

Richtlinie

des Marktes Metten für die Veräußerung von Bauparzellen für das Baugebiet „Berg Süd“:

Der Markt Metten veräußert im Ortsteil Berg Bauparzellen des Baugebietes „Berg Süd“. Es sind insgesamt drei Einzelhaus- und vier Doppelhausparzellen (für Doppelhaushälften) zu vergeben.

Der Marktgemeinderat des Marktes Metten hat hierzu am 26.01.2021 beschlossen, dass Familien oder Alleinerziehende mit Kindern bei der Vergabe der Baugrundstücke bevorzugt berücksichtigt werden. Ein Ortsbezug ist nicht festgelegt worden. Die Bevorzugung von Familien mit Kindern dient zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung der kommunalen Kinder- und Bildungseinrichtungen und soll zu einem Erhalt und ggf. einer Steigerung der Bevölkerungszahl führen. Das Leben in einer Familie soll ebenfalls bei der Vergabe der Baugrundstücke, wie der mögliche Bedarf für im Haushalt aufgenommene pflegebedürftige Familienmitglieder vorrangig berücksichtigt werden.

Der Markt Metten legt für das Baugebiet „Berg Süd“ für die Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person/en des/der Antragssteller/s abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

I.

Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

Einzelpersonen, Paare oder Familien, jeweils mit Kindern

Ein Nachweis über Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II.

Punktecatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerber/in mit der höheren Punktezahl sich vor dem/den Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktekatalog:

Familienverhältnisse, Kinder

1.1 Familienstand, Kind

Für Bewerber mit Kind/er, die verheiratet sind oder sich in einer eingetragenen Lebensgemeinschaft befinden und in häuslicher Gemeinschaft leben, werden fünf Punkte vergeben. Paare, die in nichtehelicher Lebensgemeinschaft oder in einer nicht eingetragenen Lebensgemeinschaft in häuslicher Gemeinschaft leben und beide als Käufer im Kaufvertrag eingetragen werden sowie alleinerziehende Personen erhalten drei Punkte. Nachweise über den Familienstand und über Kinder sowie über die Erziehungsberechtigung der nachgewiesenen Kinder sind vorzulegen.

Je Kind, für das eine Erziehungsberechtigung besteht und im selben Haushalt lebt, wird ein Punktwert von 20 vergeben. Von diesem Wert wird ein Punkt je Lebensjahr des Kindes abgezogen (Formel: je Kind: 20 Punkte minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind).

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als „Kind mit Lebensalter 1“ angerechnet.

1.2 Behinderung Antragsteller/Kind

Behinderte Bewerber, ein zum Hausstand gehörender Ehe- oder Lebenspartner und Kinder erhalten folgende zusätzliche Punkte:

bei einem Behinderungsgrad ab 50 % bzw. Pflegegrad 1 bis 3

3 Punkte

bei einem Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 bis 5

5 Punkte

Die Schwerbehinderung bzw. der Pflegegrad sind durch einen gültigen Schwerbehindertenausweis bzw. durch eine Bescheinigung der Pflegeversicherung nachzuweisen.

2. Punktgleichheit:

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- die größere Zahl an dem Haushalt angehörigen, minderjährigen Kindern vorweist,
- der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

III.

Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den Musterverträgen des Marktes Metten. Der Markt Metten behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer hat sich gegenüber dem Markt Metten zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von zwei Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Maßgeblich ist hier der Baubeginn. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppelhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Fertigstellung des Vorhabens

Das Vorhaben ist innerhalb von fünf Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fertig zu stellen und zu beziehen.

c) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 10 Jahren (Bindungsfrist) **nach Fertigstellung** selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung des Marktes Metten, zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

d) Wiederkaufsrecht und Kaufpreisaufzahlung

- Kommt der Käufer der Verpflichtung zum Baubeginn (III. Buchstabe a) innerhalb von zwei Jahren nicht nach, hat der Markt Metten das Recht, das Vertragsgrundstück zum vom Käufer entrichteten Kaufpreis zurück zu erwerben oder einen Kaufpreisaufschlag von 10 % zu erheben. Ein Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug hat der Grundstückseigentümer zu tragen.
- Kommt der Käufer der Verpflichtung zur Fertigstellung (III. Buchstabe B) innerhalb von fünf Jahren nicht nach, hat der Markt Metten das Recht, einen Kaufpreisaufschlag von 20 % zu erheben.
- Der Markt Metten ist berechtigt, einen Kaufpreisaufschlag in Höhe von 30 % des ursprünglichen Kaufpreises für die Dauer von 10 Jahren (Bindefrist), gerechnet **nach Fertigstellung**, zu erheben, wenn
 - der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,

- entgegen III. Buchstabe c) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- der Käufer vor Vertragsabschluss dem Markt Metten gegenüber, falsche oder unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- der Käufer Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch den Markt Metten das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre.

Der Aufzahlungsbetrag (30 %) reduziert sich pro volles Jahr, in dem das Grundstück nach Fertigstellung selbst genutzt wurde, um ein Zehntel.

Wird der Grundbesitz ohne Zustimmung des Marktes Metten veräußert oder bei Verletzung der anderen unter Buchstabe a bis d) aufgeführten Punkte kann der Markt Metten vom Käufer den vollen Kaufpreisaufschlag von 30 % erheben.

e) Dingliche Sicherung

Die Bau-, Fertigstellungs- und Nutzungsverpflichtung sowie das Wiederkaufsrecht und die Kaufpreisaufschlagsrechte sind im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Der Markt Metten wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

f) Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe sechs Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus der „Richtlinie des Marktes Metten für die Veräußerung von Bauparzellen für das Baugebiet „Berg Süd“ in allen Teilen verbindlich an.

IV.

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis für das Grundstück beträgt 230,00 € pro m². Es werden zusätzlich Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB, Beiträge nach KAG für Kanal und Wasserversorgung sowie ein Kostenerstattungsbetrag nach § 135 c BauGB erhoben.

V.

Schlussbestimmungen

a) Verfahren

Die Verwaltung des Marktes Metten führt die Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie durch. Hierzu sind die bisherigen Interessenten über die Frist der Bewerbung zu informieren. Über die Homepage und die Anschlagtafeln ist per Bekanntmachung die Bewerbungsfrist bekanntzumachen. Es ist ein Bewerbungsbogen zu fertigen, in dem die Einzelheiten zu den nachzuweisenden Kriterien für die Auswahl darzustellen sind. Die Frist für die öffentliche Bekanntmachung beträgt längstens zwei Wochen.

Die Prüfung der eingegangenen Angebote und die Bepunktung wird durch die Verwaltung durchgeführt.

Bewerbungen sind entweder für die Einzelhausparzellen oder für die Doppelhaushälften möglich. Doppelbewerbungen sind unzulässig und führen zu einem kompletten Ausschluss am Vergabeverfahren.

Der/Die Bewerber mit der höchsten Punktzahl hat/haben das Recht, sich eine der zu vergebenden Parzellen auszusuchen. Dieses Vorgehen erfolgt in der Reihenfolge der Punktwerte der Bewerber. Sofern aufgrund der vergebenen Punktzahl ein Gleichstand besteht, ist eine Verlosung unter notarieller Aufsicht durchzuführen. Sofern mehr Bewerbungen eingehen, als Bauparzellen zu vergeben sind, ist eine Vormerkliste entsprechend der Punktzahl zu fertigen. Sofern ein Bewerber, der eine Bauparzelle erhalten würde, zurücktritt, rückt der nächste Bewerber der Vormerkliste nach.

b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

c) Inkrafttreten

Die Eckpunkte dieser Richtlinien wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 26.01.2021 beschlossen. Die Richtlinien sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Markt Metten

Metten, den 15.03.2021



Andreas Moser

Erster Bürgermeister