

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Ziegelsgrund III

Vorbemerkung

Im Markt Kösching herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Dennoch konnte der Markt aufgrund der strengen Einkommens- und Vermögensgrenzen in dem Baulandmodell des Marktes vom 15.06.2023 in den vergangenen 3 Jahren lediglich 11 Grundstücke im Baugebiet „Ziegelsgrund III“ veräußern. Der Markt hat entschieden, bei der Veräußerung der Grundstücke im Baugebiet Ziegelsgrund III auf die Einhaltung der Einkommens- und Vermögensgrenzen als Zugangsvoraussetzung zu verzichten. Einkommen und Vermögen sollen bei der Vergabe der Bauplätze aber eine wichtige Rolle spielen. Zur Sicherung des Fortbestandes der sozialen Einrichtungen (Kindergarten und Schule) und, um der durch die demographische Entwicklung zu befürchtenden Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken, sollen gemeindliche Bauplätze im Baugebiet Ziegelsgrund III sowohl an bereits ohne eigenen Immobilienbesitz in Kösching wohnende oder rückkehrwillige Einheimische als auch an auswärtige Bewerber, die in Kösching leben wollen, vergeben werden. Die Auswahl der Bewerber richtet sich nach sozio-ökonomischen Kriterien, wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung und Pflege naher Verwandter. Die Erwerber müssen das Grundstück bebauen, für zehn Jahre selbst nutzen und dürfen es innerhalb dieser Zeit nicht veräußern. Der Markt möchte damit Grundstücksspekulation abwehren.

Der Marktgemeinderat des Marktes Kösching hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2026 die Vergabekriterien für den Verkauf von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Ziegelsgrund III beschlossen.

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

1. Antrag

1.1 Der Bewerber muss einen schriftlichen Antrag beim Markt stellen (nachfolgend: „*Antragsteller*“). Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der vom Markt bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Der Markt 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 vom Markt ausgeschlossen, wenn der Antragsteller die Geltung der 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 den Markt, Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

2. Zugangsvoraussetzungen für das Vergabeverfahren

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.

2.4 Der antragstellende Haushalt (mit Ehegatte/ Lebenspartner) darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Wohnbaugrundstücks (insbesondere Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Eigentumsanteil) in der Gemeinde Kösching 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 qm 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 dem Markt unaufgefordert vorzulegen. Erfolgt die Vorlage nicht, kann der Markt das Wiederkaufsrecht gemäß Ziffer 4.3 ausüben.

Wird vorhandenes Immobilienvermögen zur Finanzierung für das vom Markt zu erwerbende Grundstück veräußert, muss sich der Antragsteller in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes zu verkaufen.

2.5 Die Eltern des antragstellenden Haushalts dürfen nicht gleich viele oder mehr bebaubare Wohnbau- Grundstücke in der Gemeinde Kösching haben, als sie Kinder haben.

2.6 Antragsteller, die bereits früher im Rahmen eines Einheimischenmodells des Marktes ein Grundstück oder Objekt erworben haben, werden nicht berücksichtigt.

3. Bewertung der Anträge – Punkteregelung

3.1 Punkteregelung

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nr. 2 berechtigten Antragstellern sind die in Nr. 3.1.1 bis 3.1.8 genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

3.1.1 Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid¹) des Haushalts des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Jahre zum Zeitpunkt der Antragstellung. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Die Einkommensobergrenze ist das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen innerhalb des Marktes Kösching beziehungsweise der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr veröffentlichten indizierten Richtwerte zur Einkommensobergrenze.

Bonuspunkte

81 % bis 100 % der Einkommensobergrenze	0 Punkte
76 % bis 80 % der Einkommensobergrenze	5 Punkte
bis 75 % der Einkommensobergrenze	10 Punkte

3.1.2 Gesamtvermögen

Gesamtvermögen (insbesondere Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht, Kapitalvermögen und sonstiges Vermögen) des antragstellenden Haushalts (mit Ehegatte/ Lebenspartner) zum Zeitpunkt der Antragstellung. Vermögensobergrenze ist der Wert des entsprechenden Bauplatzes, auf den sich beworben wird (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus).

Bonuspunkte

91 % bis 100 % der Vermögensobergrenze	0 Punkte
81 % bis 90% der Vermögensobergrenze	5 Punkte
bis 80% der Vermögensobergrenze	10 Punkte

3.1.3 Kinder

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

Bis 14 Jahre je Kind	80 Punkte
14 Jahre bis 18 Jahre je Kind	40 Punkte

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.

3.1.4 Pflegebedürftigkeit

Pflegebedürftige Personen mit eigenem Hauptwohnsitz im Markt Kösching zum Zeitpunkt der Antragstellung und Antragsteller als eingetragene Pflegeperson.

Je Pflegegrad 2 10 Punkte

Je Pflegegrad 3 20 Punkte

Je Pflegegrad 4 35 Punkte

Je Pflegegrad 5 50 Punkte

jeweils je zu pflegende Person.

3.1.5 Behinderung

Behinderung des Antragstellers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden privilegierten Personen nach Nr. 2.1

Je Grad der Behinderung 50 % 5 Punkte

Je Grad der Behinderung 60 % 10 Punkte

Je Grad der Behinderung 70 % 15 Punkte

Je Grad der Behinderung 80 % 25 Punkte

Je Grad der Behinderung 90 % 35 Punkte

Je Grad der Behinderung 100 % 50 Punkte

3.1.6 Ehrenamt

Eine derzeitige und mindestens 3 Jahre lang ausgeübte, aktive und gemeinnützige Arbeit.

Mitglied in einem Verein, Verband oder Stammtisch 10 Punkte einmalig

3.2 Vergabe der Grundstücke

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

3.2.2 Wie der Markt die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten, („*bezuschlagte Antragsteller*“) verteilt, bleibt ihm überlassen. Allerdings können die Antragsteller Wünsche äußern, die der Markt nach Möglichkeiten entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Der Markt teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber dem Markt schriftlich oder per E-Mail annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Bis zum Notartermin hat der bezuschlagte Antragsteller dem Markt eine

Finanzierungsbestätigung schriftlich oder per E-Mail vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

4. Sicherung des Förderzwecks - Verpflichtungen des Erwerbers

Zur Sicherung des Förderzweckes gilt folgendes:

4.1 Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von fünf Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und dem Markt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

4.2 Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist von 10 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.

4.3 Der Markt ist berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen, 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 des Marktes veräußert,
- das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer 2.1 genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung des Marktes 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 Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Maßnahmen kann der Markt ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch des Marktes wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen drei Jahren ab Entstehung und Kenntnis durch den Markt ausgeübt werden. In den Fällen, in denen der Markt ein Rückkaufsrecht hat, kann der Markt anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Markt und Antragsteller vereinbarten (vergünstigtem) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Der Markt kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann der Markt anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen.

Der Anspruch des Marktes wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann der Markt ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

4.4 Anstelle des Rückkaufsrechtes kann der Markt verlangen, dass der Erwerber an den Markt die Differenz zwischen dem von ihm bezahlten Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verstoßes bezahlt. Verkehrswert ist der zum Zeitpunkt des Verstoßes gültige Bodenrichtwert.

Die Zahlung ist innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Verlangens des Marktes beim Erwerber / nach Zugang des Gutachtens beim Erwerber fällig.

Die Richtlinien wurden am 26.03.2026 im Marktgemeinderat beschlossen und gelten ab 01.04.2026.