



Richtlinien für den Verkauf von Grundstücken im Baugebiet „Am Heimfeld“

Präambel:

Der Gemeinderat Oberaudorf hat beschlossen, das Grundstück des ehemaligen Hallen- und Freibades an der Bad-Trißl-Straße als Wohngebiet zu entwickeln und in mehrere Parzellen aufzuteilen. Dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 43 „Am Heimfeld“ erlassen.

Im Baugebiet entstehen acht Einzelhäuser, zwölf Doppelhaushälften und fünf Mehrfamilienhäuser, davon eines als Wohnhof.

Es werden zunächst fünf Grundstücke für Einzelhäuser im Bieterverfahren (Parzellen 6–10, entspricht Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10) und alle zwölf Doppelhäuser im Festpreisverfahren (Parzellen 1, 1a, 2, 11, 12, 13, entspricht den Hausnummern 11, 11a, 13, 13a, 15, 15a, 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a) an private Eigentümer verkauft. Die großen Mehrfamilienhäuser sollen nach heutigem Stand im Eigentum der Gemeinde bleiben und mit entsprechender Förderung dem mietpreisreduzierten Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Der Grundstücksverkauf erfolgt nicht zu vergünstigten Preisen. **Die Grundstückspreise je m² wurden, je nach Bebaubarkeit durch amtlich bestellte Gutachter ermittelt.**

Der Preis für Doppelhausgrundstücke beträgt demnach 1.064 Euro pro m², inklusiv Erschließungskosten als Festpreis.

Für die Grundstücke für Einzelhäuser beträgt der Preis mindestens 950 Euro pro m², inklusiv Erschließungskosten im Bieterverfahren. Dieser Preis kann sich je nach Gebot deshalb noch erhöhen!

Die Gemeinde möchte vorrangig der einheimischen Bevölkerung den Grundstückserwerb in diesem sehr ansprechenden Baugebiet ermöglichen. Insbesondere sollen Spekulationen ausgeschlossen und die Errichtung von Zweitwohnungen vermieden werden.

Für die Grundstücksvergabe wurden daher Kriterien entwickelt, die an die Verfahren für Einheimischenmodelle angelehnt sind. Durch diese Vorgaben sollen auch städtebauliche Ziele verfolgt werden, die eine Grundstücksnutzung im Sinne einer guten Verträglichkeit im Baugebiet selbst und darüber hinaus für die Allgemeinheit nachhaltig und wertschaffend erzeugen.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe der Grundstücke stellt die Gemeinde Oberaudorf die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenlenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jede Antragstellerin bzw. jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

Antragstellung:

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

(1) Antragsberechtigt sind nur Personen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

(2) Der Antrag auf Kauf eines Grundstücks ist schriftlich bei der Gemeinde Oberaudorf **bis zum 31.08.2025** einzureichen. Berücksichtigt werden nur Anträge, die unter Verwendung des von der Gemeinde Oberaudorf zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig eingehen.

(3) Die Gemeinde Oberaudorf behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, bei fehlenden oder unvollständigen Angaben oder Bewerbungsunterlagen eine angemessene Nachfrist zur Vorlage zu gewähren oder zum Zwecke der Überprüfung einzelner Angaben Nachweise nachzufordern oder eigene Nachforschungen anzustellen.

(4) Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen bewerben. Sie müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung ein unbefristetes Aufenthaltsrecht für die Bundesrepublik Deutschland haben. Bei Nicht-EU-Bürgern ist der Nachweis für eine unbefristete Niederlassungserlaubnis in Kopie beizufügen.

Es ist eine Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises aller Personen beizufügen, die vom Antrag erfasst sind.

(5) Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.(4) angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt.

2. Punktere Regelungen zur Rangfolge des antragsberechtigten Personenkreises

Folgende Kriterien sind für die Zuteilung eines Grundstückes maßgeblich:

Eingangskriterien:

2.1. Wohnort:

Oberaudorf muss mindestens seit fünf Jahren der Hauptwohnsitz eines Bewerbers sein bzw. Oberaudorf war für einen Zeitraum vom mindestens fünf Jahren der Hauptwohnsitz eines Bewerbers.

Oder: Ein Bewerber ist seit mindestens fünf Jahren in Oberaudorf berufstätig bzw. selbstständig tätig (Bescheinigung Arbeitgeber/bzw. Steuerbescheinigung).

2.2. Finanzierungsnachweis

Den Antragsunterlagen ist eine vorläufige Finanzierungsbereitschaftserklärung eines europäischen Finanzierungsinstituts über den Grundstückskaufpreis und der Nebenkosten vorzulegen. Diese Erklärung darf nicht älter als zwei Monate, bezogen auf den Bewerbungszeitpunkt sein.

2.3. Punkteprogramm:

Für folgende Kriterien werden Punkte vergeben:

- Mindestens seit fünf Jahren in Oberaudorf mit Hauptwohnsitz wohnhaft (15 Punkte pro Antragsteller)
- Oberaudorf war mindestens fünf zusammenhängende Jahre Hauptwohnsitz (10 Punkte pro Antragsteller)
- Oberaudorf ist seit mindestens 5 Jahren Arbeitsort oder Betriebsstätte (10 Punkte pro Antragsteller)
- Darüber hinaus in der Gemeinde über längeren Zeitraum wohnhaft (1 Punkt pro Jahr und Antragsteller, max. zusammen 20 Punkte)
- Kind unter 18 Jahren im eigenen Haushalt (erstes Kind 10 Punkte, jedes weitere Kind 5 Punkte)
- Aktiv im Rettungs- oder Hilfsdienst einer anerkannten Organisation (Pro Antragsteller 10 Punkte)
- In der Vorstandschaft eines örtlichen Vereins (pro Antragsteller 5 Punkte)
- Aktive Mitgliedschaft in einem Ortsverein oder einer örtlich anerkannten Institution (pro Antragsteller ein Punkt pro Jahr, max. zusammen 10 Punkte)

2.4. Wohneigentum:

Die Bewerber müssen erklären, ob sie Eigentümer von Wohnimmobilien oder Baugrundstücken sind. Miteigentumsanteile werden wie Eigenbesitz gewertet. Nachweis: Entsprechende Zusicherung auf dem Fragebogen, der unterschrieben zu den Bewerbungsunterlagen genommen wird.

Sollte entsprechendes Eigentum vorhanden sein, kommt zunächst das Punkteprogramm zum Tragen. Im Falle von vorliegendem Grundeigentum kann der Gemeinderat dieses als weiteres Kriterium bei der Vergabe heranziehen.

3. Vertragsbedingungen

Zusätzlich zur Erfüllung der vorgegebenen Kriterien müssen die Bewerber noch folgende Vertragsbedingungen akzeptieren, welche im Kaufvertrag festgelegt sind:

- Der Hauptwohnsitz aller Eigentümer ist nach Bezugsfertigkeit beim Kaufgrundstück in Oberaudorf anzumelden. Das Objekt ist danach ununterbrochen mindestens zehn Jahre als Hauptwohnsitz zu bewohnen.
- Es besteht eine Bauverpflichtung. Das Gebäude ist innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss fertigzustellen und zu beziehen.
- Für eventuell vorgesehene weitere Wohneinheiten bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Mieterwahl, jedoch haben diese ebenfalls ihren Hauptwohnsitz in Oberaudorf zu nehmen.
- Falsche Angaben im Fragebogen oder eine Zweckentfremdung werden als Vertragsverletzung gewertet und können zu Schadenersatzforderungen führen.

3.1. Inhalt des Grundstückkaufvertrags

Festpreisverfahren, gültig für Doppelhäuser, (Parzellen 1, 1a, 2, 11, 12, 13 jeweils zur Hälfte, entspricht den Hausnummern 11, 11a, 13, 13a, 15, 15a, 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a), Grundstückspreis 1.064 Euro pro m², inklusiv Erschließungskosten

3.1.1. Besondere Verpflichtungen des Käufers:

(1) Der Käufer versichert, dass seine Angaben zur Bewerbung richtig und vollständig waren.

(2) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand binnen einer Frist von 5 Jahren ein Gebäude bezugsfertig zu errichten, das die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Heimfeld“ einhält. Die bezugsfertige Errichtung ist der Gemeinde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(3) Der Käufer verpflichtet sich ferner, innerhalb eines Jahres nach der Mitteilung in das Gebäude einzuziehen und dort auf einen Zeitraum von 10 Jahren den Hauptwohnsitz zu begründen. Der Käufer darf das Gebäude selbst, durch Ehegatten oder durch Verwandte bzw. Verschwägte ersten Grades bewohnen.

3.1.2. Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung

(1) Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Gemeinde für den Fall von falschen Angaben zur Bewerbung. Die Höhe der Vertragsstrafe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkaufspreis für das Grundstück und dem durchschnittlichen Kaufpreis bei den Geschäften im Bieterverfahren.

Die Gemeinde hat die Vertragsstrafe schriftlich geltend zu machen: Es sind die Parzellen zu bezeichnen, die im Bieterverfahren verkauft wurden, und die Quadratmeterpreise anzugeben.

(2) Verletzt der Käufer seine Verpflichtung, fristgemäß das Gebäude bezugsfertig zu errichten, so steht der Gemeinde ein Ankaufsrecht zu. Es kann erst ausgeübt werden, nachdem eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstrichen ist. Der Ankaufspreis entspricht dem Verkaufspreis.

Die Gemeinde ist berechtigt, zu einem niedrigeren Preis den Ankauf auszuüben, wenn sich die Marktpreise ermäßigt haben. Verlangt die Gemeinde den Ankauf zu einem niedrigeren Ankaufspreis und können sich die Parteien nicht einigen, ist der Preis von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Immobilienbewertung zu bestimmen. Der Anspruch ist durch Vormerkung zu sichern.

(3) Verletzt der Käufer seine Verpflichtung zur Wohnungsnutzung als Hauptwohnsitz, so steht der Gemeinde ein Wohnungsbelegungsrecht zu.

Es kann insbesondere ausgeübt werden, wenn keine fristgerechte Nutzung als Hauptwohnung erfolgt, wenn eine Nutzung als Zweitwohnung erfolgt oder wenn die Wohnung ganz oder teilweise von Personen bewohnt wird, die nicht dem vertraglich vereinbarten Personenkreis angehören.

Das Wohnungsbelegungsrecht wird dinglich gesichert. Das Nutzungsentgelt (Mietzahlung) durch den Benannten ist nach dem durchschnittlichen Mietzins in Oberaudorf für einen vergleichbaren Wohnraum zu bestimmen.

Bieterverfahren, gültig für Einfamilienhäuser, Parzellen 6 bis 10, entspricht Hausnummern 2,4,6,8,10, Preis beträgt mindestens 950 Euro pro m², inklusiv Erschließungskosten im Bieterverfahren. Dieser Preis kann per Gebot erhöht werden.

3.1.3 Besondere Verpflichtungen des Käufers:

(1) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand binnen einer Frist von 5 Jahren ein Gebäude bezugsfertig zu errichten, das die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Heimfeld“ einhält. Die bezugsfertige Errichtung ist der Gemeinde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(2) Der Käufer verpflichtet sich ferner, innerhalb eines Jahres nach der Mitteilung in das Gebäude einzuziehen und dort auf einen Zeitraum von 10 Jahren den Hauptwohnsitz zu begründen. Der Käufer darf das Gebäude selbst, durch Ehegatten oder durch Verwandte bzw. Verschwägte ersten Grades bewohnen.

3.1.4 Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung

(1) Verletzt der Käufer seine Verpflichtung, fristgemäß das Gebäude bezugsfertig zu errichten, so steht der Gemeinde ein Ankaufsrecht zu. Es kann erst ausgeübt werden, nachdem eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstrichen ist. Der Ankaufspreis entspricht dem Verkaufspreis.

Die Gemeinde ist berechtigt, zu einem niedrigeren Preis den Ankauf auszuüben, wenn sich die Marktpreise ermäßigt haben. Verlangt die Gemeinde den Ankauf zu einem niedrigeren Ankaufspreis und können sich die Parteien nicht einigen, ist der Preis von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Immobilienbewertung zu bestimmen. Der Anspruch ist durch Vormerkung zu sichern.

(2) Verletzt der Käufer seine Verpflichtung zur Wohnungsnutzung als Hauptwohnsitz, so steht der Gemeinde ein Wohnungsbelegungsrecht zu. Es kann insbesondere ausgeübt werden, wenn keine fristgerechte Nutzung als Hauptwohnung erfolgt, wenn eine Nutzung als Zweitwohnung erfolgt oder wenn die Wohnung ganz oder teilweise von Personen bewohnt wird, die nicht dem vertraglich vereinbarten Personenkreis angehören.

Das Wohnungsbelegungsrecht wird dinglich gesichert. Das Nutzungsentgelt (Mietzahlung) durch den Benannten ist nach dem durchschnittlichen Mietzins in Oberaudorf für einen vergleichbaren Wohnraum zu bestimmen.

3.2. Zusätzliche Vertragsklausel für den Fall, dass der Bebauungsplan „Am Heimfeld“ für den Kaufgegenstand zum Maß der baulichen Nutzung zwei Wohneinheiten festsetzt:

(1) Der Käufer verpflichtet sich, im Falle der Errichtung einer zweiten Wohneinheit diese nicht als Zweitwohnung und nicht für andere als Wohnzwecke nutzen zu lassen; er hat dies vertraglich auszuschließen.

(2) Wird die Wohnung als Zweitwohnung oder für andere als Wohnzwecke genutzt, so steht der Gemeinde ein Wohnungsbelegungsrecht zu. Das Wohnungsbelegungsrecht wird dinglich gesichert. Das Nutzungsentgelt (Mietzahlung) durch den Benannten ist nach dem durchschnittlichen Mietzins in Oberaudorf für einen vergleichbaren Wohnraum zu bestimmen.

3.3. Vorbehalt der Vertragsänderung

Die Gemeinde Oberaudorf behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

4. Vergabeentscheidung

(1) Nach Auswertung des Fragebogens ergibt sich eine Bewerberreihung nach Punkten und aufgrund dieser Rangfolge ergibt sich das Wahlrecht der zur Verfügung stehenden Grundstücke. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

(2) Der Gemeinderat entscheidet über die Vergabe der Grundstücke in nichtöffentlicher Sitzung unter Beachtung dieser Richtlinien.

(3) Die Vergabeentscheidung wird den berücksichtigten Bewerbern schriftlich mitgeteilt. Nichtberücksichtigte Bewerber werden ebenfalls schriftlich informiert.

(4) Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigten Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerbungen in eine Nachrückerliste aufgenommen und erhalten bei Verfügbarkeit entsprechend der erreichten Punktzahl den Zuschlag.

(5) Ein Anspruch gegen die Gemeinde Oberaudorf auf Beschaffung, Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

(6) Die Richtlinien für den Verkauf von Grundstücken im Baugebiet „Am Heimfeld“ werden öffentlich bekanntgemacht und können auf der Homepage der Gemeinde Oberaudorf eingesehen werden, bzw. bei Interesse in Schriftform bei der Gemeindeverwaltung abgeholt werden.

5. Inkrafttreten

(1) Diese Vergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat Oberaudorf in öffentlicher Sitzung am 29.04.2025 beschlossen und treten mit Veröffentlichung in Kraft.

(2) Der/Die Antragsteller/in erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben.

Vorsätzlich unrichtige oder wissentlich verschwiegene Angaben oder wissentlich nicht abgegebene Unterlagen, die für die Entscheidung relevant waren, führen zum unverzüglichen Ausschluss aus dem Vergabeverfahren oder — nach der Vergabeentscheidung — zu einer Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes. Zudem hat der Käufer nach den Vereinbarungen im Kaufvertrag eine Vertragsstrafe in der dort festgesetzten Höhe an die Gemeinde zu bezahlen. Die Ausübung des Ankaufsrechts bleibt unberührt.

(3) Jede/Jeder Antragstellerin/Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

Oberaudorf, 29.04.2025

Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister

Anlagen

- **Bebauungsplan Nr. 43 „Am Heimfeld“ mit nummerierten Parzellen (Auszug Lageplan)**
- **Flurstücksnachweis mit Hausnummern und Grundstücksgrößen**
- **Bewerbungsbogen für den Verkauf von Grundstücken im Baugebiet „Am Heimfeld“**