

Richtlinien des Marktes Nandlstadt zur Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Nord-West II“ im freien Verkauf

1. Bewerbungsvoraussetzungen

- 1.1 Die Bewerber müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein. Eltern und Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück vom Markt Nandlstadt erwerben.
- 1.3 Vorzulegen ist auch eine Bankfinanzierungsbestätigung mit Angabe des eingesetzten Eigenkapitals einer Bank eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union für die Grundstücksfinanzierung und die Gebäudeerrichtung.

2. Auslosung der Rangfolge der Bewerber

Der Markt Nandlstadt vergibt die Wohnbaugrundstücke im freien Verkauf der Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Nord-West II“ im Rahmen eines Losverfahrens. Nach dem Ende der Bewerbungsfrist wird unter allen eingegangenen Bewerbungen eine Rangfolge ausgelost, nach welcher die gelosten Bewerber/-innen eines der zur Verfügung stehenden Grundstücke auswählen können. Zusätzlich werden sog. Nachrücker/-innen ausgelost, welche im Falle der Nichtinanspruchnahme des Ankaufsrecht von ausgelosten Bewerber/-innen in der Rangfolge am Ende der Liste nachfolgen.

3. Allgemeines / Vertragsbedingungen

- 3.1 Bewerbungen können nur berücksichtigt werden, wenn sie vollständig mit allen erforderlichen Anlagen und Angaben sowie dem vollständig ausgefüllten und von allen Bewerbern unterschriebenen Bewerbungsbogen gemäß Ausschreibung zum Ausschreibungsstichtag beim Markt Nandlstadt vorliegen.
- 3.2 Die Bewerbungsfrist beginnt am Freitag, den 26.06.2020 um 12:00 Uhr und endet am Freitag, den 28.08.2020 um 12:00 Uhr. Die hierfür erforderlichen Bewerbungsunterlagen werden auf der Homepage des Marktes Nandlstadt (www.markt-nandlstadt.de) zum Download zur Verfügung gestellt.
- 3.3 Ein Anspruch auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines Baugrundstückes besteht nicht. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.
- 3.4 Die Baugrundstücke werden zweckgebunden zur Errichtung eines Eigenheimes vergeben. Die Erwerber verpflichten sich, innerhalb von fünf Jahren, gerechnet jeweils ab Abschluss des notariellen Kaufvertrags, das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und dem Markt Nandlstadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen. Die Frist kann auf Antrag um max. zwei weitere Jahre

verlängert werden, jedoch wird hierfür eine Ausgleichszahlung für ausbleibende Gebühren und Beiträge in Höhe von 1.000,00 Euro je begonnenem verlängertem Jahr fällig.

Die Bewerber haben das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und verpflichten sich zur Eigennutzung des geförderten Vorhabens für die Dauer von mindestens zehn Jahren, gerechnet ab Bezug. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne des § 540 BGB während dieser Bindefrist ist nicht zulässig.

3.5 Der Markt Nandlstadt erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

- a) die Erwerber haben das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude nicht innerhalb von fünf Jahren (bzw. bei genehmigter Fristverlängerung innerhalb von sieben Jahren) ab Abschluss des notariellen Kaufvertrags bezugsfertig mit Außenputz fertiggestellt,
- b) die Erwerber haben das Gebäude nicht innerhalb von drei Monaten ab Bezugsfertigkeit mit gemeldetem oder tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen,
- c) die Erwerber behalten ihren gemeldeten oder tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude bei,
- d) die Erwerber haben das unbebaute Grundstück innerhalb von fünf Jahren (bzw. bei genehmigter Fristverlängerung innerhalb von sieben Jahren) ab Abschluss des Kaufvertrags ganz oder teilweise an Dritte veräußert oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen,
- e) die Erwerber haben das bebaute Grundstück innerhalb von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen. Zulässig ist die Vermietung einer Einliegerwohnung mit einem Wohnflächenanteil von max. 30 %.

3.6 Falls die Erwerber bei Vertragsschluss dem Markt Nandlstadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht haben, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder Tatsachen verschwiegen haben, bei deren Kenntnis durch den Markt das Grundstück nicht an sie verkauft worden wäre, hat der Markt ebenfalls ein Rückkaufsrecht.

3.7 Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem die Erwerber das Grundstück erworben haben. Von den Erwerbern für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzuaddieren. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

3.8 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts kann der Markt Nandlstadt von den Erwerbern die Zahlung eines einmaligen Geldbetrags verlangen.

Dieser Ablösebetrag errechnet sich in den Fällen der Ziffern 3.5 a), b) und d) aus der vollen sowie in den Fällen der Ziffern 3.5 c) und e) aus der mit nachfolgender Maßgabe anteiligen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem im Rahmen dieser Richtlinien vereinbarten Grundstückspreis.

Der anteilige Ablösebetrag im Fall der Ziffer 3.5 c) ergibt sich aus der Differenz des vollen Ablösebetrags abzüglich 10 % für jedes vollendete Jahr, in welchem die Erwerber ihren gemeldeten oder tatsächlichen Hauptwohnsitz ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude beibehalten haben und damit der Zweck des Einheimischen- und Sozialmodells anteilig erfüllt wurde.

(Beispiel: Der Erwerber behält seinen gemeldeten oder tatsächlichen Hauptwohnsitz für 8 Jahre ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude. In diesem Fall kann der Markt Nandlstadt anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts als einmaligen Geldbetrag 20 % des Ablösebetrags gemäß Ziffer 3.8 2. Absatz verlangen.)

Der anteilige Ablösebetrag im Fall der Ziffer 3.5 e) ergibt sich aus der Differenz des vollen Ablösebetrags abzüglich 10 % für jedes vollendete Jahr, in welchem die Erwerber das bebaute Grundstück ab Bezugsfertigkeit selbst genutzt (und damit nicht ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen haben selbst genutzt) haben und damit der Zweck des Einheimischen- und Sozialmodells anteilig erfüllt wurde.

(Beispiel: Erwerber nutzt das bebaute Grundstück selbst ab Bezugsfertigkeit für 5 Jahre. In diesem Fall kann der Markt Nandlstadt anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts als einmaligen Geldbetrag 50 % des Ablösebetrags gemäß Ziffer 3.8 2. Absatz verlangen.)

Können sich die Parteien im Rahmen der Berechnung nicht auf einen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Möglichkeit der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Freising oder durch einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

- 3.9 Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuer und Grundbuchvollzug sowie die Notarkosten und die Kosten eines Wertgutachtens haben die Erwerber und nicht der Markt zu tragen.
Eine Verzinsung des Kaufpreises und der gezahlten Beträge findet nicht statt.
Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch als dingliche Sicherung an nächst offener Rangstelle einzutragen.
- 3.10 Das zugeteilte Baugrundstück verbleibt nach Mitteilung des Vergabebeschlusses zwei Wochen reserviert. Erklären die Berechtigten nicht innerhalb dieser Frist die Annahme der Vergabe, so scheiden sie aus dem Vergabeverfahren endgültig aus und das Grundstück wird an den Bewerber mit der nächst höheren Punktzahl (ggf. aus der Nachrückerliste) vergeben. Die Annahme ist mittels schriftlicher Erklärung beim Markt Nandlstadt einzureichen.
Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrags seine Bewerbung jederzeit schriftlich zurückziehen.
Mit Annahme des Baugrundstücks erkennen die Bewerber diese Hinweise in allen Teilen als verbindlich an.
- 3.11 Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Art. 4, 11 und 21 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) analog für diese Richtlinien. Abweichungen sind im Einzelfall möglich.

4. Verpflichtungen des Marktes

Der Markt Nandlstadt wird mit seinen Vormerkungen zu Lasten der Erwerber im Rang bis zu einem Wert von maximal 300.000,00 Euro hinter solchen Grundpfandrechten zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen.

5. Schlussbestimmungen

- 5.1 In den notariellen Kaufvertrag ist eine Erklärung aufzunehmen, dass falsche Angaben zur Anfechtung des Vertrags und zu einer Anzeige wegen Betrugs berechtigen.
- 5.2 Der Marktgemeinderat behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke je nach Lage im Quadratmeterpreis unterschiedlich festzusetzen und bzw. oder bestimmte Parzellen aus dem Verteilungstopf von vorneherein herauszunehmen.
- 5.3 Der Markt Nandlstadt wird sich in den notariellen Verträgen verpflichten, die ihm eingeräumten Rechte nach billigem Ermessen und unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben auszuüben. Dieser Grundsatz gilt prinzipiell auch, soweit dem Marktgemeinderat nach diesen Richtlinien ein Ermessen zusteht.

Nandlstadt, den 26.06.2020

Gerhard Betz
Erster Bürgermeister