

# Richtlinien für die Vergabe von den Reihenhäusern am Staudenbichl

## Vorbemerkung

Neuen Wohnraum für Traunstein schaffen, das treibt uns an. Unser Ziel ist es, den Bürgerinnen und Bürgern Traunsteins ein neues Zuhause zu bieten, das durch Regionalität, Qualität und Bezahlbarkeit geprägt ist. Bei unserem Bauvorhaben setzen wir den Fokus auf die Bedürfnisse der Menschen und nicht auf die Rendite. Am Staudenbichl schaffen wir Reihenhäuser für Traunsteins Familien und ein Mehrfamilienhaus mit kleineren Wohnungen für Senioren und Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen. Ein Teil der Reihenhäuser soll verkauft werden.

Die wbg hat beschlossen, die Reihenhäuser auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

## I. Grundvoraussetzungen

Die Bewerbung um ein Reihnhaus erfordert die Erfüllung bestimmter grundlegender Kriterien, die sicherstellen sollen, dass die zukünftigen Bewohner eine enge Bindung und Verantwortung gegenüber der Gemeinschaft in Traunstein haben. Diese Kriterien beinhalten mehrere Aspekte:

Zunächst einmal ist es von Bedeutung, dass die Bewerber eine direkte Verbindung zu Traunstein haben. Das kann bedeuten, dass sie entweder in der Stadt leben, dort beruflich tätig sind, sich aktiv in sozialen Projekten oder Vereinen engagieren oder sogar ihre Wurzeln in Traunstein haben.

Darüber hinaus ist es wichtig, dass die Bewerber sich dazu verpflichten, das Reihnhaus selbst zu bewohnen. Diese Selbstnutzung stellt sicher, dass die Häuser nicht nur als Investitionsobjekte betrachtet werden, sondern tatsächlich von den Bewohnern als dauerhafte Wohnsitze genutzt werden. Dies fördert eine stabile und lebendige Nachbarschaftsgemeinschaft und stärkt das Gefühl der Zugehörigkeit zur Stadt.

Insgesamt sind diese Grundvoraussetzungen darauf ausgerichtet, sicherzustellen, dass die zukünftigen Bewohner nicht nur die Vorteile eines Wohnsitzes in Traunstein genießen, sondern auch aktiv zur Gemeinschaft beitragen und sich mit ihr identifizieren.

## II. Verkaufsbedingungen

Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

### a) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsreihnhaus auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der wbg zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

### b) Wiederkaufsrecht

Die wbg ist berechtigt, den Vertragsbesitz auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags zurück zu erwerben (Alternative A) oder eine Aufzahlung vom Käufer zu verlangen (Alternative B), wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
- der Käufer vor Vertragsabschluss der wbg gegenüber unrichtigen Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die wbg das Vertragsreihnhaus nicht an ihn verkauft worden wäre,
- bei einem Erbfall innerhalb der Bindungsfrist, wenn der Hausbesitz nicht auf den Ehegatten, Lebenspartner oder Kinder übergeht
- im Falle der Insolvenz des Käufers oder bei Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Hausbesitz während der Bindungsfrist.

**c) Zuwendungswert und Vertragsverletzungen**

Zuwendungswert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Reihenhauses im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen wbg und Käufer und dem tatsächlich vom Käufer bezahlten Preis.

Wird das Reihenhaus ohne Zustimmung der wbg veräußert und bei Verletzung der anderen unter Buchstabe b) aufgeführten Punkte kann die wbg vom Käufer den vollen Zuwendungswert zurückverlangen.

**e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die wbg (Alternative A)**

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, sofern vorhanden, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Reihenseigentümer zu tragen.

**f) Aufzahlung (Alternative B)**

Wahlweise kann die wbg anstatt des Wiederkaufs auch die Zahlung der Differenz zwischen dem von einem öffentlich bestellten Gutachter ermittelten Verkehrswert für den Zeitpunkt des Eintretens des Wiederkaufsrechts oder im Falle einer Veräußerung zwischen dem Veräußerungswert und dem beurkundeten Kaufpreis ohne Inflationsbereinigung und ohne Zinsen zu verlangen. Über den Verkehrswert entscheidet im Streitfall als Schiedsgutachter (§ 317 BGB) der Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein.

**g) Dingliche Sicherung**

Das Wiederkaufsrecht (Vormerkung) ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Aufzahlungsverpflichtung ist durch Sicherungshypothek im Grundbuch zu sichern. Die Stadt wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

Traunstein, den 18.04.2024