

Richtlinien
für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken
zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums
im Gebiet des Marktes Eschau
(Vergaberichtlinien Markt Eschau)

Musterkaufvertrag
vom 21. Januar 2021

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hat in der Sitzung vom 18. Januar 2021 Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums (Vergaberichtlinien Markt Eschau) erlassen.

Nach Buchstabe D. Ziffer 1. der Richtlinie erfolgt bzw. bestimmt sich der Abschluss und der Inhalt von Kaufverträgen zum käuflichen Erwerb gemeindeeigener Baugrundstücke nach Maßgabe von gemeindlichen Musterkaufverträgen.

Musterkaufvertrag

1. In die gemeindlichen Musterkaufverträge sind insbesondere Regelungen zu folgenden Punkten aufzunehmen:

1.0. Präambel

analog der Präambel der Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken zum Neubau selbst genutzten Wohneigentums (Vergaberichtlinien Markt Eschau)

1.1. Bauverpflichtung des Käufers/der Käufer

Der Käufer/Die Käufer hat/haben sich gegenüber dem Markt Eschau zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von fünf Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bzw. nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen für das jeweilige Areal mit einem Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes in der jeweiligen rechtsverbindlichen Fassung bezugsfertig zu bebauen.

Die Errichtung einer Garage und/oder eines Carports oder eines sonstigen Nebengebäudes alleine ist zur Erfüllung der Bauverpflichtung nicht ausreichend.

Fristen

innerhalb von einem Jahr nach Abschluss des Kaufvertrages Vorlage eines Bauantrags oder eines Antrags auf Durchführung eines Genehmigungsverfahren für das geplante bauliche Vorhaben

innerhalb eines weiteren Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung oder der (Negativ-)Erklärung im Genehmigungsverfahren Baubeginn für das geplante bauliche Vorhaben

innerhalb von drei Jahren ab Baubeginn für das geplante Vorhaben bezugsfertige Fertigstellung des geplanten baulichen Vorhabens und Einzug zur Selbstnutzung

Es können auch hiervon abweichende Fristen und Termine für die Bebauung des Vertragsgrundstücks und den Einzug in die selbst genutzte Wohnung festgelegt werden, insbesondere dann, wenn beispielsweise bei Doppelhaus- oder Reihenanlagen eine zeitliche Bebauung der weiteren Baugrundstücke erforderlich ist.

1.2. selbst genutzte Wohnung durch den Käufer/die Käufer

Der Käufer/Die Käufer hat/haben das Vertragsgrundstück für die Dauer von zehn Jahren (Bindefrist) selbst zu bewohnen. Die Bindefrist beginnt mit dem Einzug des Käufers/der Käufer in die Wohnung (Der Nachweis erfolgt über Angaben und Daten des Einwohnermeldeamtes.) - frühestens aber mit der bezugsfertigen Fertigstellung des vertragsgegenständlichen Wohngebäudes (Der Nachweis erfolgt über eine Bestätigung des Landratsamtes Miltenberg - Untere Bauaufsichtsbehörde), zu laufen.

Eine Vermietung des Vertragsgrundstücks bzw. des vertragsgegenständlichen Wohngebäudes ist während der Bindefrist nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, beispielsweise eine Einliegerwohnung, im übrigen nur in besonders begründeten Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung durch den Markt Eschau, zulässig.

Eine gewerbliche Nutzung des vertragsgegenständlichen Wohngebäudes ist, soweit diese baurechtlich zulässig ist, nur zu eigenen Zwecken und nur soweit zulässig, als der Anteil der gewerblich genutzten Räume und Raumflächen der wohnbaulichen Nutzung untergeordnet ist.

1.3. Rücküberweisungsrecht zu Gunsten des Marktes Eschau

Der Markt Eschau ist berechtigt, das Vertragsgrundstück einschließlich eines hierauf von dem Käufer/von den Käufern ggf. bereits errichteten Wohngebäudes, Garagen/Carports und eventueller sonstiger baulicher Anlagen entweder selbst zurück zu erwerben (Alternative A) oder aber auf sein Rücküberweisungsrecht zu verzichten (Alternative B), wenn während der Bindefrist

- das Vertragsgrundstück bzw. der Vertragsbesitz durch den Käufer/die Käufer an andere Personen als den Ehepartner, den Lebensgemeinschaftspartner, den weiteren Anteils- oder Miteigentümer oder die Kinder des Käufers/der Käufer veräußert werden soll (Hinweis: Der zukünftige Grundstückseigentümer/die zukünftigen Grundstückseigentümer müssen in die vertraglichen Verpflichtungen des Käufers/der Käufer für die Restdauer der Bindefrist eintreten.),
- der Käufer/die Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Ziffer 1.1. verstößt/verstoßen,
- der Vertragsbesitz von dem Käufer/von den Käufern entgegen Ziffer 1.2. nicht ständig als Hauptwohnsitz oder mit dem Schwerpunkt der Lebensbeziehungen (Lebensmittelpunkt) im Sinne der melderechtlichen Vorschriften bewohnt wird,
- der Vertragsbesitz vom Käufer/von den Käufern nicht oder nicht selbst für Wohnzwecke genutzt wird.
- der Käufer/die Käufer dem Markt Eschau gegenüber vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat/haben, die mitentscheidend für die Auswahlentscheidung oder den Vertragsabschluss waren, oder

- der Käufer/die Käufer Tatsachen arglistig verschwiegen hat/haben, bei deren Kenntnis der Markt Eschau das Vertragsgrundstück nicht an diese/n verkauft hätte bzw. nicht an diese/n verkauft worden wäre.

Das Rükckerwerbsrecht ist durch ein notariell zu beurkundendes und grundbuchamtlich einzutragendes Recht zu Gunsten des Marktes Eschau dinglich zu sichern (Rückauflassungsvormerkung) und im Grundbuch an nächstfolgender Rangstelle einzutragen.

Der Markt Eschau wird mit seinem Rükckerwerbsrecht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem käuflichen Erwerb und der bestimmungsgemäßen Bebauung des Vertragsgrundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher bestimmungsgemäßer Finanzierungen halten.

1.3.1. Ausübung des Rükckerwerbsrechts durch den Markt Eschau (Alternative A)

Der Rükckerwerb des Vertragsgrundstücks bzw. des Vertragsbesitzes erfolgt grundsätzlich zu den im Kaufvertrag festgelegten Regelungen und Maßgaben.

Der Rükckerwerb des Vertragsgrundstücks erfolgt zu dem im Kaufvertrag festgelegten Kaufpreis. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt.

Wertverbessernde Verwendungen des Eigentümers/der Eigentümer, insbesondere ein von dem Grundstückseigentümer/von den Grundstückseigentümern auf dem Vertragsgrundstück errichtetes Wohngebäude und/oder sonstige errichtete bauliche Anlagen, werden zum Verkehrswert abgelöst.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt durch einen amtlich bestellten und vereidigten Gutachter. Der Gutachter wird vom Markt Eschau benannt und beauftragt.

Die Kosten des Rükckerwerbs einschließlich aller entstehenden Kosten, Steuern, Gebühren und des grundbuchamtlichen Vollzugs sowie die Kosten des Gutachters bzw. des Verkehrswertgutachtens hat der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin zu tragen.

1.3.2. Verzicht auf die Ausübung des Rükckerwerbsrechts durch den Markt Eschau

Der Markt Eschau kann alternativ auch auf die Ausübung des Rükckerwerbsrechts verzichten.

Für den Fall, dass der Markt Eschau auf die Ausübung des Rükckerwerbsrechts verzichten sollte, kann er von dem Grundstückseigentümer/von den Grundstückseigentümern einen Aufschlag auf den im Kaufvertrag festgelegten Kaufpreis in Höhe von 50 v.H. des ursprünglichen Kaufpreises (Kaufpreis €/m² voll erschlossenes Grundstück) verlangen.

Regelung von Frist und Formalien

1.4. (Rechts-)Folgen bei Vertragsverletzungen durch den Käufer/die Käufer

siehe Ausführungen zu Ziffer 1.3. bzw. 1.3.1. (Alternative A) und 1.3.2. (Alternative B)

1.5. Finanzierungsnachweis

Ein Nachweis über die Finanzierung bzw. Finanzierbarkeit des käuflichen Erwerbs des Vertragsgrundstück und des geplanten baulichen Vorhabens ist von dem Käufer/von den Käufern spätestens bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages durch eine entsprechende Bestätigung einer inländischen Bank oder eines inländischen Kreditinstituts vorzulegen.

2. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die gemeindeeigenen Grundstücke zum Neubau selbstgenutzten Wohneigentums wird vom Marktgemeinderat des Marktes Eschau durch gesonderte Entscheidung für das jeweilige Areal bzw. die jeweiligen auszuschreibenden Grundstücke festgelegt.

Der Kaufpreis ist Gesamtpreis €/m² voll erschlossenes Grundstück und beinhaltet Bodenwert Grundstück, Erschließungsbeitrag Straße nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) und des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für die erstmalige endgültige straßen- und verkehrsmäßige Erschließung des Vertragsgrundstücks, Herstellungsbeiträge Wasser und Kanal nach Maßgabe des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für den Anschluss des Vertragsgrundstücks an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die öffentliche Entwässerungsanlage sowie die jeweiligen zu erstattenden Kosten für die Haus-/Grundstücksanschlüsse Wasser und Kanal).

Das Recht und die Möglichkeit des Marktes Eschau, in der Zukunft nach Maßgabe des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und des einschlägigen gemeindlichen Satzungsrechts Kostenersatz sowie Beiträge für die Erneuerung oder Verbesserung ihrer leitungsgebundenen öffentlichen Einrichtungen zu erheben, bleibt hiervon unberührt.

3. Musterkaufvertrag

Der Musterkaufvertrag in seiner jeweils aktuell gültigen Fassung ist als Anlage beigelegt.

Eschau, den 21.01.2021
Markt Eschau

Gerhard R ü t h
1. Bürgermeister