Markt Schwanstetten

Vergabekriterien für den Kauf von Grundstücken im Neubaugebiet Alte Straße West

Im Neubaugebiet Alte Straße West im Gemeindegebiet Schwanstetten werden nach Beschluss des Marktgemeinderates, ein angemessener Anteil der neu zu schaffenden Grundstücke für die Vergabe an die nachfolgenden Kriterien gebunden. Um eine gerechte und nachvollziehbare Vergabe sicherzustellen, werden folgende Vergabekriterien festgelegt.

A) Antragsberechtigte Personen

1. Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner/-innen, sowie Partner/-innen einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft gelten als ein Antragsteller.
2. Der Antragsteller nach A Nr. 1 muss Bürger der Europäischen Gemeinschaft (EU) sein und seinen Hauptwohnsitz im Bereich der EU haben.
3. Der Antragsteller und die in seinem Haushalt lebenden Personen haben mittels eines belastbaren Finanzierungsplans darzulegen, dass sie das beabsichtigte Bauvorhaben innerhalb von 5 Jahren errichten und finanzieren können. Hinweis: Es ist keine Kredit- oder Finanzierungszusage einer Bank erforderlich. Eine Aufstellung, wie Sie beabsichtigen, die Immobilie zu finanzieren ist ausreichend.
4. Jeder Antragsteller kann nur ein Objekt erwerben.

B) Prozedere der Vergabe

Die Vergabe von Baugrundstücken der Gemeinde Schwanstetten erfolgt durch die Verwaltung nach dem vom Marktgemeinderat erstellten Kriterien- und Punktesystem.

Berücksichtigt bei der Vergabe werden die Antragsteller, die die Voraussetzungen nach A erfüllen. Für sie wird gemäß dem Punktesystem dieser Vergabekriterien eine Rangliste aufgestellt.

Die Grundstücke werden nach der Rangliste vergeben.

Punktesystem

1. Ansässigkeit

   Für jedes Jahr mit Hauptwohnsitz in Schwanstetten werden **2 Punkte** gewährt. Dabei sind maximal **50 Punkte** zu erreichen.

   Bei der Bewertung der Punkte für die Ansässigkeit ist bei einem der Antragsteller (s. A 1) die Person mit der höheren Punktezahl zu berücksichtigen.

2. Familienstand (persönliche oder familiäre Situation)

   a) Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder eheähnliche Lebensgemeinschaft

   15 Punkte

   Partnerinnen und Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft erklären mit ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass diese auf Dauer angelegt ist und das gekaufte Objekt gemeinsam bezogen wird

   b) Alleinerziehend **15 Punkte**

   c) Kinder, die in der häuslichen Gemeinschaft ihren Hauptwohnsitz haben oder haben werden

   o für eine bestehende Schwangerschaft je Kind (Nachweis: ärztliches Attest) **20 Punkte**

   o für jedes Kind für das Kindergeld bezogen wird (ab 18 Jahren Nachweis) **20 Punkte**

3. Beschäftigungs- und Ausbildungsverhältnis

   Für jedes Jahr der Ausbildung oder Beschäftigung im Gemeindegebiet wird **1 Punkt**

   gewährt. Insgesamt können maximal 10 Punkte erreicht werden. Das Ausbildungs- oder Beschäftigungsverhältnis muss aktuell Bestand haben und darf nicht gekündigt sein. Es werden nur zusammenhängende Jahre berücksichtigt.

4. Freimacher einer/oder mehrerer sich im Gemeindegebiet befindlichen Wohnung(en) **15 Punkte**

5. Es zählt jeweils der Tag der Antragstellung.

6. Gesamtpunktzahl

   Bei Punktegleichheit wird der Antragsteller berücksichtigt, der die höhere Punktezahl bei Kindern hat. Sollte sich durch diese Bewertung keine Entscheidung ergeben, entscheidet das Los.

C) Besondere Vertragsbedingungen

Mit den besonderen Vertragsbedingungen soll vor allem verhindert werden, dass mit dem Kaufobjekt Spekulation betrieben wird. Der Antragsteller akzeptiert im notariellen Vertrag deshalb folgende Bedingungen:

Wiederkaufsrecht

1. Der Markt Schwanstetten behält sich am Kaufgegenstand ein Wiederkaufsrecht (§§ 456 ff. BGB) auf die Dauer von 5 Jahren vor, gerechnet ab dem Tag der notariellen Beurkundung.

   Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn

   - auf dem Grundstück innerhalb dieser Zeit kein bezugsfertiges Gebäude errichtet wird.

   - das Kaufobjekt oder ein Miteigentumsanteil hieran von einem Erwerber oder dessen Erben veräußert wird, mit Ausnahme Verwandte ersten Grades,

   - auf dem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt wird,

   - ein Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 WEG oder Dauerwohnrechte oder Dauernutzungsrechte nach § 31 WEG begründet werden,

   - das Wohngebäude oder Teile davon ohne Zustimmung des Marktes Schwanstetten an Dritte zum Gebrauch überlassen wird, mit Ausnahme Verwandte ersten Grades,

   - das Wohngebäude oder Teile davon ohne Zustimmung des Marktes Schwanstetten vermietet werden, eine Vermietung an Verwandte ersten Grades ist zulässig.

2. Stimmt der Markt Schwanstetten innerhalb von 5 Jahren einem Verkauf zu, so verpflichtet sich der Käufer das Wiederkaufsrecht auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

3. Der Wiederkaufspreis wird wie folgt festgesetzt:

   - als Wiederkaufspreis für den anteiligen Grund und Boden gilt bis zum Ablauf des Wiederkaufsrechts, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung, der im Kaufvertrag vereinbarte Grundstückskaufpreis.

   - Der Wert der Gebäudlichkeiten ist zum Zeitwert zu entschädigen. Als Zeitwert gilt der vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Roth im Sachwertverfahren ermittelte Wert. Dieser Wert ist für beide Vertragsparteien verbindlich festgesetzt. Die bezahlten Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch werden zum Nennwert erstattet.

   - Eine Verzinsung des Wiederkaufspreises erfolgt nicht.

   - Sämtliche Kosten der Eigentumsübertragung einschließlich etwaiger Steuern, Gutachter- und Lastenfreistellungskosten für diesen Erwerbsvorgang trägt der Wiederverkäufer.

4. Besitz, Nutzen und Lasten sowie Gefahr gehen mit Übergabe des Kaufobjekts auf den Wiederkäufer über.

5. Rechte Dritter sind gemäß § 458 BGB zu beseitigen, sofern sie vom Wiederkäufer nicht ausdrücklich übernommen werden.

6. Die Auflassung ist zu erklären Zug um Zug mit Zahlung des Wiederkaufspreises. Dieser ist zur Zahlung fällig, sobald er feststeht und wenn sichergestellt ist, dass mit der Kaufpreiszahlung das Kaufobjekt entsprechend den vorstehenden Bestimmungen belastungsfrei wird. Der Markt Schwanstetten kann in Anrechnung auf den Wiederkaufspreis die von den Gläubigern, deren Rechte gelöscht werden sollen, geforderten Ablösebeträge unmittelbar an diese zahlen.
   Statt der Kaufpreiszahlung genügt die Hinterlegung bei einem Notar mit der unwiderruflichen

Anweisung, dass über den hinterlegten Betrag verfügt werden darf, sobald das Eigentum vertragsgerecht auf den Markt Schwanstetten oder einen Dritten umgeschrieben ist.

7. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts und Weiterveräußerung des Kaufobjekts wird erneut ein Wiederkaufsrecht zugunsten des Marktes Schwanstetten auf die Restlaufzeit des Wiederkaufsrechts begründet.

D) Sonstiges

2. Dienstbarkeit

Dem Käufer ist bekannt, dass sich in der Nähe des Vertragsgrundstückes eine Sportanlage befindet. Der Verkauf des Grundstückes erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass eine Immissionsdienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Sportanlage in das Grundbuch des Käufers eingetragen wird.

2. Rechtsanspruch

Der/Die Antragsteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Marktgemeinderat Schwanstetten gesetzt hat, ausdrücklich mit ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber dem Markt Schwanstetten sind ausgeschlossen.

3. Angabe der Daten

Der/Die Antragsteller erklären durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punktermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht werden. Bei Bedarf werden vom Antragsteller entsprechende Nachweise vorgelegt. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 S. 1 BayVwVfG führen.

4. Mitteilungspflicht begünstigter Bewerber

Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Vergabe bzw. Auswahl eines Grundstückes werden bis zum Abschluss des Kaufvertrages berücksichtigt, wobei der einzelne Bewerber entsprechende Änderungen jeweils unverzüglich in Textform dem Markt Schwanstetten mitzuteilen hat. Sollte dies nicht erfolgen bzw. erfolgt sein, behält sich der Markt Schwanstetten das Recht vor, den Kaufvertrag zulasten des Bewerbers/Käufers rückabzuwickeln.

5. Inkrafttreten

Die Vergabekriterien für den Kauf von Grundstücken im Neubaugebiet Alte Straße West im Gemeindegebiet Schwanstetten treten zum 01.05.2017 in Kraft.

Schwanstetten, den 03.04.2017

Robert Pfann

Robert Pfann
Erster Bürgermeister