

**Richtlinien für die Vergabe und Veräußerung  
gemeindlicher Baugrundstücke in Peiting (ohne den Ortsteil Birkland)  
- gültig ab 01.09.2010-  
(Vergaberichtlinien Baugrundstücke Peiting)**

Eingearbeitete Änderungen: Ziffer 5.4.3 geändert ab 08.06.2011

Zur Vergabe und Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke in Peiting (ohne den Ortsteil Birkland) beschließt der Marktgemeinderat Peiting in seiner öffentlichen Sitzung am 10.08.2010 folgende Richtlinien:

**1. Basispreis**

- 1.1 Für die Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke wird ein gesonderter Basispreis je Baugebiet bzw. falls erforderlich je Bauplatz, durch den Marktgemeinderat festgesetzt.
- 1.2 Dieser Basispreis enthält nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, z. B. nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

**2. Ermäßigung des Basispreises**

**2.1 Wohndauer**

- 2.1.1 Bei einer Wohndauer des Erwerbers in Peiting bis zum Zeitpunkt des Erwerbs von
- a) mindestens 5 Jahren, ermäßigt sich der Basispreis um 5 %,
  - b) mindestens 10 Jahren, ermäßigt sich der Basispreis um 10 %.
- 2.1.2 Maßgebend für die Berechnung der Wohndauer ist die Dauer des Erstwohnsitzes im Sinne des Melderechts in Peiting, die berücksichtigungsfähigen Zeiten können sich auch auf mehrere Zeiträume verteilen.

**2.2 Arbeitsstelle in Peiting**

- 2.2.1 Der Wohndauer des Erwerbers i. S. der Nummer 2.1.1 steht die Dauer einer Arbeitsstelle in Peiting gleich.
- 2.2.2 Der Erwerber hat dem Markt Peiting auf Anforderung hierüber geeignete Nachweise vorzulegen.

**2.3 Günstigkeitsprinzip**

Die Ermäßigung nach Nummer 2.1 bzw. Nummer 2.2 wird nach dem Günstigkeitsprinzip, bei mehreren Erwerbern lediglich für einen Erwerber nach dessen Verhältnissen errechnet, eine Addierung von Zeiten bei mehreren gemeinsamen Bewerbern ist ausgeschlossen.

**2.4 Kinderermäßigung**

- 2.4.1 Für jedes kindergeldberechtigte Kind i. S. des Einkommensteuergesetzes bzw. des Bundeskindergeldgesetzes, das zum Zeitpunkt des Erwerbs das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und mit dem Erwerber zum Zeitpunkt des Erwerbs in häuslicher Gemeinschaft lebt, wird eine Ermäßigung auf den Basispreis in Höhe von 5 % gewährt.
- 2.4.2 Für jedes Kind i. S. von Nummer 2.4.1, das über einen Schwerbehindertenausweis mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mindestens 50 % verfügt, wird die Ermäßigung nach Nummer 2.4.1 auf 10 % erhöht.

### **3. Bauplatzvergabe**

#### **3.1 Reihenfolge der Vergabe bei mehreren, zeitgleichen Bewerbern**

- 3.1.1 Sofern zeitgleich mehrere Bewerber für die Bauplätze vorhanden sind, erhält grundsätzlich der Bewerber den Vorrang, der die höchste gesamte prozentuale Ermäßigung zum Zeitpunkt des Erwerbs erreichen würde.
- 3.1.2 Bei gleich hoher prozentualer Ermäßigung zum Zeitpunkt des Erwerbs zwischen mehreren Bewerbern, wird eine Einzelfallentscheidung durch den Marktgemeinderat getroffen.

### **4. Verpflichtungen des Erwerbers**

#### **4.1 Bauverpflichtung**

- 4.1.1 Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Erwerber zum einen ein Baugesuch vorzulegen, das dem geltenden Bebauungsplan und den sonstigen Rechtsvorschriften entspricht und zum anderen, sein Grundstück entsprechend zu bebauen.
- 4.1.2 Der Rohbau muss innerhalb von drei Jahren nach notarieller Beurkundung erstellt sein.
- 4.1.3 Das Gebäude muss innerhalb von vier Jahren ab notarieller Beurkundung bezugsfertig mit Aufbringung des Außenputzes errichtet und bezogen sein.

#### **4.2 Wohnverpflichtung, Verfügungsbeschränkung**

- 4.2.1 Der Erwerber bzw. bei mehreren Erwerbern zumindest einer, verpflichtet sich, auf die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit das Gebäude, bei Mehrfamilienhäusern zumindest eine der beiden Wohnungen, mit Erstwohnsitz entsprechend den melderechtlichen Vorschriften selbst zu bewohnen.
- 4.2.2 Der Erwerber bzw. bei mehreren Erwerbern zumindest einer, verpflichtet sich, das Vertragsgrundstück samt Gebäude grundsätzlich vor Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Gebäudes und während des unter Nr. 4.2.1 genannten Zeitraumes von zehn Jahren nicht zu veräußern, das Gebäude bzw. die der Wohnungsverpflichtung unterliegende Wohnung nicht zu vermieten oder anderweitig die Nutzung anderer Personen zuzulassen.
- 4.2.3 Von den Verpflichtungen und Beschränkungen nach Nummern 4.1 und 4.2 kann der Marktgemeinderat im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

## **5. Rechte des Marktes Peiting, Rangrücktrittsverpflichtung, Kaufpreisfälligkeit**

### **5.1 *Wiederkaufsrecht***

- 5.1.1 Für den Fall, dass der Erwerber bzw. bei mehreren Erwerbern zumindest einer, unabhängig von seinem Verschulden, die Verpflichtungen nach Nummern 4.1 oder 4.2 nicht einhalten sollte, steht dem Markt Peiting ein Wiederkaufsrecht zum vereinbarten Kaufpreis (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls) zu.
- 5.1.2 Ferner sind dem Erwerber etwa von ihm bereits bezahlte Erschließungs- und Anliegerbeiträge im weitesten Sinne zu erstatten (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls).
- 5.1.3 Der Verkehrswert etwa bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird erstattet. Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau für beide Vertragsteile auf Kosten des Erwerbers ermittelt.
- 5.1.4 Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann nur durch eingeschriebenen Brief innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Kenntnis des Marktes vom Vorliegen eines oder mehrerer Gründe, die den Markt zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes berechtigt, erfolgen.
- 5.1.5 Die bei der Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
- 5.1.6 Das Wiederkaufsrecht erlischt nach Ablauf von 10,5 Jahren nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses, falls dieses Recht bis dahin nicht ausgeübt wurde. Das Wiederkaufsrecht verlängert sich entsprechend, falls die Ausübungsfrist über diesen Zeitpunkt hinausreichen sollte.

### **5.2 *Bedingte Kaufpreiserhöhung***

- 5.2.1 Für den Fall, dass der Erwerber eine oder mehrere unter Nummern 4.1 und 4.2 begründeten Verpflichtungen nicht einhält, kann der Markt Peiting anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes auch eine Aufzahlung auf den vereinbarten Kaufpreis in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem Verkehrswert (Basispreis) und dem ermäßigten Kaufpreis einmalig verlangen.
- 5.2.2 Die Aufzahlung auf den Kaufpreis verringert sich im Fall des Verstoßes gegen die unter Nummer 4.2 begründeten Verpflichtungen um 10 % für jedes vollendete Jahr, in dem ab Bezugsfertigkeit des Hauses gegen diese Verpflichtung nicht verstoßen wurde.

### **5.3 *Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruches und der bedingten Kaufpreiserhöhung***

- 5.3.1 Die Sicherung der beiden Ansprüche des Marktes wird über die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB am Vertragsgrundbesitz bzw. durch eine Sicherungshypothek am Vertragsgrundbesitz in entsprechender Höhe gesichert.

#### **5.4 Rangrücktrittsverpflichtung**

5.4.1 Der Markt Peiting verpflichtet sich, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers mit seinen Rechten (Auflassungsvormerkung und Sicherungshypothek) im Range hinter vom Käufer am Vertragsgrundstück bestellte Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Erwerbs des Vertragsgrundstückes bzw. der Kosten des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Bauwerks und etwaiger Erschließungs- und Anliegerbeiträge dienen.

5.4.2 Jede Sicherung anderer Verbindlichkeiten bedarf der Zustimmung des Marktes.

5.4.3 Ein Rangrücktritt kann grundsätzlich nur bis zu den vom Marktgemeinderat festgelegten Höchstgrenzen erfolgen. Diese betragen:

- a) beim Bau eines Reihenhausteils 210.000 EUR
- b) beim Bau einer Doppelhaushälfte 240.000 EUR
- c) bei einer Einzelbebauung 320.000 EUR.

5.4.4 Weitere Rangrücktritte bedürfen der gesonderten Genehmigung des Marktgemeinderates.

#### **5.5 Kaufpreisfälligkeit**

5.5.1 Die Fälligkeit des Kaufpreises sowie etwaiger Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne ist im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

5.5.2 Ratenzahlungen oder Stundungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

### **6. Kosten der Beurkundung, des grundbuchamtlichen Vollzuges, Rechtsanspruch, Inkrafttreten**

#### **6.1 Kosten der Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges**

6.1.1 Der Erwerber übernimmt sämtliche Kosten der notariellen Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges.

#### **6.2 Rechtsanspruch**

6.2.1 Der Bewerber hat auch bei Erfüllung der Vorgaben der Richtlinien keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines gemeindlichen Baugrundstückes.

6.2.2 Der Marktgemeinderat behält sich bei Härtefällen das Recht von abweichenden Entscheidungen vor.

#### **6.3 Inkrafttreten**

6.3.1 Diese Richtlinien treten am 01.09.2010 in Kraft.

6.3.2 Gleichzeitig treten die bisher geltenden Vergaberichtlinien vom 02.12.1997, in der aktuellen Fassung, außer Kraft.

Peiting, den 12. August 2010

Asam  
Erster Bürgermeister