältnisses, können jeweils nach zwei Jahren Punkte wie folgt erreicht werden:

0 bis 5 Jahre 30 Punkte

5 bis 10 Jahre 50 Punkte

Bei zwei Antragstellern im Sinn von Nr. 2.1 wird der Antragsteller mit der höheren Punktzahl gewertet.

4. Auswahl

4.1 Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge der jeweils erzielten Punktzahl vergeben. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

4.2 Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten, („*ausgewählte Antragsteller*“) verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Antragsteller Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeit berücksichtigt. Die Gemeinde teilt den ausgewählten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde schriftlich oder per E-Mail annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Vor der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages, spätestens aber binnen drei Monaten nach Mitteilung der Auswahlentscheidung hat der ausgewählte Antragsteller der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung für das Grundstück schriftlich oder per E-Mail vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

5. Sicherung des Förderzwecks- Verpflichtungen des Erwerbers

Zur Sicherung des Förderzweckes gilt folgendes:

5.1 Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene zweistöckige Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von drei Jahren im Rohbau (Dach geschlossen und Fenster eingebaut) sowie innerhalb von fünf Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Gemeinde das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

5.2 Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit 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. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.

5.3 Die Gemeinde kann vom Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/15 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen

- in dem der Antragsteller das Gebäude nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.1 nutzt oder

- ohne Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise anderen Personen als den in Ziffer 2.1 genannten privilegierten Personen überlässt.

- „Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt der Feststellung des Verstoßes und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Preis, mindestens die Differenz zum tatsächlich bezahlten Kaufpreis

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

- das Gebäude nicht binnen fünf 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 schriftlich oder per E-Mail 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.

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.

5.5 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 (Nachweis erforderlich) 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 die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

5.6 Die Gemeinde ist in den Fällen der Ziffer 4.2 bis 4.4 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 Zeitwertes 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 drei Jahren ab Entstehung und Kenntnis durch die Gemeinde ausgeübt werden. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Gemeinde Kenntnis erlangt hat.