



**Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem  
Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Kleinkahl  
(Ansiedlungsmodell Kleinkahl)**

**Vorbemerkungen und Zweck der Richtlinie**

Die Gemeinde Kleinkahl verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger in der Gemeinde Kleinkahl zu stärken und zu festigen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in Kleinkahl verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Kleinkahl zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Kleinkahl bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Gemeinderat Kleinkahl hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Kleinkahl dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

**I.  
Antragsberechtigung**

Antragsberechtigt sind alle rechts- und geschäftsfähigen Personen.

Punkte nach dem Punktecatalog (Punkt II) erhalten nur die Personen, welche die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Der Antragssteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragssteller und dessen Haushalts-



angehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

- b) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

Personen, welche die oben genannten Voraussetzungen (a, b) nicht erfüllen, werden bei einer Punktevergabe nicht berücksichtigt. Sollten die Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke nicht durch entsprechend viele Bewerber erreicht werden, können Personen, welche die Voraussetzungen nicht erfüllen, bei der Grundstücksvergabe als Nachrücker berücksichtigt werden.

## **II. Punktecatalog – Reihung**

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

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde Kleinkahl kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

### **1. Punktecatalog:**

#### **1.1 Familienverhältnisse**

je Kind 25 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

#### **1.2 Behinderung oder Pflegegrad**

eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (durch Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen)

Behinderungsgrad ab 50 und höher oder Pflegegrad 1 bis 5 10 Punkte

**1.3 Junge Familien** (beide unter 40 Jahren) 20 Punkte

#### **1.4 Ortsansässigkeit**

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Kleinkahl  
(auch frühere Zeiträume)

- für den Antragssteller je volles Jahr 5 Punkte
  - seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner/in je volles Jahr 5 Punkte
- (maximal zusammen 50 Punkte)



## 1.5 Ehrenamt u. Vereinsmitgliedschaft

Für eine aktive Mitgliedschaft des Antragstellers oder seines Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartners in Ortsvereinen oder der Freiwilligen Feuerwehr zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils:

- aktiver Feuerwehrdienst, Jugend-/Übungsleiter, Vereinsvorstände 10 Punkte
  - aktives Vereinsmitglied 5 Punkte
- (maximal zusammen 20 Punkte)

## 1.6 Errichtung einer Photovoltaikanlage

- PV-Anlage 5 Punkte  
(Die Verpflichtung wird im Kaufvertrag festgeschrieben)

## 2. Punktgleichheit

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

2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,

2.2 im Losverfahren zum Zuge kommt.

## III. Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde 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

Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Kleinkahl zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 3 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. Reihenhäuseranlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.



## **b) Nutzung**

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 10 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen (Eigennutzung). 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 Kleinkahl zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

## **c) Wiederkaufsrecht**

Die Gemeinde Kleinkahl ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 10 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen von der Gemeinde Kleinkahl zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), wenn - der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,

- entgegen Buchstabe b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde Kleinkahl 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
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

## **d) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen**

Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zwischen Gemeinde und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis.

Wird das Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde Kleinkahl veräußert und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe c) aufgeführten Punkte kann die Gemeinde vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen.

## **e) Rükckerwerb durch die Gemeinde Kleinkahl (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 der Grundstückseigentümer zu tragen.

## **f) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (Alternative)**

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde Kleinkahl die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschließen 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 prozentuale Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und



gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich 1/15 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

### 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) Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Kleinkahl“ in allen Teilen verbindlich an.

## IV. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis (= Grundstück, Erschließungsbeitrag sowie Wasser- und Kanalherstellungsbeitrag nach KAG) wird auf Grundlage des vom Gemeinderat festgelegten Bodenwertes ggf. abzüglich eines Abschlages für in der Familie lebende minderjährige Kinder bestimmt.

Der Abschlag beträgt bei

- **einem** in der Familie lebenden Kind 5 %
- **zwei oder mehr** in der Familie lebenden Kindern 10 %

Für die Berechnung des Nachlasses ist die Anzahl der Kinder, am Tag des Kaufvertragsabschlusses maßgebend. Es werden nur Kinder bis zu einem Alter von 18 Jahren (zum Datum des Vertragsabschlusses) berücksichtigt, für die der Antragsteller Kindergeld erhält und die bei ihm gemeldet sind.

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %)



## V. Schlussbestimmungen

### a) Verfahren

Die Gemeindeverwaltung hat den Gemeinderat vorberatend zu unterstützen. Dies geschieht dadurch, dass die Liegenschaftsverwaltung mit der Vorprüfung beauftragt wird, ob die Voraussetzungen für die Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie vorliegen.

### b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

### c) Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.10.2021 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

Kleinkahl, 05.11.2021

Angelika Krebs  
1. Bürgermeisterin