

Richtlinien

der Gemeinde Türkenfeld für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs

(wie vom Gemeinderat i. R. d. Sitzung am 09.04.2025 beschlossen)

Die Gemeinde Türkenfeld hat ein starkes Interesse, den Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung zu decken, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie ein aktives Gemeindeleben und den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde sicherzustellen. Können Bürger aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie in der Gemeinde Türkenfeld auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, versucht die Gemeinde Türkenfeld zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten preisvergünstigte Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe solcher Wohnbaugrundstücke stellt der Gemeinderat der Gemeinde Türkenfeld die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- a. Es können sich nur volljährige EU-Bürger bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- b. Bei Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnerschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.a angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt.
- c. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-) Eigentümer oder (Mit-) Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks oder einer Eigentumswohnung in der Gemeinde Türkenfeld sind oder innerhalb der letzten fünf Jahre vor Antragstellung waren. Dies gilt entsprechend, wenn ein Ehegatte/Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, ein Abkömmling 1. Grades oder die Eltern des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist/sind. 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
 - i. die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
 - ii. die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
 - iii. die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.

- iv. Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert und/oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.
- d. Grundsätzlich gilt, dass das Eigentum der Eltern, welches für deren Eigenbedarf anerkannt wird, unberücksichtigt bleibt.
- e. 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 Gemeinde Türkenfeld erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder eingetragener Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Türkenfeld erworben haben.
- f. Die Einkünfte des Antragstellers zuzüglich der Einkünfte seines Ehegatten oder Lebenspartners dürfen 155.000,00 EUR (bei unverheirateten oder nicht in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Einzelpersonen 77.500,00 EUR) nicht übersteigen. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich diese Obergrenze um einen Betrag in Höhe von 8.000,00 EUR.
- g. Als Brutto-(familien)-einkünfte gelten die durchschnittlichen jährlichen Einkünfte (vor Steuern, Freibeträgen und Werbungskosten) der drei der Vergabe vorausgehenden Kalenderjahre. In besonderen Fällen können auch die Einkünfte aus dem Jahr der Bewerbung herangezogen werden. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosengeld und sonstige Lohnersatzleistungen sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen. Im Falle einer Nichtveranlagung kann hilfsweise auch ein Ausdruck der elektronischen Lohnsteuerbescheinigung des Arbeitgebers vorgelegt werden.
- h. Das Vermögen darf den (Brutto-)Verkehrswert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Als (Brutto-)Verkehrswert im Sinne dieser Richtlinie wird der jeweils letzte/ aktuellste zum Zeitpunkt der Vergabe amtlich ermittelte Bodenrichtwert für die Nutzungsart „Wohnen“ angesetzt. Hinzuzurechnen sind hierbei 25% für Kaufnebenkosten, Herstellungsbeiträge, sowie zur Abfederung von Schwankungsbreiten bei sich rasch veränderten Bodenrichtwerten, etc. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Rückkaufswert von Lebensversicherungen, Immobilien) des Antragstellers sowie ggf. seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (zum Beispiel Kundenfinanzstatus der Banken, Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters wie testierte Vermögens- und Schuldenaufstellungen, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten) zu belegen.
- i. Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht innerhalb einer von der Gemeinde vorgegebenen

Frist offengelegt und nachgewiesen werden oder der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs in geeigneter Form (z.B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

2. Rangfolge innerhalb des Antragsberechtigten Personenkreises:

- a. Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß dem nachstehenden Punktekatalog 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.

- b. Folgender Punktekatalog ist maßgeblich:

- i. 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: 20 Punkte

- ii. Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

1. 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

2. Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltangehörigen, 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.

- iii. Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Türkenfeld innerhalb der letzten 20 Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 18 Punkte, jedoch maximal 90 Punkte

c. Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.b.i, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.b.ii und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1. g/f für den Zuschlag maßgeblich.

3. Bewertungszeitpunkt:

Stichtag für die Bewertungskriterien ist, sofern im Kriterienkatalog nichts anderes bestimmt ist, der Tag der Antragstellung bzw. des Antragseingangs.

4. Sonstige Bestimmungen:

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

5. Grundstücksvergabe:

Die Beratung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats. Sämtliche Bewerber erhalten über die Vergabeentscheidung einen entsprechenden Bescheid mit Rechtsbehelfsbelehrung.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

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

- a. Die Gemeinde Türkenfeld erhält ein mit einer Rückkauflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - i. Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
 - ii. der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude nicht innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
 - iii. der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude. Der Käufer muss dabei das Wohnhaus mit mindestens 60 % der Gesamtwohnfläche selbst bewohnen; oder
 - iv. der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung von max. 40% der Wohnfläche ist dabei jedoch unschädlich.
- b. Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt bei einem unbebauten Grundstück zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das

Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen.

- c. Bei einem bebauten Grundstück kann die Gemeinde Türkenfeld anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Türkenfeld 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 betreffende Kaufinteressent muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
 - d. Die Gemeinde Türkenfeld kann anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages (Wertausgleich) 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 ursprünglich vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke. Die Sachverständigenkosten trägt jede Vertragspartei zur Hälfte. Der Ablösebetrag reduziert sich je abgelaufenem vollem Jahr der Eigenbewohnung um jeweils 5 v.H. Zur möglichen Absicherung dieses Wertausgleichs erfolgt im Grundbuch der Eintrag einer Sicherungshypothek in Höhe der Kaufpreisvergünstigung zum Zeitpunkt der Vergabe des Baugrundstücks.
7. Regelungen beim Verkauf von Wohnungen, die durch Dritte auf durch die Gemeinde vergünstigt abgegebenem Bauland errichtet wurden: Die vorliegende Richtlinie gilt ausdrücklich nur für den Direktverkauf von Wohnbauland an die jeweiligen Endnutzer. Für den Fall, dass die Gemeinde Türkenfeld vergünstigtes Bauland z. B. an einen Projektentwickler veräußert, dieser auf der Fläche Wohnungen errichtet und diese vorrangig an die örtliche Bevölkerung vermarktet, werden je Projekt i. R. z. B. eines städtebaulichen Vertrages gesondert Vergabekriterien bzw. Richtlinien vereinbart und durch den Gemeinderat beschlossen. Die vorliegenden Regelungsinhalte können aber eine Richtschnur sein.

Gemeinde Türkenfeld, 15.04.2025



Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister