

Richtlinie zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Birkland (Vergaberichtlinie „Birkland“)

Vom 22.07.2020

Präambel

Der Markt Peiting (folgend „Markt“ genannt), gibt sich folgende Vergaberichtlinien, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Baugrundstücken im Ortsteil Birkland zu regeln. Ziele der Richtlinien sollen sein, dass

- a) „bedürftige“ Einheimische Bauland zu einem vergünstigten Preis erwerben können, um ihre Bindung an den Peitinger Ortsteil „Birkland“ zu erhalten,
- b) jedoch auch nicht „bedürftige“ Einheimische sowie „auswärtige“ Interessenten die Möglichkeit haben, gemeindliche Baugrundstücke im Ortsteil Birkland zu erwerben, um eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

Diese Richtlinie dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Ortsteil Birkland, der durch die Gemarkungsgrenze „Birkland“ definiert und abgegrenzt wird, zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf dieses Vergabemodell angewiesen, um im Ortsteil Birkland auch in Zukunft bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Eine umfängliche, weitere Ausweisung von gemeindlichen Baugrundstücken ist aufgrund der gewachsenen Struktur des Ortsteiles Birkland, das erst im Rahmen der Gemeindegebietsreform im Jahre 1976 als ehemals selbstständige Gemeinde der Marktgemeinde Peiting zugeordnet wurde, nicht mehr möglich.

Aufgrund der sehr starken Nachfrage nach gemeindlichen Baugrundstücken und aufgrund des jedoch stark begrenzten Angebotes im Ortsteil Birkland ist es unerlässlich, für die Vergabeentscheidung transparente, diskriminierungsfreie und im Voraus bekannte Kriterien zugrunde zu legen.

Im Rahmen des erforderlichen Auswahlverfahrens für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken soll dabei, unter Beachtung der zwischen der EU-Kommission, der Bundesregierung und der Bayerischen Staatsregierung abgestimmten Leitlinien für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells vom 22.02.2017, ausgewogen nach sozialen Gesichtspunkten und Ortsbezugs Kriterien entschieden werden.

Auch für die Überlassung von Baugrundstücken zum regulären Verkaufspreis sollen die Grundzüge der vorgenannten Leitlinie Anwendung finden, allerdings in leicht modifizierter Form.

Der Markt Peiting verfolgt darüber hinaus ebenso das Ziel, Grundstücksspekulationen mit den vom Markt Peiting veräußerten Grundstücken zu verhindern. Dies soll insbesondere dazu dienen, der Überhitzung der Preisentwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt entgegenzuwirken und die Umsetzung der vorgenannten, übergeordneten Ziele des Marktes zu unterstützen.

Hinweis: Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Die nachstehend gewählten männlichen Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.

I. Preisfestsetzung, Kontingente

(1) Der Markt wird für die Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke im Ortsteil Birkland, je Baugebiet, folgende Verkaufspreise festlegen:

- a) einen ermäßigten Kaufpreis
- b) einen regulären Kaufpreis

Diese Preise enthalten nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, z. B. nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

(2) Der Markt hat auch die Möglichkeit festzulegen, ob und ggf. welche Anzahl der vorhandenen Baugrundstücke je Baugebiet und ggf. auch konkret welche Baugrundstücke, zu dem ermäßigten Kaufpreis (Abs. 1 Buchst. a) = Kontingent A oder dem regulären Kaufpreis (Abs. 1 Buchst. b) = Kontingent B veräußert werden sollen.

(3) Der Markt behält sich vor, die nach den Absätzen 1 und 2 getroffenen Entscheidungen, auch zu einem späteren Zeitpunkt, mit Wirkung für die Zukunft anzupassen bzw. zu verändern, sofern er dies für notwendig erachtet.

(4) Sofern seitens des Marktes keine besondere Festlegung getroffen wird, stehen die vorhandenen Baugrundstücke sowohl für den ermäßigten als auch für den regulären Kaufpreis zur Verfügung.

(5) Eine Verpflichtung des Marktes, zu einem bestimmten Zeitpunkt eine bestimmte Zahl gemeindlicher Baugrundstücke zum Verkauf bereitzustellen bzw. anzubieten, besteht nicht.

(6) Der Ortsteil Birkland wird durch die Gemarkungsgrenze „Birkland“ definiert und abgegrenzt.

II. Vergabegrundsätze

(1) Die Vergabe erfolgt nach der aus dem folgenden Punktesystem (Ziffer IV.) gebildeten Reihenfolge, die sich zum jeweiligen Bewerbungstichtag, der vom Markt einzeln festgesetzt und ortsüblich bekannt gemacht wird, ergibt. Nach dem Bewerbungstichtag eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt. Maßgebendes Datum ist der Eingang der Bewerbung beim Markt.

(2) Dem Markt steht es frei, sofern der erste festgesetzte und bekannt gemachte Bewerbungstichtag für ein Baugebiet abgelaufen ist und die darauf folgende Bauplatzvergabe beendet wurde, ggf. weitere freie Baugrundstücke in diesem Baugebiet auch ohne formale Festsetzung eines weiteren Bewerbungstichtages zu vergeben. Diese Entscheidung wird der Markt mittels öffentlicher Bekanntmachung an den gemeindlichen Anschlagtafeln sowie auf der Homepage des Marktes veröffentlichen.

Als Bewerbungstichtag nach Abs. 2 gilt in diesem Fall der Tag des Eingangs der schriftlichen Bewerbungsunterlagen des Antragstellers beim Markt. Bis zum Erlass der formalen, schriftlichen Veräußerungszusage an den Bewerber besteht in diesem Fall für andere Interessenten die Möglichkeit, sich ebenfalls auf das gegenständliche Grundstück zu bewerben; die Reihenfolge der Platzvergabe im Sinne von Abs. 1 wird ebenfalls gemäß den nachstehenden Regelungen (Punktesystem nach Ziffer IV.) vorgenommen.

(3) Bewerber mit der jeweils höheren Punktezahl dürfen sich dabei, vor den Bewerbern mit der niedrigeren Punktezahl, ein Baugrundstück auswählen.

(4) Der Bewerber hat die für den Antrag bzw. die Vergabe nach diesen Richtlinien erforderlichen Angaben zu machen, geeignete Belege bzw. Nachweise vorzulegen und auch deren Richtigkeit zu versichern. Die Angaben sind dabei auf den jeweiligen Bewerbungstichtag (Abs. 1, Abs. 2) zu beziehen. Mögliche Änderungen, die sich seit Einreichung der Bewerbung bis zur Vergabeentscheidung ergeben, hat der Bewerber dem Markt unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

(5) Maßgeblich sind die Umstände, die in der Person des Antragstellers vorliegen, soweit nichts anderes geregelt ist. Familien i. S. d. Abs. 6 können selbst nach dem Günstigkeitsprinzip entscheiden, wer den Antrag stellt.

(6) Der Antragsteller kann im Rahmen seiner Bewerbung die Übertragung eines Miteigentumsanteils auf seinen Ehegatten, Lebenspartner (LPartG) oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft im Rahmen der Bewerbung beantragen bzw. verlangen, sofern zu erwarten ist, dass das Erwerbsobjekt von beiden Personen künftig auch gemeinsam bewohnt bzw. genutzt wird. Die Übertragung eines Miteigentumsanteils auf andere Personen bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Marktes.

(7) Sofern zu einem späteren Zeitpunkt außerhalb des Bewerbungsverfahrens bzw. nach der Vergabeentscheidung, zu dem noch Verpflichtungen des Erwerbers bzw. noch Rechte des Marktes Peiting bestehen (siehe Ziffer V., Abschnitte A und B), Miteigentumsanteile an dem Vertragsgrundstück durch einen Erwerber an dessen Ehegatten oder (dauerhaften) Lebenspartner weiterveräußert werden sollen, hat der Marktgemeinderat hierüber im Einzelfall entscheiden; auf die Weiterveräußerung besteht grundsätzlich kein Anspruch.

Insbesondere entscheidungserheblich ist dabei, ob der Erwerber, bei zusätzlicher bzw. gemeinsamer Berücksichtigung der Verhältnisse des Ehegatten oder (dauerhaften) Lebenspartners zum Zeitpunkt des Bewerbungsverfahrens bzw. bei der Vergabeentscheidung mit dem Erwerber, den Bauplatz in dieser Fallkonstellation ebenfalls erhalten hätte. Sollte dies nicht der Fall wird, wird der Weiterveräußerung grundsätzlich nicht zugestimmt werden.

(8) Sofern der Bewerber im Rahmen seiner Bewerbung keine vollständigen Angaben macht oder erforderliche Nachweise, Belege, etc. die zur Entscheidung über die Bewerbung erforderlich sind, nicht oder nicht in ausreichendem Maße vorlegt, kann die Marktverwaltung die Bewerbung zurückweisen. Eine vorherige Benachrichtigung des Bewerbers seitens des Marktes - mit entsprechender Fristsetzung zur Vorlage nicht oder nicht vollständig vorliegender Bewerbungsangaben bzw. Bewerbungsunterlagen – ist nicht erforderlich.

III. Antragsberechtigung / Zugangsvoraussetzungen

A. Allgemeine Voraussetzungen:

Bei dem Antragsteller muss es sich um eine natürliche, volljährige Person mit uneingeschränkter Geschäftsfähigkeit handeln.

B. Für Grundstücke mit einem ermäßigten Verkaufspreis (Ziffer I. Abs. 1 Buchst. a)

Die folgenden Zugangsvoraussetzungen müssen gemeinsam erfüllt sein, um ein gemeindliches Baugrundstück zu einem ermäßigten Verkaufspreis erwerben zu können:

1. Immobilieneigentum im Ortsteil Birkland

Dem Antragsteller darf zum Bewerbungsstichtag kein zu Wohnzwecken nutzbarer Immobilienbesitz im Ortsteil Birkland (Ziffer I. Abs. 6) gehören (Eigentum bzw. Erbbaurecht).

Immobilieneigentum außerhalb des Ortsteils Birkland wird als Vermögen angerechnet.

Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchsrecht/Wohnrecht Dritter auf deren Lebenszeit belastet ist, bleibt unberücksichtigt.

Der Immobilienbesitz des Ehegatten oder Lebenspartners (i. S. d. LPartG) sowie sonstiger Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) wird dem Antragsteller zugerechnet.

2. Inanspruchnahme früherer Vergünstigungen

Nicht antragsberechtigt sind Personen sowie deren Ehegatten, Lebenspartner oder sonstige Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG), die bereits in der Vergangenheit ein vergünstigtes Baugrundstück vom Markt erworben haben.

3. Einkommens- und Vermögensgrenze

Die folgenden Einkommens- und Vermögensgrenzen dürfen zum Bewerbungsstichtag nicht überschritten werden:

a. Einkommensgrenze

(1) Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des Antragstellers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie sämtlicher Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers des Jahresdurchschnitts der letzten drei Steuerjahre, die vor dem Bewerbungsstichtag liegen.

(2) Als Gesamteinkommen gilt die Summe der positiven Einkünfte nach § 2 Absätze 1, 2, 5a Satz 1 Einkommensteuergesetz (EStG) und der Leistungen nach § 32b Abs. 1 EStG.

(3) Zum Nachweis sind die aktuellsten Steuerbescheide des Finanzamtes und ggf. weitere erforderliche Unterlagen (z. B. zum Nachweis der Einkünfte aus Kapitalvermögen) vorzulegen. Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Jahres noch nicht vor, kann der Steuerbescheid zum Steuerjahr unmittelbar vor dem Dreijahreszeitraum vorgelegt werden. Wahlweise kann auch eine von einem Steuerberater bestätigte Steuerschätzung zum vergangenen Jahr, anstelle des noch ausstehenden Steuerbescheids, oder andere geeignete Unterlagen, aus denen die erforderlichen Angaben ersichtlich sind, vorgelegt werden.

(4) Für die Definition, wer „bedürftiger“ Einheimischer i. S. dieser Richtlinie ist, gelten folgende jährlichen, durchschnittlichen Einkommensgrenzen nach Abs. 1:

- | | |
|---|------------|
| - bei Alleinstehenden | 37.000 EUR |
| - bei Ehepaaren, Familien, Paaren, Lebenspartnerschaften: | 74.000 EUR |

Diese Einkommensgrenze erhöht sich um 7.300 EUR für jedes Kind

1. des Antragstellers,
2. seines Ehegatten oder Lebenspartners, soweit sie nicht dauernd getrennt leben,
3. eines in nichtehelicher Lebensgemeinschaft mit dem Antragsteller lebenden Elternteil des Kindes

für das ihm, seinem Ehegatten oder Lebenspartner oder dem Elternteil Kindergeld gezahlt wird oder ohne die Anwendung des § 65 Abs. 1 EStG oder des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gezahlt würde.

Die Einkommensgrenzen können durch den Markt Peiting mit Wirkung für die Zukunft angepasst werden.

b. Vermögensgrenze

(1) Das gesamte Vermögen des Antragstellers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie der sonstigen Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) darf zum Bewerbungstichtag den ungekürzten Grundstückswert des zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Die Berechnung dieses Wertes erfolgt mit einer Multiplikation der Grundstücksfläche in qm multipliziert mit dem regulären Verkaufspreis.

Zum Nachweis des vorhandenen Vermögens ist eine Erklärung des Antragstellers einzuholen, deren Richtigkeit der Antragsteller zu versichern hat. In Zweifelsfällen behält sich der Markt vor, Unterlagen zur Bewertung von Vermögensgegenständen anzufordern. Zum Vermögen gehören insbesondere Immobilien (auch in anderen Gemeinden), Geldguthaben, Wertpapiere, Fahrzeuge, Gesellschaftsanteile, usw.

Sofern sich der Antragsteller weigert, solche Unterlagen vorzulegen, verliert er ersatzlos den Anspruch auf Grundstückszuteilung zum ermäßigten Verkaufspreis.

C. Für Grundstücke mit dem regulären Verkaufspreis (Ziffer I. Abs. 1 Buchst. b)

Zum Erwerb von gemeindlichen Baugrundstücken zum regulären Verkaufspreis müssen, neben den allgemeinen Voraussetzungen, keine besonderen Zugangsvoraussetzungen erfüllt sein.

IV. Vergabe der Bauplätze, Reihenfolge der Bewerber

A. Grundsätzliches

(1) Sofern sich zum jeweiligen Bewerbungsstichtag mehrere Bewerber auf die im Rahmen der gebildeten Kontingente A und B (vgl. Ziffer I. Abs. 2) oder der grundsätzlich zur Verfügung stehenden gemeindlichen Baugrundstücke auf denselben Platz bewerben, werden die Grundstücke nach der Rangfolge der Bewerber, die aus folgendem Punktesystem (siehe Abschnitt B) gebildet wird, an diese vergeben.

Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktzahl, sich vor einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl eine Parzelle, die, sofern vom Markt festgelegt, sich ggf. im jeweiligen Kontingent A oder B befinden muss, auswählen darf.

(2) Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der zum Bewerbungsstichtag die größere Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist. Sollte auch hier, aufgrund gleicher Kinderzahlen, keine Reihenfolge gebildet werden können, erhält der Bewerber den Vorzug, der sich in einer Losentscheidung durchsetzt. Der Losentscheid wird durch die Marktverwaltung vorgenommen, die betreffenden Bewerber können hierzu eingeladen werden.

(3) Der Bewerber hat bereits mit Übermittlung seiner Bewerbung zumindest eine konkrete Wunsch-Parzelle zu benennen, auf die sich die Bewerbung bezieht. Der Bewerber kann zusätzlich maximal fünf weitere alternative Parzellen im Rahmen seiner Bewerbung in entsprechender verbindlicher Wunschreihenfolge benennen. Die Änderung der benannten Parzellen im Bewerbungsverfahren ist nicht möglich. Der Bewerber hat bei seiner Bewerbung ebenfalls anzugeben, ob er sich für ein Grundstück zum ermäßigten bzw. zum regulären Kaufpreis bewirbt. Sofern der Markt Peiting Kontingente nach Ziffer I. Abs. 2 bildet, kann sich der Bewerber lediglich aus dem jeweiligen Kontingent Grundstücke zum ermäßigten bzw. regulären Kaufpreis auswählen. Im Falle des Verstoßes gegen die vorgenannten Maßgaben, wird der Markt die Bewerbung zurückweisen.

Sofern die vom Bewerber benannte/n Parzelle/n, im Rahmen der von diesem genannten verbindlichen Reihenfolge, nicht mehr verfügbar sind bzw. einem anderen Bewerber zugeteilt worden sind, wird der Markt Peiting die Bewerbung abschlägig verbescheiden.

(4) Sollte der Bewerber seinen Antrag auf Kauf des konkreten, ihm zugeteilten Grundstücks vor der notariellen Beurkundung zurückziehen bzw. die notarielle Beurkundung des Grundstücksverkaufes nach dem erfolgten Vergabeverfahren trotz schriftlicher, erfolgloser Fristsetzung durch den Markt an den Bewerber, nicht innerhalb angemessener Frist (max. 2 Monate) vorgenommen werden kann und dies durch den Bewerber verursacht ist bzw. er sich dies zurechnen lassen muss, verliert der Bewerber seinen Anspruch auf Grundstückszuteilung ersatzlos und wird bei der Platzvergabe in dem betreffenden Baugebiet nicht mehr berücksichtigt. Der Bewerber haftet dem Markt in diesem Fall zudem für möglicherweise durch die Vertragsvorbereitung entstandene Notarkosten.

B. Punktesystem

I. Ortsbezugs Kriterien

1. Ortsansässigkeit/Hauptwohnsitz

Antragsteller, die mit Hauptwohnsitz i. S. des Meldegesetzes bis zum Bewertungsstichtag im Ortsteil Birkland (Ziffer I. Abs. 6) gemeldet sind bzw. gemeldet waren, erhalten für diese Zeiten folgende Punktwerte:

- für mindestens 5 Jahre: 50 Punkte
- für mindestens 4 Jahre: 40 Punkte
- für mindestens 3 Jahre: 30 Punkte
- für mindestens 2 Jahre: 20 Punkte

Zeitliche Unterbrechungen der Wohndauer sind unschädlich; die Unterbrechungszeiten bleiben jedoch bei der Ermittlung der erreichten Zeitdauer unberücksichtigt.

2. Erwerbstätigkeit

Antragsteller, die im Ortsteil Birkland (Ziffer I. Abs. 6) bis zum Bewertungsstichtag ein hauptberufliches Arbeitsverhältnis haben / hatten bzw. einer selbstständigen Tätigkeit nachgehen / nachgegangen sind, erhalten für diese Zeiten folgende Punktwerte:

- für mindestens 5 Jahre: 30 Punkte
- für mindestens 3 Jahre: 20 Punkte

Die Punktevergabe erfolgt entweder gesamt für die Ortsansässigkeit (Nr. 1) oder die Erwerbstätigkeit (Nr. 2). Eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

II. Sozialkriterien

1. Familiäre Situation

1. Für kindergeldberechtigte Kinder unter 18 Jahren, die zum Bewerbungsstichtag in der Familie des Antragstellers leben, werden folgende Punktwerte angerechnet:

- pro Kind unter 3 Jahren: 10 Punkte
- pro Kind zwischen 3 und 6 Jahren: 8 Punkte
- pro Kind zwischen 6 und 15 Jahren: 6 Punkte
- pro Kind zwischen 15 und 18 Jahren: 3 Punkte

2. Eine zum Bewerbungsstichtag ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird mit 5 Punkten bewertet.

3. Insgesamt ist bei der familiären Situation eine maximale Punktezahl von 30 Punkten erreichbar.

2. Einkommenssituation

Das Gesamteinkommen (Ziffer III. Abschnitt B, Nr. 3 Buchst. a Abs. 2) des Antragstellers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie sämtlicher Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers des Jahresdurchschnitts der letzten drei Steuerjahre, die vor dem maßgebenden Bewerbungstichtag liegen, werden mit folgenden Punktwerten bewertet:

Durchschnittliches, jährliches Gesamteinkommen

bis 50.000 EUR / Jahr	10 Punkte
bis 70.000 EUR / Jahr	8 Punkte
bis 90.000 EUR / Jahr	6 Punkte
bis 105.000 EUR / Jahr	4 Punkte
bis 120.000 EUR / Jahr	1 Punkt

3. Schwerbehinderteneigenschaft / Pflegebedürftigkeit

Pro Haushaltsangehörigem (§ 18 WoFG) werden folgende Punktwerte angerechnet:

1. - bei einem amtlich festgestellten Grad der Behinderung von

mindestens 50:	5 Punkte
mindestens 80:	10 Punkte

2. - bei einem durch eine Bescheinigung der Pflegeversicherung nachgewiesenem Pflegegrad von

1 mit 3:	5 Punkte
4 oder 5:	10 Punkte

Insgesamt können für die Schwerbehinderteneigenschaft und Pflegebedürftigkeit maximal 10 Punkte erreicht werden.

V.

Vertragsbedingungen, Konditionen

A. Verpflichtungen des Erwerbers

1. Bauverpflichtung

(1) Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Erwerber ein Baugesuch vorzulegen, das dem geltenden Bebauungsplan und den sonstigen Rechtsvorschriften entspricht und das Grundstück entsprechend zu bebauen.

(2) Der Rohbau muss innerhalb von drei Jahren nach notarieller Beurkundung erstellt sein.

(3) Das Gebäude muss innerhalb von vier Jahren ab notarieller Beurkundung bezugsfertig mit Aufbringung des Außenputzes errichtet und bezogen sein.

2. Wohnverpflichtung, Verfügungsbeschränkung

(1) Der Erwerber verpflichtet sich zudem

a) 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. Bei mehreren Erwerbern ist diese Verpflichtung zumindest von einem Erwerber einzuhalten;

b) das Vertragsgrundstück samt Gebäude grundsätzlich vor Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Gebäudes und während des unter Buchst. a) genannten Zeitraumes von zehn Jahren, das Gebäude bzw. die der Wohnungsverpflichtung unterliegende Wohnung nicht zu veräußern, das Gebäude bzw. die von der Wohnungsverpflichtung unterliegende Wohnung nicht zu vermieten oder anderweitig die Nutzung anderer Personen zuzulassen. Die mit dem Erwerber gemeinsame Nutzung derselben Wohneinheit durch dessen Familie oder durch zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderliche Personen ist jedoch ausdrücklich gestattet; für die Definition des zulässigen Personenkreises soll die zu § 1093 Abs. 2 BGB ergangene Rechtsprechung maßgeblich sein.

3. Ausnahmen

Von den Verpflichtungen und Beschränkungen nach vorstehenden Nummern 1 und 2 kann der Marktgemeinderat im begründeten Einzelfall Ausnahmen in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens zulassen; ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

B. Rechte des Marktes Peiting, Vermeidung von Grundstücksspekulationen, Rangrücktrittsverpflichtung, Kaufpreisfälligkeit

1. Wiederkaufsrecht

(1) Für den Fall, dass der Erwerber, unabhängig von seinem Verschulden, eine oder mehrere ihm obliegenden Verpflichtungen nach Ziffer V., Abschnitt A., Nummern 1 oder 2 nicht einhalten sollte, steht dem Markt Peiting ein Wiederkaufsrecht zum vereinbarten Kaufpreis (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls) zu.

(2) Ferner sind dem Erwerber etwa von ihm bereits bezahlte Erschließungs- und Anliegerbeiträge im weitesten Sinne zu erstatten (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls).

(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. Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten wird dadurch nicht ausgeschlossen.

(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) Die bei der Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

(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.

2. Bedingte Kaufpreiserhöhung; Verstöße gegen Veräußerungsbeschränkung

(1) Für den Fall, dass der Erwerber, unabhängig von seinem Verschulden, eine oder mehrere ihm obliegenden Verpflichtungen nach Ziffer V., Abschnitt A., Nummern 1 oder 2 nicht einhalten sollte, kann der Markt Peiting anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes auch wahlweise stattdessen eine Aufzahlung auf den vereinbarten Kaufpreis verlangen.

Die Höhe der Aufzahlung bestimmt sich in diesen Fällen wie folgt:

- Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks (= tatsächlich auf dem freien Markt erzielbarer Preis) im Zeitpunkt des Verstoßes gegen die Verpflichtungen und dem vom Erwerber an den Markt Peiting gezahlten Kaufpreis für das Grundstück (ohne Berücksichtigung von öffentlichen Abgaben wie z. B. Herstellungsbeiträge für Wasser und Abwasserbeseitigung, Grundstücksanschlüsse, etc.).

(2) Der Verkehrswert des Grundstücks (ohne Werterhöhungen durch Bauwerke, etc.) zum Zeitpunkt des Verstoßes gegen die Verpflichtung wird durch den Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau für beide Vertragsteile auf Kosten des Erwerbers ermittelt. Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten wird dadurch nicht ausgeschlossen.

3. Verringerung der Aufzahlung, pflichtgemäßes Ermessen

(1) Die Aufzahlung auf den Kaufpreis verringert sich im Fall des Verstoßes gegen die begründeten Verpflichtungen um 10 % für jedes vollendete Jahr, in dem ab Bezugsfertigkeit des Hauses gegen die bestehenden Verpflichtungen nicht verstoßen wurde.

(2) Der Markt Peiting verpflichtet sich, im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts bzw. im Falle der Anforderung einer bedingten Kaufpreiserhöhung, sein Ermessen pflichtgemäß auszuüben und den jeweiligen Einzelfall entsprechend zu prüfen und unter Berücksichtigung der konkreten Umstände zu bewerten.

4. Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruches und der bedingten Kaufpreiserhöhung

Die Ansprüche des Marktes werden über die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB am Vertragsgrundbesitz in entsprechender Höhe gesichert.

5. Rangrücktrittsverpflichtung

(1) Der Markt Peiting verpflichtet sich, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers mit seinen Rechten (Auflassungsvormerkung) 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.

(2) Jede Sicherung anderer Verbindlichkeiten bedarf der Zustimmung des Marktes.

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

- a) beim Bau eines Reihenhausteils 400.000 EUR
- b) beim Bau einer Doppelhaushälfte 400.000 EUR
- c) bei einer Einzelbebauung 500.000 EUR.

(4) Weitere Rangrücktritte bedürfen der gesonderten Genehmigung des Marktgemeinderates.

(5) Die vorstehenden Einschränkungen entfallen, sobald der Markt die Löschung der zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragenen Rechte auflagenfrei bewilligt.

(6) Der Markt Peiting behält sich das Recht vor, die Beurkundung des Grundstücksverkaufes von der Vorlage eines geeigneten Nachweises über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens abhängig zu machen. Sofern danach dem Markt die Finanzierbarkeit des Vorhabens nicht gesichert erscheint, hat er das Recht, entschädigungslos von dem Grundstücksverkauf gegenüber dem Bewerber zurückzutreten.

6. Kaufpreisfälligkeit

(1) Die Fälligkeiten des Kaufpreises sowie etwaiger Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, sind im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

(2) Ratenzahlungen oder Stundungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

7. Falsche Angaben des Bewerbers

(1) Wird ein Grundstück unter vorsätzlicher Nennung falscher Angaben bzw. Daten erworben, wird eine Vertragsstrafe in folgender Höhe vom Erwerber an den Markt Peiting zur Zahlung fällig:

a) beim Kauf zum ermäßigten Kaufpreis: 30.000 EUR
sowie zusätzlich die Differenz in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem regulären Kaufpreis (Ziffer I. Abs. 1 Buchst. b) und dem ermäßigten Kaufpreis (Ziffer I. Abs. 1 Buchst. a) für das jeweilige Vertragsgrundstück (je qm des Vertragsgrundstücks)

b) beim Kauf zum regulären Kaufpreis: 30.000 EUR

(2) Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch den Markt Peiting innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig.

C. Kosten der Beurkundung, des Grundbuchamtlichen Vollzuges, Rechtsanspruch, Inkrafttreten

1. Kosten der Beurkundung und des Grundbuchamtlichen Vollzuges

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

2. Rechtsanspruch

(1) Der Bewerber hat, auch bei Erfüllung der Vorgaben der Richtlinien, keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines gemeindlichen Baugrundstückes.

(2) Der Marktgemeinderat behält sich bei Härtefällen das Recht von abweichenden Entscheidungen vor.

3. Inkrafttreten

(1) Diese Richtlinien treten am 22.07.2020 in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten die bisher geltenden Vergaberichtlinien vom 19.03.2018, in der aktuellen Fassung, außer Kraft.

Peiting, den 22.07.2020

.....
Ostenrieder
Erster Bürgermeister

