

## Richtlinie für die Vergabe von verbilligten Baugrundstücken in der Gemeinde Apfeldorf

Berechtigter Personenkreis:

1. Der Bewerber muss mindestens 23 Jahre alt sein.
2. Der Bewerber muss seit mindestens 8 Jahren in Apfeldorf (tatsächlich und melderechtlich) mit Hauptwohnsitz in Apfeldorf gewohnt haben.

Auf die nach Satz 1 erforderliche Wohndauer ist eine Anrechnung wie folgt möglich, wobei eine Anrechnung von höchstens 3 Jahren erfolgt (d.h. mind. 5 Jahre HW in Apfeldorf): - je Kind (unter 18 und in häuslicher Gemeinschaft mit dem Antragsteller lebend): ein Jahr - Ehrenamt oder bes. bürgerl. Engagement (seit mind. 3 Jahren und zum Zeitpunkt der Antragstellung noch aktiv): max. 1 Jahr im Rahmen einer Ermessensentscheidung. Abwesenheiten sind bis zu einem Zeitraum von max. 5 Jahren unschädlich, sofern in dem um die unschädlichen Abwesenheitszeiten verlängerten Zeitraum die nach den Sätzen 1-3 erforderliche Wohndauer erfüllt ist.

Bevorzugt werden Familien mit Kindern und Bewerber mit besonderen wirtschaftlichen oder sozialen Faktoren.

Bei gemeinsamer Bewerbung von Personen, von denen einer (Person A) dieses Kriterium erfüllt, die andere (Person B) nicht, gilt:  
Person B kann mit einem Anteil von max. 50% ins Grundbuch eingetragen werden.

3. Wirtschaftliche Voraussetzungen
  - a) Der Bewerber und sein Ehepartner/Lebensgefährte darf nicht Eigentümer eines geeigneten Eigenheimes oder eines bebaubaren Grundstücks sein.

Sind die Eltern eines Bewerbers Eigentümer von Immobilien bzw. Baugrundstücken, behält sich der Gemeinderat eine Ablehnung des Antrages vor.  
Ebenso kann ein Antrag von Bewerbern abgelehnt werden, die innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem Vergabedatum geeigneten Haus- oder Grundbesitz veräußert haben. Dies gilt auch, wenn die Eltern der Bewerber innerhalb des genannten Zeitraums Haus- oder Grundbesitz veräußert haben.

- b) Einkommensobergrenze:  
Der Bewerber darf maximal Einkünfte in Höhe der nachstehend definierten Obergrenze erzielen:

Die Obergrenze orientiert sich an den durchschnittlichen Einkünften in der Gemeinde Apfeldorf. Sie wird wie folgt berechnet:

Durchschnitt der vom Bayer. Landesamtes für Statistik zuletzt veröffentlichten 4 Jahreswerte des Gesamtbetrags der Einkünfte dividiert durch die Anzahl der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen (Genesis; Lohn- und Einkommensteuerstatistik; Steuerpflichtige – Einkünfte – Steuer - Jahre) – multipliziert mit Faktor 1,2 und anschließender Aufrundung auf volle 1.000 €.

Der maßgebliche Wert wird zu Jahresbeginn berechnet und bekannt gemacht.

Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkünfte in Relation zur doppelten Obergrenze.

Zur Einkünfte-Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe des jeweiligen Kinderfreibetrages nach § 32 Abs. 6 EStG zu addieren.

Als Nachweis wird vom Bewerber/den Bewerbern der Steuerbescheid der letzten beiden vorhergehenden Jahre vorgelegt.

- c) Der oder die Bewerber dürfen maximal über ein Vermögen verfügen, das dem durchschnittlichen (über alle Ortsteile ermittelten) Verkehrswert eines 650m<sup>2</sup> großen Baugrundstücks in der Gemeinde Apfeldorf entspricht (450€ x 650m<sup>2</sup> = 292.500,-- €).

In diesem Höchstbetrag sind sämtliche Vermögen in Form von Immobilien, Aktien, Anleihen, Festgeld, Bargeld usw. einzurechnen

Auflagen:

4. Der Bewerber muss 2 Jahre nach Beurkundung mit dem Bau beginnen und das Bauvorhaben (einschließlich Anlegung der Außenanlagen) spätestens nach weiteren drei Jahren das Bauvorhaben abschließen (und selbst beziehen).
5. Der Bewerber muss 60% sämtlicher Flächen (Wohn- und Nutzflächen) des erstellten Wohnhauses auf die Dauer von 20 Jahren ab Beurkundung als Hauptwohnsitz (tatsächlich und melderechtlich) selbst zu Wohnzwecken nutzen. Max. 40% der Gesamtlächen können wie folgt genutzt werden:
  - für gewerbliche Zwecke des Erwerbers (eine Überlassung zu Nichtwohnzwecken an Dritte ist damit ausgeschlossen)
  - Vermietung/ Überlassung zu Wohnzwecken an Dritte, wobei die Überlassung/Vermietung ausschließlich an Personen, die die Kriterien nach Nrn. 1 bis 3 dieser Richtlinie erfüllen; sofern kein Bedarf aus diesem Personenkreis vorliegt, ist eine freie Überlassung möglich. Die Überlassung an Dritte ist der Gemeinde vorab anzuzeigen.
6. Der Bewerber darf das Grundstück bis zum Ablauf der in Nr. 5 genannten Frist nicht veräußern.  
Eine Veräußerung an Nachkommen in gerader Linie ist unschädlich, sofern diese die Verpflichtungen für die Restlaufzeit übernehmen.

Bei gemeinsamer Bewerbung von Personen, von denen einer (Person A) die Kriterien nach Nr. 2 erfüllt, die andere (Person B) nicht, gilt:  
Veräußert Person B seinen Anteil an Person A, so wird dies als unschädlicher Verkauf betrachtet. Erfolgt die Veräußerung des Anteils von Person A an Person B zu einem Zeitpunkt, zu dem Person B die Kriterien nach Nr. 2 erfüllt, so ist dies unter Übernahme der Bindungen für die Restlaufzeit ebenfalls ein unschädlicher Verkauf, andernfalls ist die Kaufpreisaufzahlung, wie sie sich nach den Regelungen in Nr. 7b ergibt, in anteiliger Höhe (entsprechend des bisherigen Eigentumsanteils der Person A) zu leisten.

7. Der Bewerber räumt der Gemeinde für den Fall des Verstoßes gegen die Verpflichtungen nach Nr. 4 bis 6 folgende Rechte ein:
  - a) Rückkaufsrecht
  - b) KaufpreisaufzahlungDie Höhe der Kaufpreisaufzahlung berechnet sich nach der Differenz aus dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verstoßes und dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis (jeweils einschließlich der an die Gemeinde gezahlten Erschließungskosten).  
Für die Zeit seit Bezugsfertigkeit, in der der Käufer seinen Verpflichtungen nach Nr. 5 nachgekommen ist, reduziert sich die Kaufpreisaufzahlung um einen Bruchteil. Dieser Bruchteil wird ermittelt, in dem die Anzahl der vollen Monate, in denen der Erwerber seine Verpflichtungen nach Nr. 5 seit Bezugsfertigkeit erfüllt hat, durch die Gesamtzahl der Monate, die zwischen Bezugsfertigkeit und Ablauf der 20 Jahresfrist liegen, geteilt wird. Die Entscheidung, von welchem dieser Rechte die Gemeinde Gebrauch macht, trifft der Gemeinderat.
8. Zur Sicherstellung der gemeindlichen Ansprüche bestellt der Grundstückskäufer eine Rückkauflassungsvormerkung und eine Sicherungshypothek in Höhe der Differenz aus Bodenrichtwert und tatsächlich gezahltem Gesamtkaufpreis. Die sich hieraus ergebende Summe wird auf volle 1.000,00 € aufgerundet.
9. Die Gemeinde verpflichtet sich, mit der Rückkauflassungsvormerkung und der Sicherungshypothek hinter Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens auf dem Vertragsgrundstück dienen, zurückzutreten. Voraussetzung hierfür ist, dass der Grundpfandrechtgläubiger eine Erklärung abgibt, dass die Grundpfandrechte nur zu dem genannten Zweck valuiert werden.

## Vergabeverfahren

10. Bewerben sich mehrere Bewerber um das gleiche Grundstück, so entscheidet die Reihenfolge der eingehenden (vollständigen) Bewerbungen.
11. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt jeweils durch Beschluss des Gemeinderats. Der Gemeinderat behält sich vor, in besonderen Fällen abweichend von den genannten Richtlinien zu entscheiden bzw. bei Vorliegen besonderer sozialer Gründe von der erforderlichen Wohndauer abzusehen.
12. Der Rechtsweg gegen Entscheidungen von Vergaben nach diesen Richtlinien wird ausgeschlossen.

Stand Beschluss GR 17.06.2026