



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.

Die großen Mehrfamilienhäuser sollen nach heutigem Stand im Eigentum der Gemeinde bleiben und mit entsprechender Förderung dem mietpreisreduzierten Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde verkauft zunächst fünf Grundstücke für Einzelhäuser (Parzellen 6–10, entspricht Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10) und alle zwölf Grundstücke für Doppelhäuser (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.

Mit der Vermarktung der Grundstücke ist die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling beauftragt.

Der Grundstücksverkauf erfolgt zum Marktwert, der durch das Fachpersonal der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling stets aktuell ermittelt und angepasst wird. Die Preise sind dort zu erfragen. In den Preisen sind die Erschließungskosten bereits enthalten.

Die Gemeinde möchte, dass die Grundstücke in diesem sehr ansprechenden Baugebiet von einem Personenkreis erworben werden, der Oberaudorf als seinen Lebensmittelpunkt ansieht und mit dem Ort verbunden ist. Insbesondere sollen deshalb Spekulationen ausgeschlossen und die Errichtung von Zweitwohnungen vermieden werden.

Für die Grundstücksvergabe wurden daher Kriterien entwickelt, die diese Ziele sichern sollen. Durch diese Vorgaben werden auch städtebauliche Ziele verfolgt, die eine Grundstücksnutzung im Sinne einer guten Verträglichkeit im Baugebiet selbst und darüber hinaus für die Allgemeinheit nachhaltig und wertschaffend erzeugen. Es handelt sich hierbei nicht um ein Einheimischenmodell.

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 jeder Käufer bzw. jede Käuferin nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Kaufberechtigter Personenkreis:

(1) Grundstücke können nur von volljährigen und voll geschäftsfähigen natürlichen Personen erworben werden. Sie müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung ein unbefristetes Aufenthaltsrecht für die Bundesrepublik Deutschland haben. Bei Nicht-EU-Bürgern ist eine unbefristete Niederlassungserlaubnis nachzuweisen.

(2) Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

2. Wohneigentum:

Die Bewerber müssen erklären, ob sie bereits Eigentümer von Wohnimmobilien oder Baugrundstücken sind. Miteigentumsanteile werden wie Eigenbesitz gewertet.

Sollte entsprechendes Eigentum vorhanden sein, werden zunächst Bewerber bevorzugt die noch nicht über Wohneigentum verfügen. Im Falle von vorliegendem Grundeigentum entscheidet der Gemeinderat über den Verkauf des angefragten Grundstückes.

3. Vertragsbedingungen

(1) Zusätzlich zur Erfüllung vorgegebenen Kriterien nach Nr. 1 und 2 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 oder eine Zweckentfremdung werden als Vertragsverletzung gewertet und können zu Schadenersatzforderungen führen.

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

(3) 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.

(4) 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. Verschwägerter ersten Grades bewohnen.

(5) Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Gemeinde für den Fall von falschen Angaben zur Bewerbung. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt 15 % des Kaufpreises für das Grundstück.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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.

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

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

(12) 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.

4. Inkrafttreten/Erklärung

(1) Diese Vergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat Oberaudorf in öffentlicher Sitzung am 02.09.2025 beschlossen und treten mit Veröffentlichung in Kraft.

(2) Der bzw. die Käufer erklärt/erklären mit Unterzeichnung der nachstehenden Bestätigung, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben.

Oberaudorf, 03.09.2025

Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister

Abschlussklärung Käufer/Käuferin

Der Inhalt und die damit verbundenen Anforderungen der Vergaberichtlinie für den Verkauf von Grundstücken im Baugebiet „Am Heimfeld“ ist mir/uns bekannt.

Ich/wir erklärt/erklären mit nachstehe Unterschrift, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben.

Die Forderungen zum antragberechtigten Personenkreis (Nr. 1) werden erfüllt, evtl. bereits vorhandene Wohnimmobilien oder Grundstücke wurden angegeben (Nr. 2).

Die unter Nr. 3 genannten Vertragsbedingungen werden eingehalten. Der Festlegung dieser Bedingungen im notariellen Kaufvertrag wird zugestimmt.

Vorsätzlich unrichtige oder wissentlich verschwiegene Angaben oder wissentlich nicht abgegebene Unterlagen, die für die Entscheidung relevant waren, führen zum unverzüglichen Abbruch der Kaufverhandlung oder — nach Vertragsabschluss— gemäß den Vereinbarungen im Kaufvertrag zu einer Vertragsstrafe in der dort festgesetzten Höhe. Die Ausübung des Ankaufsrechts bleibt unberührt.

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

Käufer/Käuferin:

Name, Geburtsname: _____

Vorname: _____

geboren am: _____ in _____

Wohnort: _____ Staatsangehörigkeit: _____

_____ den _____

Unterschrift

Ehegatte/Lebenspartner:

Name, Geburtsname: _____

Vorname: _____

geboren am: _____ in _____

Wohnort: _____ Staatsangehörigkeit: _____

_____ den _____

Unterschrift

Wenn zutreffend: Vorhandenes Grundstücks- und Wohneigentum:

Objekt 1: _____

Ort _____ Straße: _____

Fl.-Nr.: _____ Größe: _____ Art: _____

Finanzamt: _____ Steuer-Nr.: _____

Objekt 2: _____

Ort : _____ Straße: _____

Fl.-Nr.: _____ Größe: _____ Art: _____

Finanzamt: _____ Steuer-Nr.: _____

Weitere Objekte vorhanden?

wenn "Ja": Anzahl und Ort:

Anlagen

- **Bebauungsplan Nr. 43 „Am Heimfeld“ mit nummerierten Parzellen (Auszug Lageplan)**
- **Flurstücksnachweis mit Hausnummern und Grundstücksgrößen**

Datenschutzerklärung

Die Erhebung dieser Daten erfolgt ausschließlich für den Zweck des Grundstücksverkaufs im Gebiet „Am Heimfeld“. Die Datenverarbeitung erfolgt auf die freiwillige Bewerbung hin. Die Daten werden ausschließlich im Rahmen dieses Verfahrens zweckgebunden verarbeitet. Die Verarbeitung findet im Rahmen der datenschutzrechtlichen Grundlagen, insbesondere der Datenschutzgrundverordnung und des Bayerischen Datenschutzgesetzes statt.

Von dem gesetzlichen Widerspruchsrecht kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft Gebrauch gemacht werden. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde Oberaudorf die Datenverarbeitung, die nur auf Einwilligung im Rahmen des Grundstücksverkaufs beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen darf. Der Widerruf kann formlos gegenüber der Gemeinde Oberaudorf (Kufsteiner Straße 6, 83080 Oberaudorf, E-Mail: rathaus@oberaudorf.de) erfolgen.

Dieser Datenschutzerklärung stimme ich zu:

Ja

Nein

Ja

Nein

_____ den _____

Antragsteller/in

Ehegatte/Lebenspartner/in