

Bekanntmachung des Marktes Markt Indersdorf



über die Neufassung des Baulandmodells sowie der zugehörigen Baulandvergabe-Richtlinien

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 ein neues Baulandmodell sowie die zugehörigen Baulandvergabe-Richtlinien neu gefasst. Die Vergaberichtlinien des Marktes Markt Indersdorf sowie das vorstehende Baulandmodell des Marktes Markt Indersdorf treten mit Wirkung vom 01.04.2019 in Kraft. Gleichzeitig tritt das bisherige Baulandmodell (Beschlussfassung des Marktgemeinderates vom 24.10.1990, zuletzt geändert mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 06.10.2004, außer Kraft.

Das Baulandmodell sowie die zugehörigen Baulandvergabe-Richtlinien in der Fassung der Beschlussfassung vom 27.03.2019 wurden am 28.04.2019 ausgefertigt und können während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden:

Rathaus Markt Indersdorf, Marktplatz 1, 85229 Markt Indersdorf, Zimmer E 03. Die Unterlagen können ferner eingesehen werden über die Internetseite des Marktes:

www.markt-indersdorf.de

(unter dem Reiter „Rathaus & Politik“)

Markt Indersdorf, den 29.03.2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Obesser', is written over the printed name.

Franz Obesser
Erster Bürgermeister

angeschlagen am: 29.03.19

abgenommen am: _____

Seite: 1 von 1

Markt Indersdorf, den 29.03.19

Unterschrift:  _____

Baulandmodell des Marktes Markt Indersdorf

Vorbemerkung:

Der Markt Markt Indersdorf gehört zu den attraktiven Regionen Bayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen. Damit ist es kaum mehr möglich, geeignete Flächen für den Gemeinbedarf sowie zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsschichten mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, insbesondere von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, zu erwerben und damit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende und sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es ist Aufgabe des Städtebaus und der Bauleitplanung, hierdurch ein Baulandentwicklungsmodell steuernd einzugreifen. Der Marktgemeinderat legt daher per Grundsatzbeschluss folgende Eckpunkte für die künftige Baulandausweisung fest. In begründeten Einzelfällen behält sich der Marktgemeinderat vor, von den nachfolgend aufgeführten Grundsätzen abzuweichen.

I. Grundstücksankaufmodell:

1. Wohnbauland wird künftig grundsätzlich nur noch dann ausgewiesen, wenn der Markt Markt Indersdorf in der Lage ist, im Vorfeld der Baulandausweisung neben den künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen 40% der künftigen Nettobaulandflächen, sei es als Realflächen oder als Miteigentumsanteile, zu erwerben. Der gemeindliche Anteil reduziert sich, soweit die dem Grundstückseigentümer an sich verbleibenden 60 % der künftigen Nettobaulandflächen nicht ausreichen sollten, dass jedes Kind des Grundstückseigentümers eine Nettobaulandfläche von 500 m² erhält.
2. Der Markt Markt Indersdorf erwirbt Grundstücksflächen oder Miteigentumsanteile zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs. Der Verkehrswert wird durch ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt. Die künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen hat der Grundstückseigentümer dem Markt Markt Indersdorf in dem Maße unentgeltlich zum Alleineigentum zu überlassen, der dem Verhältnis der beim Grundstückseigentümer verbleibenden Nettobaulandflächen zu den gesamten Nettobaulandflächen entspricht. Ausweislich vorstehender Ziffer 1 sind dies mindestens 60% der künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen.
3. Erforderliche städtebauliche Regelungen werden im Rahmen des Erwerbsvertrages oder im Nachgang zum Eigentumserwerb in Form von städtebaulichen Verträgen im Sinne von § 11 BauGB getroffen. Der Grundstückseigentümer hat sich zu verpflichten, die in seinem Eigentum verbleibenden Bauparzellen innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Bekanntmachung des Bebauungsplans zu bebauen. Hinsichtlich der für seine Kinder gedachten Bauparzellen hat der Grundstückseigentümer sich zu verpflichten, dass diese Parzellen innerhalb einer Frist von 15 Jahren, gerechnet seit bzw. ab Volljährigkeit des jeweiligen Kindes, zu bebauen sind; diese Frist gilt aber nur dann, wenn sie später endet, als die in Satz 2 genannte Frist. Die genannten Fristen stellen jeweils auf die bezugsfertige Herstellung eines Wohngebäudes ab. Die Regelung für eigene Kinder ist einmalig anzuwenden. Darüber hinaus ist diese nicht anzuwenden, wenn der Eigentümer bereits vor einer Baulandausweisung über

unbebaute oder bebaute Wohnbaugrundstücke verfügt (Ausnahme: selbst bewohntes Einfamilienhaus des Eigentümers). Reicht die Anzahl dieser Grundstücke nicht für alle Kinder aus, so gilt die Sonderregelung ausschließlich für die Kinder, welche sonst kein Wohnbauland bekämen.

4. Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich beim Markt Markt Indersdorf. Es besteht kein Anspruch der Grundstückseigentümer auf Einleitung, auf Durchführung oder auf Abschluss eines Bauleitplanverfahrens.

II. Vertragsmodell in sonstigen Fällen

Kommt ein Grundstücksankauf aus städtebaulichen oder sonstigen Gründen nicht in Betracht, kann anstelle des grundsätzlich von der Gemeinde verfolgten Zwischenerwerbsmodells gemäß I. auch ein Vertragsmodell zur Anwendung kommen. Dies kommt insbesondere zum Tragen bei Fällen der Nachverdichtung bereits bestehenden Baurechts oder der Konversion etwa von Gewerbeflächen zu Wohnbauland. In diesen Konstellationen hat sich der Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde zur Tragung aller Planungs- und Entwicklungskosten zu verpflichten. Zusätzlich muss in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden, dass die Ziele der Wohnbaulandausweisung, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsschichten mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gesichert wird. Maßstab ist auch hier, dass 40 % des neu entstehenden Wohnbaulands für diese besonderen städtebaulichen Zielsetzungen gesichert werden. Welche Form der Wohnraumförderung im Einzelfall zur Anwendung kommt, ist nach dem städtebaulichen Bedarf, den städtebaulichen Gegebenheiten des Baugebiets und in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer festzulegen. In Betracht kommt hier eine Bindung für Eigentumswohnungen, die nur an bestimmte Bevölkerungsgruppen veräußert werden dürfen (z.B. Einheimische oder Personen mit mittleren oder geringen Einkommen (Eigenwohnraumförderung nach der EOF); Mietwohnungsbau z.B. nach dem Fördermodell der EOF oder sonstige formenfördernden Wohnraums für vorgenannte Zielgruppen). Der Markt Markt Indersdorf behält sich insoweit vor, abweichend von den Einkommensgrenzen bestehender Fördermodelle den Kreis der Berechtigten festzulegen, um den konkret sich stellenden Bedarf an Wohnbauland zu erfüllen.

III. Baulandverwendung durch den Markt Markt Indersdorf

Über die Verwendung der in das Eigentum des Marktes übergegangenen Grundstücksflächen entscheidet der Marktrat nach pflichtgemäßem Ermessen. In den Abwägungsprozess sollen die Lage, der Ort und die Größe des Plangebietes sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Der Markt Markt Indersdorf wird die von ihm erworbenen Grundstücksflächen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Gemeinbedarf (z. B. für Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen etc.) verwenden.

Auch eine Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht kommt zur Erfüllung der vorgenannten städtebaulichen Ziele in Betracht. Damit kann insbesondere gesichert werden, dass Berechtigte ohne ausreichendes Vermögen zur Finanzierung eines Eigenheims über die langfristige Bindung des Erbbaurechts eigenen Wohnraum schaffen können.

Im Einzelfall wird die Verwendung der im Eigentum des Marktes stehenden Grundstücke durch Vergaberichtlinien festgelegt (Einheimischenrichtlinien, Richtlinien zur Vergabe von Eigentumswohnungen, Richtlinien zur Vergabe von Mietwohnungen), soweit nicht durch staatliche Förderprogramme eine Konkretisierung des berechtigten Kreises vorgegeben ist.

IV. Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinien des Marktes Markt Indersdorf sowie das vorstehende Baulandmodell des Marktes Markt Indersdorf treten mit Wirkung vom 01.04.2019 in Kraft. Gleichzeitig tritt das bisherige Baulandmodell (Beschlussfassung des Marktgemeinderates Indersdorf vom 24.10.1990, zuletzt geändert mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 06.10.2004, außer Kraft.

Markt Indersdorf, den 28.03.2019



Franz Obesser
Erster Bürgermeister

Baulandvergabe – Vergaberichtlinien:

Für den Fall der Baulandverwendung für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gibt sich der Markt Markt Indersdorf folgende Vergaberichtlinien:

Richtlinien

des Marktes Markt Indersdorf für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen

Aufgrund des starken Anstiegs der Grundstückspreise ist einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien und jungen Alleinerziehenden, der Erwerb angemessenen Wohnraums nicht oder nur mehr schwerlich möglich. Um zu vermeiden, dass solche Personen der örtlichen Bevölkerung aufgrund Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen müssen und damit die stabile und generationenübergreifende Bevölkerungsstruktur, das aktive Marktleben und der soziale Zusammenhalt in dem Markt gefährdet werden, ist der Markt Markt Indersdorf bestrebt, im Rahmen seiner tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb von preisvergünstigte Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke stellt der Markt Markt Indersdorf die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- 1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Marktgebiet des Marktes sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Marktgebiet des Marktes ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

1.4 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Marktes erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Marktes erhalten haben.

1.5 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 3 EStG darf das Durchschnittseinkommen im Markt Markt Indersdorf nicht übersteigen. Das Durchschnittseinkommen bemisst sich nach den aktuellen Daten des Landesamtes für Statistik. Stand 2013 betrug das Durchschnittseinkommen 40.780 €. Wenn aktuelle Daten nicht zur Verfügung stehen, wird eine Anpassung des maximal zulässigen Einkommens durch die Gemeinde sachgerecht festgelegt.*) Soll der Grundstückerwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 3 EStG das doppelte des Jahresdurchschnittseinkommens in dem Markt nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensgrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG; derzeit belaufen sich die doppelten Freibeträge pro Kind auf 7.356,00 €. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

**) Zugrunde gelegt wird hier das Durchschnittseinkommen im Gemeindebereich aus dem statistischen Jahrbuch für Markt Indersdorf für das Jahr 2017 (<https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09174131.pdf>). Als Höchsteinkommen sind demnach 40.780 € p. a. / Person definiert. Die statistischen Grundlagen dafür sind aus dem Jahre 2013, so dass hier eine sachgerechte Anpassung erfolgt – mit 2 % p. a. gerechnet, für sechs Jahre, also von 2014 bis 2019. Das entspricht einer weiteren Erhöhung um 12,62 % bzw. 5.146,44 €. Die Höchstgrenze liegt dann für das Jahr 2019 bei 40.780,00 € + 5.146,00 € = 45.926,00 € (gerundet). Eine Anpassung erfolgt jeweils nach sachgerechtem Ermessen, die Höchstgrenze für Anpassungen liegt zum Zeitpunkt des Beschlusses über das Baulandmodell bei 51.000,00 €.*

1.6 Das Vermögen darf den Verkehrswert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abzustellen ist auf den Verkehrswert des Grundstücks auf dem freien Markt und nicht auf den hinter diesem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Edelmetalle, Oldtimer, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen.

1.7 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.5:

bei einem Antragsteller:

Unterschreitung der Obergrenze um 15.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 10.000,00 €:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 5.000,00 €:	5 Punkte

bei einem antragstellenden Paar:

Unterschreitung der Obergrenze um 30.000,00 € und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 20.000,00 €:	10 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 10.000,00 €:	5 Punkte

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:

bis 20% des Grundstücksverkehrswertes:	15 Punkte
ab 20,01% bis 50% des Grundstückverkehrswertes:	10 Punkte
ab 50,01% bis 80% des Grundstücksverkehrswertes:	5 Punkte

2.2.3 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

10 Punkte

2.2.4 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

GdB ab 50%:	10 Punkte
GdB ab 60%:	12 Punkte
GdB ab 70%:	14 Punkte
GdB ab 80%:	16 Punkte
GdB ab 90%:	18 Punkte
GdB von 100%:	20 Punkte
	je behinderter Person

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Pflegegrad 2:	10 Punkte
Pflegegrad 3:	13 Punkte
Pflegegrad 4:	16 Punkte
Pflegegrad 5:	20 Punkte
	je pflegebedürftiger Person

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in dem Markt Markt Indersdorf innerhalb der letzten 15 Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 15 Punkte,
jedoch maximal 75 Punkte

Der Antragsteller geht als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in dem Markt Markt Indersdorf seinem Hauptberuf nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr: 6 Punkte,
jedoch maximal 30 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller im Markt Markt Indersdorf, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.5 für den Zuschlag maßgeblich.

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von dem Markt Markt Indersdorf nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen dem Markt Markt Indersdorf unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4. Sonstige Bestimmungen:

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

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

5. Grundstücksvergabe:

Der Marktgemeinderat des Marktes berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

6.1 Der Markt Markt Indersdorf erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder

6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen; oder

- 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
- 6.1.4 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab Besitzübergang in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
- 6.1.5 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Besitzübergang ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen; oder
- 6.1.6 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge vererbt und der Erbe, einer der Erben oder alle Erben übernehmen vollumfänglich die dem Erblasser in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.
- 6.2 Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Dachau oder einen vom Markt zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke. Die insoweit anfallenden Kosten trägt der Käufer.
- 6.3 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts kann der Markt Markt Indersdorf vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von dem Markt Markt Indersdorf zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.4 Der Markt Markt Indersdorf kann anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis; sind seit dem ursprünglichen Kauf bereits mindestens acht Jahre und damit mehr als die Hälfte der Bindungsfrist von 15 Jahren verstrichen, werden bei einem Weiterverkauf nur mehr 50 % des errechneten Ablösebetrages fällig. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Dachau oder einen vom Markt zu

bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke. Die insoweit anfallenden Kosten trägt der Käufer.

- 6.5 Der Markt Markt Indersdorf wird grundsätzlich Einheimischengrundstücke mit einer Preisminderung von 20 % unter dem Marktwert veräußern. Der Verkaufspreis wird im Einzelfall festgelegt. Einer Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens zur Bestimmung des Marktwertes bedarf es dazu nicht. Bei der Höhe des Preisabschlags muss sichergestellt sein, dass die der Gemeinde entstehenden Kosten für die Entwicklung des Baugebiets abgedeckt sind. Im Einzelfall behält sich die Gemeinde vor, einen höheren oder niedrigeren Preisabschlag festzulegen.
- 6.6 Der Markt Markt Indersdorf behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

7. Inkrafttreten

Das Baulandmodell des Marktes Markt Indersdorf sowie die vorstehenden Vergaberichtlinien des Marktes Markt Indersdorf treten mit Wirkung vom 01.04.2019 in Kraft. Gleichzeitig tritt das bisherige Baulandmodell (Beschlussfassung des Marktgemeinderates Indersdorf vom 24.10.1990, zuletzt geändert mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 06.10.2004, außer Kraft.

Markt Indersdorf, den 28.03.2019



Franz Obesser
Erster Bürgermeister