

# **Erläuterungen und Hinweise zu Vergabeverfahren und Kaufvertrag**

## **Stand: 01.06.2021**

**Hinweis: Die unten aufgelisteten Angaben spiegeln den Stand zum 01.06.2021 wider. Bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens bzw. Kaufvertrags können Anpassungen erforderlich werden.**

### **A: Hinweise zur Vergabe allgemein**

- 1) Die Bewerbungsfrist läuft zwei Monate ab dem Stichtag. Stichtag ist der 01.06.2021.
- 2) Der maßgebliche Verkehrswert im Sinne von 2.3. „Obergrenze Vermögen“ beträgt 114.600 Euro.
- 3) Es werden nur fristgerecht eingereichte Bewerbungen berücksichtigt.
- 4) Pro Bewerbung kann nur ein Wohnbaugrundstück vergeben werden.
- 5) Für die Bewerbung sind die veröffentlichten Bewerbungsformulare zu verwenden.
- 6) Maßgeblich für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingang der ausgefüllten Bewerbungsformulare beim Markt Wendelstein.
- 7) Die eingegangenen Bewerbungen werden vom Vergabegremium, das aus jeweils einem Vertreter der im Marktgemeinderat vertretenen Fraktionen sowie dem berufsmäßigen Marktgemeinderat und Geschäftsleiter Florian Segmüller besteht, ausgewertet.
- 8) Nach Auswertung der Bewerbungen werden die erfolgreichen Bewerber entsprechend ihrer Rangfolge von der Höchstpunktzahl abwärts vom Ergebnis verständigt. Dies wird vermutlich im Herbst 2021 sein. Bei Bedarf werden die Bewerber aufgefordert, zum Nachweis der maßgeblichen Kriterien (z.B. Vermögen) innerhalb einer bestimmten Frist die erforderlichen Dokumente und Belege vorzulegen. Um einen zügigen Ablauf zu gewährleisten, bitten wir Sie, Nachweise zur Höhe Ihres Vermögens zum Stand 01.06.2021 bereitzuhalten.  
  
Werden die angeforderten Nachweise nicht innerhalb der Frist vorgelegt, hat dies die Ungültigkeit der Bewerbung zur Folge. Eine Bewerbung ist auch ungültig, wenn der Bewerber die geltenden Richtlinien nicht anerkennt oder falsche Angaben gemacht wurden.
- 9) Käufer eines Wohnbaugrundstücks können nur die erfolgreichen Bewerber sein.
- 10) Die Vergabe erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Bewerber die Bedingungen des Grunderwerbsvertrags uneingeschränkt akzeptieren. Rechtsansprüche gegenüber dem Markt Wendelstein sind ausgeschlossen.
- 11) Das Vergabeverfahren endet in dem Zeitpunkt, in dem die Kaufverträge für alle verfügbaren Grundstücke geschlossen und die jeweiligen Kaufpreise entrichtet wurden.

- 12) Entfällt – aus welchen Gründen auch immer – während oder nach Abschluss des Vergabeverfahrens eine Bewerbung, bzw. verliert ein Kaufvertrag seine Wirksamkeit oder wird dieser rückabgewickelt, rücken die im Rangverhältnis nachfolgenden Bewerbungen nach.
- 13) Die erfolgreichen Bewerber erklären dem Markt Wendelstein innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Grundstückszusage, ob der Grundstückserwerb erfolgt. Die Bewerber haben anschließend binnen einer vom Markt Wendelstein bestimmten Frist mit diesem einen Kaufvertrag über das freigewordene Wohnbaugrundstück zu schließen. In beiden Fällen entfällt bei fruchtlosem Fristablauf die betroffene Bewerbung und die im Rangverhältnis folgende Bewerbung kommt zum Zuge. Bis zur Beurkundung ist ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels eines Finanzierungsplanes vorzulegen.
- 14) Bleiben bei Berücksichtigung aller zulässigen Bewerbungen Wohnbaugrundstücke übrig, vergibt der Markt Wendelstein diese ohne Berücksichtigung der vorliegenden Richtlinie.

## **B: Folgende Konditionen werden im notariellen Kaufvertrag zwischen dem Markt Wendelstein und dem Bewerber geregelt:**

Der Bewerber hat über einen Zeitraum von 12 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags (Bindefrist) folgendes zu beachten:

### **1. Bauverpflichtung und Eigennutzung**

Der Bewerber verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig mit Außenputz zu bebauen. Das Datum der Bezugsfertigkeit ist dem Markt Wendelstein schriftlich mitzuteilen.

Der Bewerber hat das Gebäude binnen 3 Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist selbst zu bewohnen. Während der Bindefrist ist eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB (z.B. Vermietung, unentgeltliche Überlassung) nicht zulässig.

### **2. Weiterveräußerung**

- 1) Während der Bindefrist ist eine Weiterveräußerung nur mit Zustimmung des Marktes Wendelstein zulässig. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen wie z.B. der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten.
- 2) Der Markt Wendelstein stimmt einer Weiterveräußerung unter folgenden Voraussetzungen zu:
  - Die Zustimmung ist beim Markt Wendelstein unter Vorlage eines auf Kosten des Bewerbers erstellten, aktuellen Gutachtens (nicht älter als drei Monate) eines

amtlich anerkannten und vereidigten Sachverständigen zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstücks schriftlich zu beantragen.

- Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück verkauft werden soll, ist die Summe aus dem ursprünglichen Kaufpreis (ohne Verzinsung) zuzüglich des Wertes der erfolgten Baumaßnahmen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG).
  - Der Erwerber ist selbst Berechtigter im Sinne der Vergaberichtlinien und tritt in die Bindungen des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist ein.
  - Unabhängig davon ist der Markt Wendelstein zur Zustimmung im Härtefall (z.B. Scheidung, Änderung des Wohnsitzes aus beruflichen Gründen) verpflichtet, kann die Zustimmung aber gegebenenfalls von angemessenen Auflagen und Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.
- 3) Soll das Grundstück vom Antragsteller innerhalb der Bindungsfrist weiterverkauft werden und ein berechtigter Erwerber ist nicht vorhanden, kann der Markt Wendelstein das Grundstück zum vorgenannten Kaufpreis selbst erwerben. Der Anspruch des Marktes Wendelstein wird durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.

### **3. Gebrauchsüberlassung an Dritte**

Während der Bindefrist darf das Grundstück nur von dem/den Bewerbern bzw. privilegierten Personen (leibliche oder adoptierte Kindern, Eltern des Bewerbers) bewohnt werden. Eine Gebrauchsüberlassung an andere als diesen Personenkreis bedarf der Zustimmung durch den Markt Wendelstein. Der Markt Wendelstein ist nur in Härtefällen zur Zustimmung verpflichtet und kann diese gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebotes und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

### **4. Rückkauf durch den Markt Wendelstein**

Neben der Rückkaufsmöglichkeit nach Ziffer 2 steht dem Markt Wendelstein ein Rückkaufsrecht zu, wenn

- Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde,
- das Grundstück ohne Zustimmung des Marktes Wendelstein an nicht berechnigte Dritte zum Gebrauch überlassen wurde oder
- der Bewerber gegenüber dem Markt Wendelstein bei der Ermittlung der Zugangskriterien und/oder Vergabekriterien unrichtig Angaben gemacht oder wesentliche Angaben verschwiegen hat.

Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB oder KAG. Zur Ermittlung des (Zeit)werts der baulichen Maßnahmen kann der Markt Wendelstein ein Gutachten eines öffentlich bestellten und

vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Diese Ansprüche des Marktes Wendelstein werden ebenfalls durch eine Auflassungsvormerkung gesichert.

## **5. Duldungen**

Der Bewerber hat das Betriebsgebäude der Freiwilligen Feuerwehr Sorg auf dem benachbarten Grundstück Talstraße 33, FINr. 984/10, Gemarkung Großschwarzenlohe einschließlich der sich aus dem Betrieb der Feuerwehr (Übungen, Feuerwehrfest o.ä.) ergebenden Emissionen zu dulden, auch wenn sie über das hinausgehen, was nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmung zumutbar ist.

## **6. Energieversorgung**

Die Versorgung des Gebiets mit Wärme, Strom und Breitband erfolgt für alle Baugrundstücke im Rahmen eines ökologisch wertvollen und sektorübergreifenden energetischen Versorgungskonzepts in Zusammenarbeit mit dem Gemeindewerke Wendelstein Kommunalunternehmen (GWW). Näheres hierzu können Sie dem Informationsblatt "Energetisches Versorgungskonzept Sorg" entnehmen.

Zur Gewährleistung der Umsetzung und eines dauerhaften Betriebs des Konzepts sind u.a. die Festsetzungen des Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 13 im Kaufvertrag ausdrücklich anzuerkennen, da diese in Bezug auf Dachform, Firstrichtung und Dachneigung zwingend einzuhalten sind. Zudem müssen in den Kaufverträgen u.a. folgende Bauvorgaben geregelt werden:

- Verzicht auf eine eigene Wärme- und Energiegewinnung
- Verpachtung einer anteiligen Dachfläche für eine PV-Anlage
- Zurverfügungstellung einer freien Wandfläche im Hausanschlussraum für die Anschlüsse der Gemeindewerke Wendelstein
- Vorgaben für Hauseinführungen für Wärme, Breitband sowie für Strom (Hausanschlusssäule)

## **7. Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt 331 Euro/qm und enthält

- die Erschließungskosten für die öffentlichen Erschließungsanlagen (öffentliche Straße, öffentliche Wege, öffentliche Grünflächen, Kinderspielplatz, Lärmschutzwand)
- den Kanalherstellungsbeitrag
- die Kosten für den Anschluss an das Nahwärmekonzept, Stromanschluss und Breitband

Nicht im Kaufpreis enthalten sind

- Herstellungsbeitrag für die öffentliche Wasserversorgung – hierfür wird der Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe einen gesonderten Beitragsbescheid erstellen
- Kosten der Beurkundung, des Grundbuchvollzugs u.ä.