

## Vergabe von Baugrundstücken in der Gemeinde Windach

### Vorbemerkung

- 1.1 Um für die einheimische Bevölkerung die Schaffung von Wohnungseigentum zu ermöglichen, wurde von der Gemeinde ein entsprechendes Gebiet erworben.
- 1.2 Die Vergabe der Grundstücke wird vom Gemeinderat der Gemeinde Windach nach Maßgabe der von ihm festgelegten Kriterien vorgenommen. Ein Rechtsweg gegen diese Entscheidung bleibt ausgeschlossen.
- 1.3 Bewerber, die unvollständige oder falsche Angaben im Fragebogen machen, müssen damit rechnen, daß sie aus der Konkurrenz ausscheiden. In diesem Falle bleibt eine Neubewertung ausgeschlossen.
- 1.4 Ist die Zuteilung eines Baugrundstückes aufgrund falscher oder unvollständiger Angaben des Bewerbers erfolgt, behält sich die Gemeinde strafrechtliche Schritte sowie Schadenersatzforderungen vor. Daneben gilt Ziff. 8.3 Absatz 2 der Vergaberichtlinien.
- 1.5 Die Gemeinde Windach ist verpflichtet, alle in diesem Fragebogen enthaltenden Angaben streng vertraulich zu behandeln. Es wird zugesichert, daß die Auswertung ausschließlich für das Zuteilungsverfahren erfolgt.
- 1.6 Die Rangfolge der Bewerber richtet sich nach einer Bewertungszahl.
- 1.7 Die einzelnen Grundstücke werden von der Gemeinde zugewiesen.
- 1.8 Der maßgebliche Stichtag für die der Entscheidung zugrundeliegenden Angaben wird vom Gemeinderat jeweils öffentlich bekanntgegeben.

### Entrichtung des Grundstückskaufpreises

- 2.1 Der Grundstückskaufpreis und ein Vorleistungsbetrag, der auf fällig werdende Erschließungsbeiträge und Herstellungsbeiträge (Kanal und Wasser) angerechnet wird, sind wie folgt zu entrichten:
  - a) Die Hälfte bei Beurkundung des Grundstücksgeschäfts.
  - b) Die andere Hälfte 14 Tage nach Eintrag der Auflassungsvormerkung im Grundbuch.

### Bewerbungsvoraussetzungen

- 3.1 Mindestalter: 18 Jahre
- 3.2 Einer der Antragsteller (Ehemann oder Ehefrau) muß Ortsansässiger sein (Ortsansässiger ist, wer seit mindestens 10 Jahren seinen Hauptwohnsitz in Windach hat, oder mindestens 15 Jahre in Windach wohnhaft war und nicht länger als 8 Jahre weggezogen ist).
- 3.3 Der Gesamtbetrag der Brutto-Jahreseinkünfte der Bewerber (gilt auch für Ehepaare) darf nicht über 150.000,-- DM liegen. Maßgebend ist der Durchschnitt der letzten 3 Jahre (1989, 1990, 1991).
- 3.4 Die Antragsteller dürfen nicht Eigentümer eines Wohnhauses, Wohnungseigentumes oder bebaubaren Grundstückes sein. Das gleiche gilt, wenn die Eltern der Antragsteller die rechtliche Möglichkeit haben, dem Bewerber oder seinem Ehegatten ein Baugrundstück oder eine im Eigenbesitz stehende Wohnung zur Verfügung stellen zu können.

### Bewertungsmaßstab

- 4.1 Familienstand: Ledig 1 Punkt  
Familienstand: Verheiratet 2 Punkte
- 4.2 Anzahl der Kinder (im Haushalt des Antragstellers)
- |    |     |          |         |          |
|----|-----|----------|---------|----------|
| 0  | bis | 14 Jahre | je Kind | 3 Punkte |
| 15 | bis | 18 Jahre | je Kind | 1 Punkt  |
- 4.3 Ortsansässiger
- a) Bürger der Gemeinde Windach seit mindestens 10 Jahren (Stichtag 1.1.92) 15 Punkte
- b) Bürger der Gemeinde Windach je weiteres Jahr (Stichtag 1.1.82 rückwärts) jedoch maximal 5 Punkte 0,5 Punkte
- c) Bewerber die mindestens 15 volle Jahre im Gemeindegebiet gewohnt haben und erst nach dem 01.01.1984 weggezogen sind 10 Punkte
- 4.4 Einkommen
- Bewerber, deren Gesamtbetrag der Brutto-Jahreseinkünfte einschl. derer Ehegatten im Durchschnitt der letzten 3 Jahre (1989, 1990 und 1991) die Obergrenze von DM 60.000,-- (je kindergeldberechtigtes Kind + 5.000,-- DM) jährlich übersteigt

- je 5.000 DM angefangene Überschreitung  
2,5 Punkteabzug - .. Punkte
- je 5.000 DM angefangene Unterschreitung  
+ 1,5 Punkte (wobei jedoch max. 6 Punkte  
zu erlangen sind) 2 Punkte
- 4.5 Besondere Verhältnisse bis zu .. Punkte  
(z.B. Schwerbehinderung - mit Nachweis)
- 4.6 Sonstiges
- Die Übernahme von Ehrenämtern (z.B. Eltern-  
beirat, örtl. Vereine) und das Engagement  
in der Gemeinde wird zusätzlich bewertet bis 2 Punkte
5. Die Gemeinde behält sich vor, von den vorgenannten Be-  
stimmungen in Einzelfällen Ausnahmen und Abweichungen zu  
gestatten.

#### Vergabeverfahren

Nach der Auswahl der Bewerber sind folgende weitere Unterlagen vorzulegen:

- 6.1 Finanzierungsnachweis  
(für die Finanzierung des Grunderwerbs und des geplanten Wohn-  
hauses)
- 6.2 Bestätigung der Bank, daß die Festsetzungen des notariellen  
Vertrages (insbesondere hinsichtlich des Rückfallrechtes an  
die Gemeinde) bekannt sind.

#### Bedingungen, die mit dem Grunderwerb verbunden werden

- 7.1 Mit der Bebauung muß innerhalb 3 Jahren - gerechnet vom Zeit-  
punkt der notariellen Beurkundung - begonnen werden.
- 7.2 Das Bauvorhaben ist spätestens 5 Jahre nach der notariellen  
Beurkundung zu beenden (als Beendigung gilt die Schlußab-  
nahme des Landratsamtes).

#### Zusätzliche Vereinbarungen im notariellen Vertrag

- 8.1 Das Gebäude muß vom Eigentümer während der nächsten 15 Jahre  
selbst bewohnt werden.
- 8.2 Eine Weiterveräußerung - auch teilweise - ist innerhalb der  
nächsten 20 Jahre ab Kaufvertrag ohne Zustimmung der Gemeinde  
Windach nicht möglich. Der Erbfall ist hiervon ausgenommen.

8.3 Außerdem verpflichtet sich der Erwerber, das Grundstück im Gesamten, innerhalb von 20 Jahren ab heute, nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Windach für oder ohne Entgelt zu vermieten oder zu verpachten.

Verstößt der Erwerber gegen vorstehende Verpflichtungen, so steht dem Veräußerer 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 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 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 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 Eintragung einer Auflassungsvormerkung 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 Wiederäußerung besteht, an die Gemeinde Windach zu erstatten. Der Kaufpreis wird anhand der Kaufpreissammlung des Landratsamtes ermittelt.

## 9. Beschluß des Gemeinderates

Vorstehende Richtlinien wurden vom Gemeinderat Windach in der Sitzung vom 19. März 1992 beschlossen.

Windach, den 20. März 1992



Kropf  
1. Bürgermeister