

# **Karlsteiner Richtlinien zur Baulandentwicklung und –vergabe (Wohnen)**

## **1. Präambel**

Die Gemeinde Karlstein richtet sich bei der Umlegung neuer Baugebiete nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2013. Hierin ist u.a. formuliert, dass bei der Entwicklung von Bauland keine weiteren Baulücken entstehen dürfen, um einer unverhältnismäßigen Zersiedlung der Landschaft entgegenwirken zu können. Eine Innenentwicklung im Gemeindegebiet steht vor einer Außenentwicklung.

Zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Unterstützung von Familien mit Kindern sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung vergibt die Gemeinde Karlstein vergünstigt Bauland an bestimmte Personengruppen der vorwiegend ortsansässigen Bevölkerung um diesen das Bauen und den Verbleib in Ihrer Heimat zu ermöglichen. Die Vergabe von Bauplätzen erfolgt nach festgelegten Vergabekriterien.

Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs ist der Ortsbezug als ausschlaggebendes Kriterium für eine Bauplatzvergabe nicht zulässig. Vorrangig müsse das Einkommen und das Vermögen des Bewerbers betrachtet werden, indem eine Einkommens- und Vermögensobergrenze als Zugangsvoraussetzung definiert wird. Um zukünftig gemeindliche Bauplätze rechtssicher vergeben zu können, haben sich die Oberste Baubehörde, der Bund und die Kommission der Europäischen Union im Jahr 2017 auf ein Rahmenmodell verständigt. Durch Festlegung grundlegender Vergabekriterien werden die gemeindlichen Einheimischenmodelle hierdurch auf rechtssichere Beine gestellt. Die Gemeinde Karlstein hat sich bei der Entwicklung des neuen Einheimischenmodells an den vorgegebenen Rahmenkriterien orientiert und eine neue Richtlinie über die Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke entwickelt.

## **2. Grundstückserwerb der notwendigen Flächen durch die Gemeinde Karlstein**

### **2.1 Ankauf der Flächen**

Bei der Entwicklung von neuen Baugebieten schließt die Gemeinde Karlstein mit allen Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vorvertrag ab. In diesem wird der Ankauf aller Grundstücke zu einem vorläufig ermittelten Ankaufspreis angeboten. Die endgültige Kaufpreisfestlegung wird erst mit Abschluss der Maßnahme erfolgen, wenn sämtliche Kosten, insbesondere die Erschließungskosten, bekannt sind. Die Alteigentümer erhalten im Gegenzug ein Zuteilungsrecht für ein erschlossenes Grundstück, zu einem vom Gemeinderat noch festzulegenden Verkaufspreis (erschlossenes Bauland). Falls kein Verkaufsinteresse besteht, wird die Gemeinde alternativ Tauschflächen anbieten.

Nur wenn mit allen Eigentümern eines Baugebiets ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, führt die Gemeinde Karlstein das Bauleitplanverfahren durch. Hierbei werden alle Kosten ermittelt, die im Rahmen der Erschließung anfallen (Planungs-, Erschließungs- und Finanzierungskosten, Bodenordnung sowie Kosten für allgemeine Infrastruktur). Diese Kosten fließen in die Kostenermittlung des erschlossenen Baulandes ein.

Die Gemeinde Karlstein veräußert alle Grundstücke, die beantragt wurden, an die Alteigentümer zurück. Sollte ein Alteigentümer kein Grundstück zurück erwerben wollen, zieht er seinen Gewinn aus dem gegenüber dem Preis für Ackerland erhöhten Einkaufspreis. Sofern Flächen übrig bleiben verkauft die Gemeinde Karlstein diese zum Preis für erschlossenes Bauland.

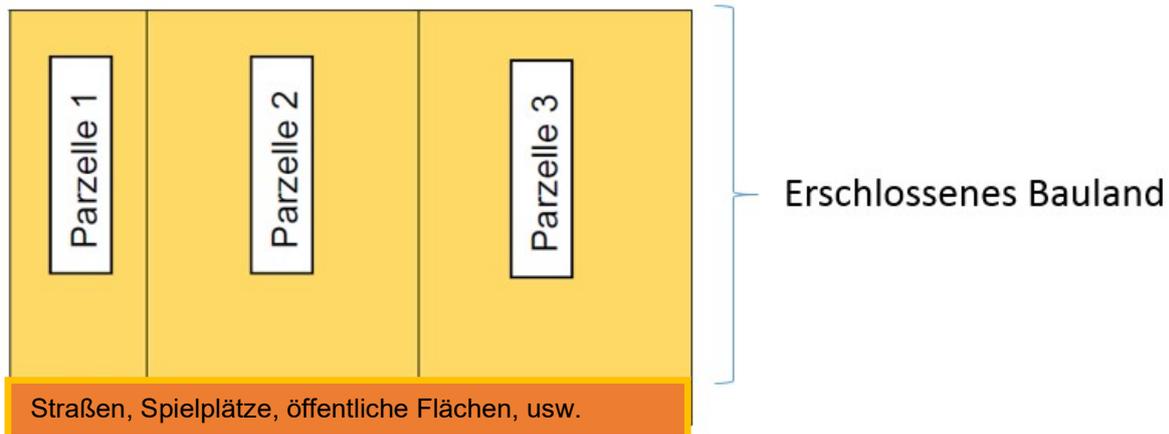
Im Städtebaulichen Vertrag wird eine Bauverpflichtung, ab Fertigstellung der Erschließung, von 10 Jahren für Alteigentümer vereinbart. Wenn innerhalb dieser Frist nicht gebaut wurde, ist das Grundstück zum gleichen Preis an die Gemeinde Karlstein zurück zu veräußern. Für neue Eigentümer wird mittels Vertrag eine Bauverpflichtung binnen 3 Jahren festgeschrieben.

Innerhalb einer Frist von 10 Jahren darf das bebaute Grundstück nicht veräußert werden um zu verhindern, dass Spekulationsgewinne abgeschöpft werden.

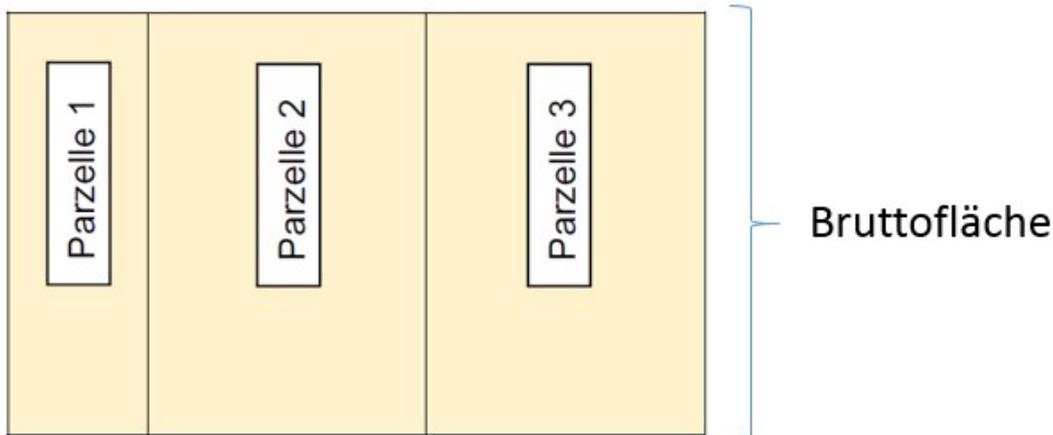
Das Ziel der Gemeinde Karlstein ist es Bauwilligen kostengünstig Bauland anbieten zu können. Die Gemeinde Karlstein erzielt damit keinen Gewinn.

## 2.2 Verkehrswert

1. Der Verkauf erfolgt zu dem vom Gemeinderat festgelegten Verkaufspreis pro Quadratmeter erschlossenes Bauland, abhängig von Nutzung und Bodenrichtwertermittlung durch den Gutachterausschuss vom LRA.
2. Planung des Baugebietes, dadurch Festlegung der Nettobaulandfläche (für die der Verkaufspreis unter 1. gilt) und Bruttofläche des Areals



3. Nettobaulandfläche x festgelegter Quadratmeterpreis = Verkaufspreis (VK-Gesamt)
4. Verkaufspreis / Bruttofläche des Areals = Bruttopreis pro Quadratmeter Acker-/Wiesenfläche



5. Kostenermittlung aller anfallenden Kosten (Planung, Erschließung, Straßenbau, usw.)
6. Gesamtkosten / Bruttofläche des Areals = Gesamtkosten pro Quadratmeter Acker-/Wiesenfläche
7. Bruttopreis pro Quadratmeter – Gesamtkosten pro Quadratmeter = Einkaufspreis pro Quadratmeter Acker-/Wiesenfläche (EK)

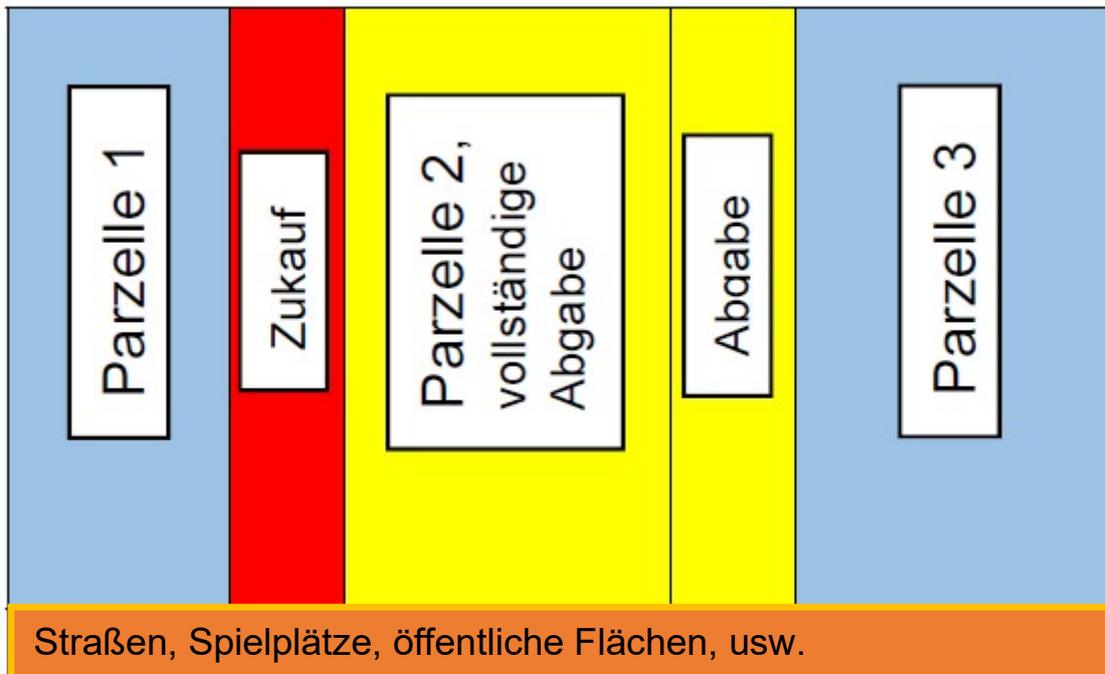
Exemplarisches Berechnungsschema (zum Zeitpunkt der Verabschiedung 2020)

Schrittfolge	Berechnung	Bemerkung
1. VK-Festlegung durch GR	z. B. 250,- €/m <sup>2</sup> für Wohnbebauung	In Anlehnung an LRA-Ermittlung
2. Feststellung Nettobauland	z. B. 1.700 m <sup>2</sup> Nettobauland	Ermittlung aus Planung
3. VK-Gesamt	1.700 m <sup>2</sup> x 250,- €/m <sup>2</sup> = 425.000,- €	Errechnung aus 1. x 2.
4. Bruttopreis in €/m <sup>2</sup>	425.000,- € / 2.000 m <sup>2</sup> = 212,50 €/m <sup>2</sup>	z. B. 2.000 m <sup>2</sup> Ackerfläche
5. Gesamtkostenermittlung	z. B. 300.000,- €	Planung, Erschließung, usw.
6. Bruttokosten in €/m <sup>2</sup>	300.000,- € / 2.000 m <sup>2</sup> = 150,- €/m <sup>2</sup>	Exemplarische Bruttokosten
7. EK durch Gemeinde	212,50 €/m <sup>2</sup> - 150,00 €/m <sup>2</sup> = 62,50 €/m <sup>2</sup>	Errechnung aus 4. – 6.

Gemäß dieser Beispielrechnung würde die Gemeinde 62,50 €/m<sup>2</sup> an die Alteigentümer bezahlen, die selbst keinen Bauplatz haben möchten. Die Gemeinde würde an Interessenten den erschlossenen Bauplatz gemäß GR-Beschluss zu 250,00 €/m<sup>2</sup>, nach Abschluss aller Erschließungsmaßnahmen, veräußern. Einen Gewinn erzielt die Gemeinde dabei nicht!

### 2.3 Zuteilung

Alteigentümer, die gerne selbst einen Bauplatz erhalten möchten, können die sich evtl. ergebenden Mehr- oder Minderflächen veräußern oder zukaufen. Um zusätzliche Grundsteuer zu sparen erfolgt die Verrechnung gegenüber der Gemeinde.



In dem oben gezeigten Beispiel würde der Alteigentümer der Parzelle 1 noch Fläche zukaufen, der Alteigentümer der Parzelle 2 seine Fläche vollständig verkaufen und der Alteigentümer der Parzelle 3 verkauft seine „überschüssige“ Fläche.

Die Bauplatzzuteilungen für Neueigentümer erfolgen gem. der Auswahlkriterien (Ziff. 3.1) zum Verkehrswert unter Berücksichtigung gemäß Ziffer 2.2.

### **3. Vergabegrundsatz**

#### **3.1 Bewerberauswahl**

Zur Vergabe der gemeindeeigenen Bauplätze bzw. Immobilien hat der Gemeinderat die im folgenden beschriebenen Auswahlkriterien mit entsprechender Punktevergabe beschlossen.

Sollte ein Bewerber bereits ein Baugrundstück im Gemeindegebiet Karlstein besitzen, kann er sich nicht bei der Gemeinde um ein weiteres Grundstück bewerben. Eine Eigentumswohnung oder ein kleines Haus steht der Bewerbung nicht entgegen, wenn aufgrund einer Einzelfallprüfung insbesondere nachgewiesen wird, dass die Wohnung/das Haus für die Familie von der Größe her nicht mehr geeignet ist. Der Bewerber muss sich verpflichten, innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung des Wohnhauses, die Eigentumswohnung zu verkaufen.

Sofern Eltern des Bewerbers oder seines Ehepartners/ Lebenspartners/ Lebensgefährten über ausreichend zusätzlichen Wohnraum bzw. über bebaubare/baureife Grundstücke in der Gemeinde verfügen, sodass auf Familiengrund eigentlich genügend Wohnraum für die Antragsteller zur Verfügung steht oder geschaffen werden kann, ist eine Bewerbung im Einzelfall zu prüfen (durch Verwaltung/Gemeinderat).

Die Punktevergabe erfolgt unter Berücksichtigung sozialer und ortsbezogener Gesichtspunkte, z.B.:

- Kindergeldberechtigte Kinder im Haushalt,
- Familien mit behinderten oder pflegebedürftigen Personen,
- Dauer der Ortsansässigkeit mit Wohnsitz in Karlstein,
- Dauer des derzeitigen Arbeitsplatzes in Karlstein.

Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung eines Bauplatzes besteht nicht.

Die Ablehnung eines Bewerbers ist auch dann möglich, wenn die Voraussetzungen für eine Vergabe zwar grundsätzlich erfüllt sind, Tatsachen jedoch die Vergabe als einen Verstoß gegen den Grundgedanken des „Einheimischenmodells“ erscheinen lassen, weil auch anderweitig problemlos ausreichend Wohnraum geschaffen werden könnte.

##### **3.1.1 Einkommensobergrenze**

*Definition Einkommen:*

Jährlicher Gesamtbetrag der Einkünfte des Haushalts des Bewerbers (= alle Personen, die ein Grundstück im Baugebiet erwerben wollen) laut Steuerbescheid, vermindert um Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen.

Sollte das Einkommen der letzten drei Jahre den jeweils aktuell gültigen Spitzensteuersatz nicht überschritten haben, können entsprechende Punkte vergeben werden.

### 3.2 Auswahlkriterien, Punktesystem

#### Ortsbezogene Kriterien

Zeit des Erstwohnsitzes in Karlstein,  
insgesamt pro vollendetem Jahr

#### Staffelung:

Erstes Jahr vollendet	5 Punkte
Zweites Jahr vollendet	5 Punkte
Drittes Jahr vollendet	10 Punkte
Viertes Jahr vollendet	10 Punkte
Fünftes Jahr vollendet	20 Punkte

max. 50 Punkte

---

Arbeitsplatz in einer Karlsteiner Firma,  
pro vollendetem Jahr

#### Staffelung:

Erstes Jahr vollendet	5 Punkte
Zweites Jahr vollendet	5 Punkte
Drittes Jahr vollendet	10 Punkte
Viertes Jahr vollendet	10 Punkte
Fünftes Jahr vollendet	20 Punkte

max. 50 Punkte

---

Vorliegen eines Ehrenamtes eines  
örtlichen Vereins als Vorsitzender, Stell-  
vertreter, Kassier, Schriftführer oder  
Jugendleiter  
oder  
ehrenamtliche, aktive Tätigkeit bei der  
Freiwilligen Feuerwehr, dem THW oder  
dem Roten Kreuz in Karlstein

#### Staffelung:

Fünftes Jahr vollendet	5 Punkte
Sechstes Jahr vollendet	5 Punkte
Siebtens Jahr vollendet	10 Punkte
Achtes Jahr vollendet	10 Punkte
Neuntes Jahr vollendet	20 Punkte

max. 50 Punkte

---

### **Sozialbezogene Kriterien**

Kindergeldberechtigte Kinder im Haushalt	für das erste Kind	25 Punkte
	für das zweite Kind	25 Punkte
	für jedes weitere Kind	30 Punkte

---

Behinderung oder Pflegegrade des Bewerbers oder des mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitglieds (Ehepartner und / oder Kinder / Eltern), die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden, über 50% G.d.B.	je Person	25 Punkte
--	-----------	-----------

---

Bonuspunkte für geringes Einkommen Je 2.500 / 5.000 € weniger als der jeweils gültige Spitzensteuersatz (ohne Kindergeldfreibeträge)		je 10 Punkte    max. 50 Punkte
---	--	--

### **3.3 Allgemeingültige Vergabekriterien**

Bei Paaren werden beide Partner bewertet. Die Punktzahlen werden addiert, wobei Kinder, pflegebedürftige Personen und Bonuspunkte für die Berücksichtigung besonders einkommensschwacher Haushalte nur einer Person zugerechnet werden dürfen.

Bei gleicher Punktzahl entscheiden die Anzahl der Kinder. Bei gleicher Anzahl der Kinder das Los über die Rangfolge der Bauplatzvergabe.

Für die Beurteilung ist der Posteingang der Bewerbung bei der Gemeinde Karlstein maßgebend.

## **4. Vergabebedingungen**

### **4.1 Rückübertragungsverpflichtung**

Zu Gunsten der Gemeinde Karlstein wird eine Rückübertragungsverpflichtung im Grundbuch eingetragen, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren bei Neueigentümern und 10 Jahren bei Alteigentümern, gerechnet ab Unterschrift des notariellen Kaufvertrages, ein bezugsfertiges Wohnhaus errichtet wurde.

## 4.2 Ankaufsrecht

Zu Gunsten der Gemeinde Karlstein wird ein Ankaufsrecht ab Fertigstellung (Anzeige gem. Art. 78 Abs. 2 BayBO) für die Dauer von 10 Jahren im Grundbuch eingetragen, für

- alle Verkaufs-, Tausch- oder sonstigen Fälle einer unentgeltlichen Veräußerung, einschl. der Begründung von Wohnungseigentum,  
  
es sei denn, dass ein wichtiger Grund vorliegt,
- die Nichtbenutzung des Wohnhauses als Hauptwohnsitz durch den Grundstückseigentümer oder seiner Familie.
- die Vermietung des bebauten Grundstückes.

Karlstein a.Main, den 31.07.2020

  
Peter Kreß  
Erster Bürgermeister