



GEMEINDE WINDACH

Vergaberichtlinien von Baugrundstücken im Einheimischenmodell

1. Vorbemerkung

- 1.1 Um für die einheimische Bevölkerung die Schaffung von Wohnungseigentum zu ermöglichen, wurde von der Gemeinde ein entsprechendes Gebiet erworben.
- 1.2 Der Gemeinderat hat beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Die Kriterien entsprechen den Leitlinien der Europäischen Kommission.
- 1.3 Bewerber, die unvollständige oder falsche Angaben im Fragebogen machen, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.
- 1.4 Die Gemeinde Windach ist verpflichtet, alle in diesem Fragenbogen enthaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln. Es wird zugesichert, dass die Auswertung ausschließlich für das Zuteilungsverfahren erfolgt.
- 1.5 Die einzelnen Grundstücke werden von der Gemeinde zugewiesen. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks besteht nicht.
- 1.6 Die Auswahlkriterien und der maßgebliche Stichtag für die der Entscheidung zugrunde liegenden Angaben werden vom Gemeinderat jeweils öffentlich bekanntgegeben.

2. Entrichtung des Grundstückskaufpreises

Der Grundstückskaufpreis und der Ablösebetrag für fällig werdende Erschließungsbeiträge und Herstellungsbeiträge (Wasser) werden wie folgt zur Zahlung fällig:

Innerhalb von zwei Wochen ab Zugang einer schriftlichen Mitteilung beim Käufer über die Genehmigung des Kaufvertrages durch den Gemeinderat.

3. Bewerbungsvoraussetzungen

- 3.1 Mindestalter: 18 Jahre
- 3.2. Weitere Bewerbungsvoraussetzung (Einheimischenmodell-Richtlinien in der Fassung vom 07.05.2019) sind dieser Vergaberichtlinie als Anlage 1 beigefügt, dessen Inhalt Bestandteil dieser Vergaberichtlinie wird und Verbindlichkeit entfaltet. Die Rangfolge der Bewerber richtet sich nach der in der Anlage 1 ermittelten Bewertungszahl.
- 3.2 Der Stichtag zum Nachweis des maximalen Vermögens wird gemäß Beschluss vom 07.05.2019 auf das Datum der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Schützenstraße-Nord“, also auf den 22.07.2020 festgelegt.

4. Vergabeverfahren

Nach der Auswahl der Bewerber sind folgende weitere Unterlagen vorzulegen:

- 4.1 Erklärung über die Vermögensobergrenze gem. Ziff. 1.1 der Anlage 1.
- 4.2 Finanzierungsnachweis
(für die Finanzierung des Grunderwerbs und des geplanten Wohnhauses)
- 4.3 Bestätigung der Bank, dass die Festsetzungen des notariellen Vertrages (insbesondere hinsichtlich des Rückfallrechtes an die Gemeinde) bekannt sind.
- 4.4 Einkommensteuerbescheide der letzten drei Veranlagungsjahre vor Antragstellung zum Nachweis des Gesamteinkommens gem. Ziff. 1.2 der Anlage 1.

Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder die Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Veranlagungsjahre bei Selbständigen und Gewerbetreibenden

Zur Ermittlung des Gesamteinkommens wird der Gesamtbetrag der Einkünfte im Durchschnitt betrachtet.

5. Bedingungen, die mit dem Grunderwerb verbunden werden

- 5.1 Mit der Bebauung muss innerhalb von 3 Jahren – gerechnet vom Zeitpunkt der notariellen Beurkundung – begonnen werden.
- 5.2 Das Bauvorhaben ist spätestens 2 Jahre nach Baubeginn bezugsfertig herzustellen.
- 5.3 Während dieser Zeit von max. 5 Jahren ist eine Weiterveräußerung – auch teilweise – ohne Zustimmung der Gemeinde Windach nicht möglich. Der Erbfall ist hiervon ausgenommen.

6. Zusätzliche Vereinbarungen im notariellen Vertrag

- 6.1 Das Gebäude muss vom Eigentümer während der nächsten 10 Jahre ab dem Datum der bezugsfertigen Herstellung selbst bewohnt werden.

- 6.2 Eine Weiterveräußerung – auch teilweise – ist innerhalb dieser nächsten 10 Jahre ab dem Datum der bezugsfertigen Herstellung ohne Zustimmung der Gemeinde Windach nicht möglich. Der Erbfall ist hiervon ausgenommen.
- 6.3 Außerdem verpflichtet sich der Erwerber, das Grundstück im Gesamten innerhalb der Zeiten gem. Ziff. 5.3, 6.1 und 6.2 (max. 15 Jahre ab dem Datum der Beurkundung), nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Windach für oder ohne Entgelt ganz zu vermieten oder zu verpachten.

Bei Vermietung muss die Eigennutzung überwiegen.

7. **Wiederkaufsrecht durch den Veräußerer**

Verstößt der Erwerber gegen vorstehende Verpflichtungen, so steht dem Veräußerer, der Gemeinde Windach das Wiederkaufsrecht zu.

Das gleiche gilt, wenn die Zuteilung eines Baugrundstückes aufgrund falscher oder unvollständiger Angaben des Bewerbers erfolgt.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist an keine Frist gebunden. Bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat der Veräußerer, die Gemeinde Windach an den Erwerber den vereinbarten Kaufpreis einschließlich aller Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben einschließlich Vorauszahlungen, die der heutige Erwerber zur Erschließung des Vertragsgrundstückes geleistet hat, ohne Zinsen zurückzuerstatten.

Hat der Erwerber bereits anderweitige Aufwendungen auf das Vertragsgrundstück gemacht, so sind diese zusätzlich zu den vorgenannten Entschädigungen dem Erwerber vom heutigen Veräußerer, der Gemeinde Windach zu dem Betrag zu erstatten, um den sich der Wert des Vertragsgrundstückes gegenüber dem heutigen Zustand zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch diese Aufwendungen des Erwerbers erhöht hat. Hierzu ist ein Gutachten durch einen öffentlichen vereidigten Gutachter zu erstellen. Die Kosten des Gutachtens sind vom Erwerber zu tragen.

Der Gutachter ist vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer in Oberbayern für beide Vertragsteile zu bestimmen.

Die nach vorstehenden Vereinbarungen zu leistende Entschädigung im Falle des Wiederkaufs ist Zug um Zug gegen die lastenfreie Rückübertragung des Vertragsgrundstückes an den Veräußerer, die Gemeinde Windach zur Zahlung fällig. Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten einschließlich einer etwa zu entrichtenden Grunderwerbsteuer hat der Erwerber zu tragen.

Zur Sicherung des bedingten Rückübereignungsanspruchs bewilligt und beantragt der Erwerber für den Veräußerer, die Gemeinde Windach die Eintragung einer Rückübertragungsvormerkung am Vertragsgrundstück im Grundbuch.

Verzichtet die Gemeinde Windach auf die Ausübung des Wiederkaufsrechtes, so ist vom Erwerber die Differenz zwischen dem Kaufpreis zu dem Kaufpreis, der zum Zeitpunkt der Wiederveräußerung besteht, an die Gemeinde Windach zu erstatten. Der Kaufpreis wird anhand der Kaufpreissammlung des Landratsamtes ermittelt.

Der Zusatzkaufpreis wird im Verhältnis der Verpflichtungen gem. Ziff. 5.3, 6.2 und / oder 6.3 zeitanteilig aufgeteilt. Für jedes Jahr, für das eine vorzeitige Veräußerung / fremde Nutzung erfolgt, ist bis zu max. 1/15 des Zusatzkaufpreises zu entrichten.

8. Beschluss des Gemeinderates

Vorstehende Vergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat Windach in der Sitzung vom 07.05.2019 endgültig beschlossen.

Windach, den 13.06.2019

Michl
1. Bürgermeister