



Gemeinde Saulgrub
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Richtlinien Baugebiet - Ammergauer Straße Süd Saulgrub

vom 08.08.2025

für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken im Rahmen des Baulandbeschaffungsprogrammes (Wohnbauförderungsmodell).

1. Präambel

Die Gemeinde Saulgrub (folgend „Gemeinde“ genannt), gibt sich nachfolgende Vergaberichtlinien, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken im Bereich des Baugebietes „Ammergauer Straße Süd“ in Saulgrub zu regeln.

Obgleich kommunale Grundstücksgeschäfte – insbesondere wenn die Vergabe eines gemeindlichen Grundstücks nicht mit der Beauftragung einer Leistung verknüpft wird, die dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar zu Gute kommt - grundsätzlich nicht den Vorschriften des Vergaberechts unterliegen, soll dennoch ein angemessener Grad von Öffentlichkeit (Transparenzgebot) und aus Gründen der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung, ein diskriminierungsfreies Vorgehen bei der Vergabe der Grundstücke sichergestellt werden.

Dem Transparenzgebot wird seitens der Gemeinde dadurch entsprochen, dass die Öffentlichkeit frühzeitig in geeigneter Weise über das Grundstücksangebot informiert wird (z. B. Aushang an den gemeindlichen Informationstafeln, Mitteilung im Infobrief etc.). Die Auswahl des geeigneten Informationsmediums wird durch die Verwaltung der Gemeinde getroffen.

Neben dem Grundstücksangebot ist dabei ebenfalls auf die Grundlagen und Bedingungen der Vergabe und die später zu berücksichtigenden Vertragsbedingungen hinzuweisen.

Die sprunghaft gestiegenen Baulandpreise in unserer Gemeinde erschweren es der ansässigen Bevölkerung, zu erschwinglichen Preisen Baugrundstücke zu erwerben. Der Gemeinderat Saulgrub sieht es deshalb als seine Aufgabe an, Baugrundstücke im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten mit geeigneten Maßnahmen den Bodenspekulationen zu entziehen, um insbesondere ortsansässigen Bürgern unter Berücksichtigung der sozialen Gesichtspunkte den Bau eines Eigenheimes finanziell möglich zu machen bzw. zu erleichtern. Der Gemeinderat beschließt die nachstehenden Richtlinien für die Vergabe von Bauland. Die Gemeinde erwartet von Erwerbern von Bau-

grundstücken, den örtlichen Charakter des Dorfes zu erhalten und aktiv am Dorfleben durch ehrenamtliche Tätigkeiten (z. B. Dienst bei der Freiwilligen Feuerwehr) teilzunehmen.

2. Voraussetzungen für die Teilnahme am Wohnbauförderungsmodell

2.1 Allgemeine Voraussetzungen

- a) Bewerber müssen volljährig sein.
- b) Sofern ein Bewerber innerhalb von 5 Jahren vor Antragsstellung ein geeignetes Wohnobjekt bzw. ein bebaubares Grundstück veräußert hat, kann er nicht berücksichtigt werden
- c) Über die im Verlauf genannten Kriterien müssen die Bewerber eine schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde abgeben, in der außerdem über ihre Vermögensverhältnisse (insbesondere Grundstücks- und Wohneigentumsverhältnisse) Aufschluss zu geben ist. Auf Wunsch der Gemeinde sind geeignete Nachweise vorzulegen.

2.2 Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

- a) Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen
- b) Bewerber dürfen über kein Hauseigentum, keine Eigentumswohnung, kein Bauland oder Bauerwartungsland im Sinne von § 33 BauGB verfügen. Gleiches gilt für Bewerber, deren Eltern bzw. Schwiegereltern die rechtliche Möglichkeit haben, dem Bewerber oder seinem Ehegatten ein unbebautes Baugrundstück oder ein nicht selbst oder durch Geschwister des Bewerbers/der Bewerberin bewohntes Wohnungseigentum zur Verfügung stellen zu können. Ausgenommen hiervon sind Bewerber, die Eigentümer einer Wohnung bis 50 qm Wohnfläche sind bzw. eine solche zu erwarten haben.
- c) Die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommenssteuer-Gesetzes dürfen bei Alleinstehenden 64.000,-- Euro und bei Verheirateten oder eingetragenen Lebenspartnerschaften 128.000,-- Euro im Kalenderjahr vor der Vergabe bzw. nach dem letzten max. 2 Jahre vorher vorliegenden Einkommenssteuerbescheid nicht überschritten werden. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig. Leibrenten, einschließlich Unfallrenten, mit dem Betrag, der nicht steuerlich erfasst ist und Versorgungsrenten gelten als Einnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit. Als Einkommen gelten auch nur ausländischen Steuerrecht unterliegende Einkünfte.
- d) Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 6.024 EUR je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

2.3 Gemeindezugehörigkeit

Bewerber müssen seit 5 Jahren ununterbrochen zum Zeitpunkt der Vergabe ihren Lebensmittelpunkt und Hauptwohnsitz (§ 8 AO-Mittelpunkt des Lebensinteresses) in der Gemeinde Saulgrub haben oder in den vergangenen 30 Jahren mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Saulgrub gehabt haben sofern sie das zu erwerbende Grundstück künftig zur Errichtung einer Hauptwohnung als Lebensmittelpunkt nutzen.

2.4 Darlegung der Sicherung der Finanzierung

Jeder Bewerber hat in geeigneter Form darzulegen, dass eine Finanzierung des Objektes gesichert ist. Die Vorlage einer Bestätigung eines Kreditinstitutes ist vor Vergabe für die Finanzierung des Bauplatzes notwendig.

3. Grundstücke, Preisfestsetzung

- a) Der zu erhebende Grundstückskaufpreis (je qm Grundstücksfläche) wird frühzeitig durch den Gemeinderat festgelegt und bekanntgegeben.
- b) Der Kaufpreis beinhaltet keine eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Diese werden satzungsgemäß erhoben bzw. abgelöst.

4. Bewerbungsverfahren

- a) Die Gemeinde wird den Beginn und das Ende des Bewerbungsverfahrens bekanntmachen. Bewerbungen können vom Beginn bis zum Ende des Bewerbungsverfahrens bei der Gemeinde in Papierform eingereicht werden. Maßgeblich ist der Zugang der Bewerbung bei der Gemeinde (Eingangsstempel).
- b) Der Bewerber um ein gemeindliches Baugrundstück hat für die Bewerbung den von der Gemeinde hierfür zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen (siehe Anlage) zu nutzen.
- c) Im Bewerbungsbogen ist das vom Bewerber gewünschte Grundstück eindeutig anhand der Parzellenummer zu benennen.
- d) Der Bewerber verpflichtet sich, alle im Bewerbungsbogen gestellten Fragen bzw. Angaben, die für Vergabeentscheidung der Gemeinde erforderlich sind, nach bestem Wissen ordnungsgemäß und der Wahrheit entsprechend zu beantworten. Soweit möglich, sind der Bewerbung entsprechende Unterlagen bzw. Nachweise in Kopie beizufügen.
- e) Der Gemeinde steht es frei, zusätzliche Nachweise vom Bewerber innerhalb einer angemessenen Frist an- bzw. nachzufordern, eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht.

- f) Die Bewerbung wird zurückgewiesen, falls
- die Bewerbung bei der Gemeinde außerhalb der Bewerbungsfrist eingeht,
 - für die Bewerbung nicht der von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Bewerbungsbogen genutzt wird,
 - in der Bewerbung kein Grundstück zur Auswahl genannt wird,
 - der Bewerber von der Gemeinde Saulgrub an- bzw. nachgeforderte Unterlagen bzw. Nachweise nicht oder nicht fristgerecht vorlegt,
- g) Im Falle der Zurückweisung wird der Bewerber über die Zurückweisung und die hierfür maßgebenden Gründe schriftlich informiert.

5. Vergabeverfahren

- a) Das Vergabeverfahren für die Bauparzellen gliedert sich in vier Stufen:
- Überprüfung der Bewerbungen durch die Verwaltung samt Erstellung einer Vergabeempfehlung
 - Bewertung der verbleibenden Bewerbungen durch den Gemeinderat
 - Auswertung der Bewertungen und Vergabebeschluss des Gemeinderates
 - Abschluss des notariellen Kaufvertrages über die Parzelle mit dem Erwerber
- b) Ein Rechtsanspruch auf die Vorlage der eingegangenen Bewerbung an den Gemeinderat und insbesondere aber auch auf die Zuteilung eines gemeindlichen Gewerbegrundstückes, besteht für die einzelnen Bewerber nicht.
- c) Jeder Bewerber kann maximal 1 Bauparzelle im Baugebiet „Ammergauer Straße Süd“ erhalten.

6. Überprüfung der Bewerbungen

- a) Die Verwaltung überprüft die Bewerbungen und erstellt für jede zu vergebende Parzelle eine Vergabeempfehlung für den Gemeinderat.
- b) Die Überprüfung der Verwaltung erfolgt gemäß den vom Gemeinderat bestimmten und dem angewandten Punktesystem für die Bewertung. Auf dieser Grundlage erstellt die Verwaltung auch die Vergabeempfehlung für jede zu vergebende Parzelle zur Vorlage an den Gemeinderat.
- c) Die Bewerbungen werden samt den jeweiligen Vergabeempfehlungen der Verwaltung, dem Gemeinderat zur abschließenden Bewertung vorgelegt.

7. Soziale Gesichtspunkte - Bewertung und Vergabebeschluss durch den Gemeinderat

Außerdem erfolgt die Vergabe nach Anwendung der nachstehenden Punkteregelung in der Reihenfolge der Höhe der Gesamtpunktezahl.
Für die Ermittlung der Gesamtpunktezahl sind maßgebend:

7.1 Einkommen

Für die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommenssteuer-Gesetzes werden nachfolgende Punktzahlen vergeben:

Alleinstehende	
bis 49.000 Euro /Jahr	15 Punkte
pro 1.000 Euro mehr 1 Punkt Abzug	
Verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder eheliche Gemeinschaft	
bis 98.000 Euro /Jahr	15 Punkte
pro 2.000 Euro mehr 1 Punkt Abzug	

7.2 Der Familienstand und die Zahl der Kinder

Als Familienstandsbonus werden folgende Punkte angesetzt:

- Alleinstehende 5 Punkte
- Alleinerziehende und Personen, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben 10 Punkte
- Verheiratete, eingetragene Lebenspartnerschaften 15 Punkte
- je kindergeldberechtigtes Kind 15 Punkte

7.3 Gemeindezugehörigkeit

Für die Dauer des Hauptwohnsitzes in Saulgrub, wenn der Hauptwohnsitz aktuell in Saulgrub ist, werden für den Bewerber folgende Punkte angesetzt:

ab 5 Jahren	1 Punkt
6 – 7 Jahre	2 Punkte
7 – 8 Jahre	3 Punkte
8 – 9 Jahre	4 Punkte
Ab 10 Jahren	5 Punkte

Für die Dauer des Hauptwohnsitzes in Saulgrub, wenn der Hauptwohnsitz aktuell in einer anderen Gemeinde ist, werden für den Bewerber folgende Punkte angesetzt:

ab 10 Jahren	1 Punkt
11 – 12 Jahre	2 Punkte
12 – 13 Jahre	3 Punkte
13 – 14 Jahre	4 Punkte
Ab 15 Jahren	5 Punkte

Für die Dauer der Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet werden für den Bewerber folgende Punkte angesetzt:

0 – 4 Jahre	0 Punkte
ab 5 Jahren	5 Punkte

Für die Dauer der Zugehörigkeit zu mindestens einem ortsansässigen Verein werden für den Bewerber folgende Punkte angesetzt:

0-4 Jahre	0 Punkte
ab 5 Jahren	5 Punkte

- a) Für jedes der vorgenannten Kriterien pro Bewerbung kann ein Punktwert von minimal 0 bis maximal 15 Punkte vergeben werden. Somit können insgesamt je Bewerbung maximal 45 Punkte plus 15 Punkten pro Kind vergeben werden.
- b) Die Punktevergabe erfolgt durch den Gemeinderat nach freier Einschätzung und Bewertung der einzelnen Kriterien mit Hilfe eines Bewertungsblattes. Eine Bindung an die jeweilige Vergabeempfehlung der Verwaltung besteht nicht.
- c) Nach der Auswertung der erfolgten Bewertungen und Bildung einer Punktereihenfolge für die Bewerbungen auf die einzelnen Gewerbeparzellen, erfolgt der Vergabebeschluss für die einzelnen Parzellen an die jeweils punkthöchsten Bewerber. Im Falle eines Punktegleichstandes bei Bewerbern wird die Vergabe per Losverfahren ermittelt.
- d) Sämtliche Bewerber werden über ihr jeweiliges Ergebnis bei der Zuschlagerteilung schriftlich informiert.
- e) Der Bürgermeister wird mit den Bewerbern, die den Zuschlag erhalten haben, den notariellen Kaufvertrag – unter Beachtung der unter Nr. 8 genannten Vertragsregelungen – abschließen und die Kaufverträge nach der Beurkundung dem Gemeinderat zur Genehmigung vorlegen.
- f) Sollte der Bewerber, der den Zuschlag für die jeweilige Parzelle erhalten hat,
 - seinen Antrag auf Kauf des ihm zugeteilten Grundstücks vor der notariellen Beurkundung zurückziehen, oder
 - die notarielle Beurkundung des Grundstücksverkaufes nach dem erfolgten Vergabeverfahren trotz schriftlicher, erfolgloser Fristsetzung durch die Gemeinde Saulgrub an den Bewerber, nicht innerhalb einer angemessenen Frist (max. 3 Monate) vornehmen und dies durch den Bewerber verursacht sein bzw. er sich dieses Verhalten zurechnen lassen muss,

verliert der Bewerber seinen Anspruch auf die Grundstückszuteilung ersatzlos und wird bei der Platzvergabe in dem entsprechenden Baugebiet nicht mehr berücksichtigt.
- g) Der Bewerber haftet der Gemeinde Saulgrub in diesem Fall zudem für möglicherweise durch die Vertragsvorbereitung entstandene Kosten (z. B. Notargebühren, etc.).
- h) Im Falle des Buchstaben f) rückt der nächste Bewerber, an den noch keine andere Grundstücksparzelle vergeben wurde, in der Punktereihenfolge der Bewerbungen für die jeweilige Gewerbeparzelle automatisch für den ausscheidenden Bewerber nach und erhält somit den Zuschlag für diese Parzelle. Die Verwaltung wird den nachrückenden Bewerber hierüber informieren.

8. Vertragsbedingungen, Konditionen

8.1 Allgemeines

- a) Die Grundstücksveräußerung an den Erwerber erfolgt zu dem vom Gemeinderat bestimmten Kaufpreis je qm-Grundstücksfläche. Der Kaufpreis beinhaltet keine eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Diese werden satzungsgemäß erhoben bzw. abgelöst.
- b) Die Fälligkeiten des Kaufpreises sowie etwaiger Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, sind im notariellen Kaufvertrag zu regeln.
- c) Ratenzahlungen oder Stundungen des Kaufpreises und der eventuell anfallenden Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne werden nicht zugelassen.

8.2 Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Saulgrub, auf dem Vertragsgrundbesitz innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen und das Gebäude bezugsfertig herzustellen.

8.3 Ausschluss der Strohmannfunktion

Der Erwerb von Baugrund für andere Personen oder Firmen ist im Rahmen dieser Grundstücksvergabe nicht möglich. Wenn das Grundstück nicht vom Antragssteller bebaut wird, ist die Gemeinde berechtigt, vom Ankaufsrecht nach Nr. 8.5 Gebrauch zu machen. Der Bewerber akzeptiert, dass die Gemeinde den Kaufvertrag rückgängig machen kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wird bzw. wurde. Als Erwerbszweck im Rahmen dieses Vergabemodells wird daher nur die Eigennutzung anerkannt, der Erwerb durch Bauträger mit dem Zweck der gewerblichen Weiterveräußerung ist nicht möglich.

8.4 Nutzungsverpflichtung, Veräußerungsbeschränkung

- a) Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Saulgrub, das Grundstück für die Dauer von 15 Jahren ab dem Tag der Fertigstellung des Wohngebäudes, den der Erwerber der Gemeinde Saulgrub schriftlich anzuzeigen hat, selbst zu nutzen und innerhalb dieser Frist, das Grundstück oder Grundstücksteile nur mit Zustimmung der Gemeinde Saulgrub
 - zu veräußern
 - zu vermieten oder zu verpachten,
 - in anderer Art als durch Wohnnutzung zu nutzen. Es dürfen maximal 30 % der Netto-Wohnfläche vermietet oder für ein zulässiges Gewerbe genutzt werden.
- b) Die Gemeinde wird einer Weiterveräußerung an Dritte nur zustimmen, wenn die Weiterveräußerung mit den planerischen Zielen der Gemeinde übereinstimmt, das heißt,

- der Dritte ein möglicher Grundstückserwerber im Sinne dieser Richtlinien ist und nach diesen Richtlinien Vorrang gegenüber anderen Bewerbern für das Objekt genießen würde,
- der Gemeinde ein Ankaufsrecht gleichen Inhaltes erneut eingeräumt wird und
- der Kaufpreis den nach diesen Richtlinien ermittelten Ankaufspreis nicht überschreitet.

8.5 Wiederkaufsrecht

- Um sicher zu stellen, dass das erworbene Baugrundstück nur von Berechtigten im Sinne dieser Richtlinie genutzt wird, lässt sich die Gemeinde ein Ankaufsrecht zu den Kaufvertragsbedingungen auf die Dauer von 15 Jahren ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages einräumen.
- Dieses Ankaufsrecht ist durch entsprechende Auflassungsvormerkung an 1. Rangstelle im Grundbuch einzutragen.
- Für den Fall, dass vom Erwerber gegen die Verpflichtungen nach Nr. 8.2, Nr. 8.3 und/oder Nr. 8.4 verstoßen wird, steht der Gemeinde Saulgrub ein Wiederkaufsrecht zum vereinbarten damaligen Kaufpreis (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls) zu.
- Ferner sind dem Erwerber etwa von ihm bereits bezahlte Erschließungs- und Anliegerbeiträge im weitesten Sinne zu erstatten (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls).
- Der Verkehrswert etwa bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird erstattet. Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss des Landkreises Garmisch-Partenkirchen für beide Vertragsteile auf Kosten des Erwerbers ermittelt. Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten wird dadurch nicht ausgeschlossen. Das Nähere wird in der Kaufvertragsurkunde geregelt.
- Die Ausübung des Wiederkaufsrechts kann
 - bei einem Verstoß gegen die Bauverpflichtungen (Nr. 8.2) nur innerhalb einer Frist von einem Jahr, gerechnet ab dem fruchtlosen Ablauf der 5-Jahres-Frist für die Fertigstellung des Gebäude(s) bzw.
 - bei einem Verstoß gegen die Nutzungsverpflichtung / Veräußerungsbeschränkung (Nr. 8.4) nur innerhalb einer Frist von sechs Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde von dem Verstoß bzw. dem Verkaufs- oder Übertragungsfall Kenntnis erlangt,
 - wenn über das Vermögen des Erwerbers das Zwangsvollstreckungsverfahren eröffnet wird,
 - wenn der Erwerber beim Kauf wissentlich falsche Angaben gemacht hat,
 - ohne Zustimmung der Gemeinde Wohnungs- bzw. Teileigentum begründet oder teilt (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
 - der Erwerber das Objekt ohne Zustimmung der Gemeinde unbeschadet der Nr. 8.7 dieser Richtlinien zu mehr als 30 % der Wohn- bzw. Nutzfläche vermietet, oder gewerblich nutzt

- im Erbfall entstehen, wenn der oder die Erben außerhalb des 3. Grades mit dem Erblasser verwandt waren.
erfolgen.
- g) Das Wiederkaufsrecht wird durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeübt. Durch die Ausübungserklärung kommt der entsprechende Kaufvertrag zustande.
- h) Die Gemeinde ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht selbst auszuüben oder die Rechte hieraus an einen von ihm zu benennenden Dritten abzutreten.
- i) Sollte die Gemeinde auf das Ankaufsrecht verzichten, so hat der Bewerber und jetzige Eigentümer eine Entschädigung in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem derzeitigen Grundstückswert und dem damaligen Kaufpreis zuzüglich eventuell angefallener Kosten für die Erschließung an die Gemeinde zu entrichten. Bei der Ermittlung des Grundstückswertes ist die vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erstellte Bodenrichtwertzusammenstellung in der jeweils letztgültigen Fassung zugrunde zu legen. Der Grundstückswert wird dabei auf den Mittelwert (Mitte zwischen Ober- und Untergrenze) für baureifes Land (Wohnbauflächen) festgelegt.
- j) Eine Verpflichtung der Gemeinde zur Ausübung des Wiederkaufsrechts besteht in keinem Fall.
- k) Die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechts, insbesondere die Kosten der Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges, sowie die anfallende Grunderwerbsteuer und etwaige anfallende Kosten der Lastenfreistellung, hat der Erwerber zu tragen.
- l) Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruches wird eine entsprechende Vormerkung gemäß § 882 BGB am Vertragsgrundbesitz eingetragen.
- m) Die Gemeinde verpflichtet sich dem Erwerber gegenüber, seine Wiederkaufsrechtsvormerkung unverzüglich nach Stellung eines schriftlichen Verlangens des Erwerbers und auf dessen Kosten im Grundbuch löschen zu lassen, sobald die Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes nicht mehr bestehen.

8.6 Rangrücktrittsverpflichtung

Die Gemeinde stellt in Aussicht, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers, mit seiner Vormerkung hinter vom Erwerber am Vertragsgrundstück bestellte Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Erwerbs des Vertragsgrundbesitzes bzw. der Kosten des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Bauwerks samt Planungskosten und etwaiger Erschließungs- und Anliegerbeiträge dienen. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Zustimmung zu einer Belastung der Vertragsfläche bei Bebauung bis zur Höhe von maximal 450.000,-- Euro für ein Einfamilienhaus und 250.000,-- Euro für eine Doppelhaushälfte zu erteilen und insoweit mit der Vormerkung im Range auszuweichen.

8.7 Sonderregelungen (gültig innerhalb von 15 Jahren)

- a) Die Vermietung oder gewerbliche Nutzung von mehr als 30 % der Wohn- und Nutzfläche des begünstigt erworbenen Objektes, bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Eine solche Zustimmung wird bei Vermietung des gesamten Objektes nur in zwingenden Fällen erteilt. Der Mieter und der Mietvertrag werden im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Falls keine Einigung zustande kommt, übt die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht aus. Für den Fall der Nichteinhaltung der vorstehenden Bedingungen ist der Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 25.000,00 € -fünfundzwanzigtausend- für jeden Einzelverstoß an die Gemeinde verpflichtet.
- b) Zur Sicherung der Vertragsstrafe bestellt der Käufer der Gemeinde eine Sicherungshypothek in Höhe von 25.000,00 € an dem erworbenen Grundbesitz und bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Sicherungshypothek in das Grundbuch und zwar im Range nach der vorstehend zur Eintragung bewilligten Auflassungsvormerkung.
- c) Für den Fall einer Ehescheidung oder Auflösung der ehelichen Gemeinschaft ist keine Regelung erforderlich, sofern das Objekt Eigentum eines der Partner bleibt. Sofern eine Veräußerung des Objektes an Dritte nicht vermeidbar ist (z. B. wegen Zugewinnausgleich), entsteht ein Ankaufsrecht der Gemeinde gem. Nummer 8.5.
- d) Im Erbfall entsteht grundsätzlich ein Ankaufsrecht der Gemeinde, wenn der oder die Erben außerhalb des 3. Grades mit dem Erblasser verwandt waren.
- e) Wurde einem Bewerber ein Grundstück nach dem Wohnbauförderungsmodell von der Gemeinde zugeteilt und der Bewerber diese Zuteilung nicht angenommen hat, so hat er für die Dauer von 5 Jahren – gerechnet ab dem Zeitpunkt der Nichtannahme – keinen Anspruch auf eine erneute Bewerbung für ein Grundstück nach dem Wohnbauförderungsmodell.

8.8 Dingliche Sicherung

Sämtliche Belastungen, die sich aus den Vergabebedingungen ergeben, werden grundbuchmäßig abgesichert. Mit der Abgabe des Antrages auf Grunderwerb unterwirft sich jeder Bewerber den vorstehenden Richtlinien. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

8.9 Treu und Glauben

Die Gemeinde Saulgrub hat bei der Geltendmachung ihrer Ansprüche aus dem Vertrag sowie im Falle der erforderlichen Zustimmung nach Nr. 8.4 b), von ihrem Ermessen pflichtgemäß Gebrauch zu machen und hierbei den Grundsatz von Treu und Glauben zu beachten.

8.10 Falsche Angaben des Bewerbers

- a) Sofern der Erwerber im Antrags- / Fragebogen für den Erwerb im Rahmen der Vergabe des Vertragsgrundstücks auf vergaberelevante Fragen vorsätzlich falsche Angaben gemacht oder vorsätzlich vergaberelevante Tatsachen verschwiegen hat und dies zu einem Zeitpunkt durch die Gemeinde Saulgrub festgestellt wird, in dem dessen Rechte (Wiederkaufsrecht) noch bestehen, steht der Gemeinde Saulgrub ein Wiederkaufsrecht nach Nr. 8.5 Buchstabe f) am Grundstück zu.
- b) Unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechts wird zudem eine Vertragsstrafe in Höhe von 30.000 EUR vom Erwerber an die Gemeinde Saulgrub zur Zahlung fällig.
- c) Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch die Gemeinde Saulgrub innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig.

9. Vergabemodus – Datenschutz

Zur Vermeidung der missbräuchlichen Verwendung der persönlichen Daten über Vermögensangelegenheiten dürfen die Angaben der Bewerber nur vom Gemeinderat und vom Geschäftsleiter der VGem. Saulgrub zur Ermittlung der Punktezahl eingesehen werden.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 11.08.2025 in Kraft.

Gemeinde Saulgrub

08.08.2025

gez. Rupert Speer

1. Bürgermeister

(Gemeinderatsbeschluss vom 07.08.2025)