

Richtlinie über die Vergabe und Förderung von Baugrundstücken

Die Gemeinde Südbrookmerland betreibt eine aktive Wohnungsbaupolitik mit den Zielen:

- Südbrookmerland als attraktiven Wohnort zu erhalten,
- die Bevölkerungsstruktur im demografischen Gleichgewicht zu halten und
- eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Um für die Vergabe der Baugrundstücke größtmögliche Gerechtigkeit gewähren zu können, beschließt der Rat der Gemeinde Südbrookmerland die nachfolgenden Kriterien für die Vergabe von Baugrundstücken.

Soziale Gerechtigkeit und das Gesamtinteresse der Gemeinde Südbrookmerland sollen hierbei ausschlaggebend sein. Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehenden Kriterien, wobei jede/r Bewerber/in -nachstehend zur Vereinfachung „Bewerbergruppe“ genannt, auch wenn es sich um einzelne oder mehrere Personen handelt- nur ein Baugrundstück erhalten kann. Die Bewerbergruppe bzw. einzelne Personen aus dieser dürfen nur eine Bewerbung abgeben.

§ 1 Anwendung

- (1) Diese Vergabekriterien sind bei Vertragspartnern/innen (z.B. Eigentümer/in oder private Erschließungsträger/in) -nachstehend zur Vereinfachung „der Vertragspartner“ genannt, auch wenn es sich um einzelne oder mehrere Personen handelt- Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und entsprechend anzuwenden.
- (2) In Baugebieten, in Bereichen von Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB und Abgrenzungssatzungen nach § 34 BauGB – nachstehend Baugebiet genannt – bis zu einer Straßenfront von max. 100 m (Baugrundstücke Vertragspartner) sowie Baulücken wird die Bewerberauswahl (§2) nicht angewendet.
Begründung: Der Aufwand einer Ausschreibung ist unverhältnismäßig hoch.
- (3) Durch den Vertragspartner sind die Baugrundstücke für die die Bewerberauswahl (§2) nicht angewendet wird, innerhalb von sechs Monaten ab Bebaubarkeit (z.B. Rechtskraft Bebauungsplan) zu verkaufen.

Bei der Vergabe von Baugrundstücken von Vertragspartnern, für die eine Bewerberauswahl (§2) durch die Gemeinde ausgeführt wird, sind diese innerhalb von sechs Monaten ab Übermittlung der Bewerberliste an den Vertragspartner durch diesen zu verkaufen.

Nach Ablauf vorgenannter Fristen erfolgt die Bewerberauswahl gemäß § 2 durch die Gemeinde. Der Verkaufspreis ist dann der Bodenrichtwert für Baugrundstücke des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Deckt der Bodenrichtwert nicht die dem Vertragspartner entstandenen tatsächlichen Gesamtkosten (Erwerb, Planungskosten, Erschließung usw.), kann der Verkaufspreis um 10 % über die tatsächlichen entstandenen Kosten erhöht werden. Die tatsächlichen Kosten sind der Gemeinde lückenlos nachzuweisen.

- (4) Dem Vertragspartner wird die Möglichkeit gewährt, als Bauträger oder Vermieter tätig zu werden. Die Regelungen in § 2, § 3, § 5, § 6 und § 9 (1) c) finden auf diese Baugrundstücke keine Anwendung.

Die Höchstzahl darf 15% der bebaubaren Fläche und der Gesamtzahl der Baugrundstücke im Baugebiet nicht überschreiten. Die Lage dieser Baugrundstücke wird vorab im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

- (5) In dem in Absatz 4 genanntem Baugebiet vom Vertragspartner und den Baugebieten der Gemeinde können sich in einem zweiten Vergabeverfahren auch Investoren auf die Baugrundstücke bewerben, für die im ersten Vergabeverfahren kein Kaufinteresse vorhanden war. Die Bewerbergruppe, welche sich verpflichtet, eine Wohneinheit nach § 9 (1) c) selbst zu nutzen, wird vorrangig berücksichtigt. Bei Investoren finden die Regelungen aus § 2, § 3, § 5, § 6, und § 9 (1) c) auf diese Baugrundstücke keine Anwendung.

Die Höchstzahl darf 15% der bebaubaren Fläche und der Gesamtzahl der Baugrundstücke im Baugebiet nicht überschreiten.

- (6) Sind nach dem zweiten Vergabeverfahren entsprechend Absatz 5 noch Baugrundstücke vorhanden, können diese ohne Bewerberauswahl gemäß § 2 an Kaufinteressenten vergeben werden. Die Bewerbergruppe, welche sich verpflichtet, eine Wohneinheit nach § 9 (1) c) selbst zu nutzen, wird vorrangig berücksichtigt. Bei Investoren finden die Regelungen aus § 2, § 3, § 5, § 6, und § 9 (1) c) auf diese Baugrundstücke keine Anwendung.

§ 2 Bewerberauswahl

- (1) Eine Bewerbergruppe im Sinne dieser Richtlinie sind eine oder mehrere Personen, die beabsichtigen, gemeinsam in einem Haushalt in einer Wohneinheit einzuziehen.
- (2) Von allen Bewerbergruppen richtet sich die Reihenfolge der Vergabe der Baugrundstücke erstrangig nach den aktuellen Eigentumsverhältnissen und zweitrangig nach der erreichten Punktzahl der jeweiligen Bewerbergruppe, die auf der Grundlage folgender persönlicher Merkmale ermittelt wird. Bewerbergruppen ohne Grundeigentum werden grundsätzlich vorrangig gegenüber Bewerbergruppen mit Grundeigentum berücksichtigt. Bei gleicher Punktzahl wird im Losverfahren entschieden. Bewerbergruppen, denen in einem vorherigen Bewerbungsverfahren kein Baugrundstück angeboten werden konnte, werden bei gleicher Punktzahl vorrangig berücksichtigt.

Lebensschwerpunkt / Wohnverhältnisse

<ul style="list-style-type: none"> • Hauptwohnung aktuell oder in der Vergangenheit von mindestens einem Bewerber in Südbrookmerland mindestens 1 Jahr einmalig 	<ul style="list-style-type: none"> • 10 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene Wohnung/en ist/sind nicht familiengerecht (Zimmerzahl geringer als Personenzahl) bzw. keine eigene Wohnung vorhanden einmalig 	<ul style="list-style-type: none"> • 8 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> • Freiwillige Tätigkeit von einem Bewerber in einem Verein, Verband oder Kirche seit mehr als drei Jahren in Südbrookmerland. (Nachweis durch die Organisation) je Bewerber 	<ul style="list-style-type: none"> • 6 Punkte

Kinder

<ul style="list-style-type: none"> • Kinder (incl. Stiefkinder und Pflegekinder im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes) vor Vollendung des 18. Lebensjahres (durch ärztliches Attest bist zum Stichtag nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt) je Kind 	<ul style="list-style-type: none"> • 15 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> • Kinder nach Vollendung des 18. und vor Vollendung des 27. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben je Kind 	<ul style="list-style-type: none"> • 6 Punkte

Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX), die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben mit einem Grad der Behinderung:

<ul style="list-style-type: none"> • ab 50 	<ul style="list-style-type: none"> • 15 Punkte
---	---

- (3) Werden im Bewerbungsverfahren Familienmitglieder nach Vollendung des 27. Lebensjahres in der Bewerbergruppe mit Behinderungen berücksichtigt, die keinen Eigentumsanteil am Baugrundstück erhalten, ist für diese ein Wohnrecht im Grundbuch einzutragen.

§ 3 Familienförderung

Die Bewerbergruppe erhält für jedes im Haushalt lebende Kind einschließlich Pflegekinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres einen Baukostenzuschuss in Höhe von 5.000,00 €. Die Bewerbergruppe erhält für jedes im Haushalt lebende schwerbehinderte Kind einschließlich Pflegekinder mit einem Grad der Behinderung ab 50 im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX nach Vollendung des 18. Lebensjahres einen Baukostenzuschuss in Höhe von 5.000,00 €. Die anspruchsberechtigte Bewerbergruppe erhält die Förderung auf Antrag, wenn der Rohbau fertiggestellt ist.

§ 4 Stichtagsregelung

Die persönlichen Voraussetzungen der Bewerbergruppe, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren.

§ 5 Berücksichtigung von Bewerbergruppen mit vorhandenem Grundeigentum

- (1) Die Bewerbergruppe ist verpflichtet, genaue Auskünfte über vorhandenes Grundeigentum (unbebaut und bebaut) zu geben.
- (2) Ist vorhandenes Wohneigentum der Bewerbergruppe nicht familiengerecht (Zimmerzahl geringer als Personenzahl), wird die Bewerbergruppe vorrangig berücksichtigt.

- (3) Bewerbergruppen mit Grundeigentum können vorrangig berücksichtigt werden, wenn z.B. durch Behinderungen bauliche Veränderungen in der eigenen Wohnung/am Haus erforderlich sind, das Grundeigentum nicht in zumutbarer Nähe zu pflegebedürftigen Angehörigen, zum Arbeitsplatz oder zur Schule liegt. Die Bewerbergruppe hat die besonderen Umstände zu belegen (z.B. durch ärztliches Attest).
- (4) Bei einem ausreichenden Angebot an Baugrundstücken können alle vorgenannten Bewerbergruppen berücksichtigt werden.

§ 6 Bau von Doppel- oder Mehrfamilienhäusern

Möchten mehrere Bewerbergruppen gemeinsam ein Grundstück bebauen, kann der entsprechende Grundstückanteil zum Bau der jeweiligen Wohneinheit (z.B. der Haushälfte) an die jeweilige Bewerbergruppe unter Anwendung des § 9 verkauft werden. Alternativ ist es möglich, die nicht selbst bewohnte Einheit innerhalb der 10jährigen Eigennutzungsfrist zu vermieten.

§ 7 Mietwohnungsbau und besondere Wohnkonzepte

Baugrundstücke, die sich für eine Bebauung mit Mietwohnungen oder für besondere Wohnkonzepte (z.B. seniorengerechte Wohnanlage mit mehreren Wohneinheiten oder Mehrgenerationenhäuser) eignen, können durch Beschluss des Verwaltungsausschusses von einer Vergabe gemäß den Vergabebedingungen ausgenommen werden. Für den Verkauf dieser Baugrundstücke können vom Verwaltungsausschuss im Einzelfall besondere Bedingungen beschlossen werden.

§ 8 Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes besteht auch beim Nachweis der vorgegebenen Voraussetzungen nicht.

§ 9 Bau- und Eigennutzungsverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Mehrerlösauskehr und Ausschluss vom Bewerbungsverfahren

- (1) Die Erwerberin und der Erwerber -nachstehend zur Vereinfachung „Erwerber“ genannt, auch wenn es sich um einzelne oder mehrere Personen handelt- verpflichtet sich,
 - a) auf dem Baugrundstück innerhalb von zwei Jahren ab Abschluss des Grundstückskaufvertrages mit dem Bau eines Wohngebäudes -mit höchstens zwei Wohneinheiten- zu beginnen,
 - b) dieses innerhalb von dreieinhalb Jahren ab Abschluss des Grundstückskaufvertrages bezugsfertig zu errichten
 - c) und sodann ab Bezugsfertigkeit selbst für die Dauer von zehn Jahren ab Einzug (Stichtag: Einzug lt. Einwohnermeldekartei) als Erstwohnsitz zu nutzen. Bei einem Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten gilt diese Nutzungsverpflichtung als Erstwohnsitz nur für eine Wohneinheit.
- (2) Der Erwerber verpflichtet sich weiter, das Baugrundstück vor und während der Errichtung sowie während der anschließenden Zehn-Jahres-Phase ab Einzug nicht an Dritte zu veräußern, es sei denn, die Gemeinde erteilt hierzu ihre schriftliche Einwilligung. Eine Einwilligung erfolgt stets unter dem Vorbehalt, dass die Verpflichtungen in inhaltsgleicher Weise auch dem Rechtsnachfolger auferlegt werden.

- (3) Die Gemeinde ist bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung aus Absatz 1 a) durch den Erwerber berechtigt, eine lastenfreie Rückübertragung des Baugrundstückes gegen Erstattung des Grundstückskaufpreises zu verlangen. Sämtliche mit der Rückübertragung entstehenden Kosten und Steuern sind von dem Erwerber zu tragen. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts hat mittels eingeschriebenen Briefes binnen eines Jahres ab Kenntnis von den das Recht auslösenden Tatsachen zu erfolgen.
- (4) Für den Fall, dass die Gemeinde ein Rücktrittsrecht ausübt, verpflichtet sich der Erwerber zur Räumung und lastenfreien Rückgabe des Baugrundstückes innerhalb einer Frist von einem Monat und zur Zahlung eines Betrages von 1.500,00 € (in Worten: Eintausendfünfhundert Euro) an die Gemeinde binnen zwei Wochen nach Zugang der Rücktrittserklärung. Es bleibt der Gemeinde vorbehalten, über die Pauschale hinausgehende Ansprüche geltend zu machen. Dem Erwerber wird der Nachweis gestattet, ein Schaden oder eine Wertminderung sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Der Wiederkaufspreis ist zwei Wochen nach Zugang der amtsgerichtlichen Nachricht über die Eigentumsumschreibung und vollständiger Räumung des Baugrundstückes zur Zahlung fällig. Die Rückübertragung hat frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu erfolgen. Die Gemeinde ist berechtigt, den Wiederkaufspreis zur Lastenfreistellung zu verwenden.

Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs erfolgt die Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde in Abt. II des Grundbuchs.

- (5) Für den Fall, dass zwar mit der Bebauung des Baugrundstückes begonnen wurde, der Erwerber aber seiner Nutzungsverpflichtung aus Absatz 1 c) nicht nachkommt, hat der Erwerber die Gründe unaufgefordert der Gemeinde anzuzeigen. Die Gemeinde ist berechtigt eine Frist zur Einhaltung der Nutzung zu setzen sowie die Nachzahlung eines Kaufpreises in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis und dem Verkehrswert des Baugrundstückes zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen.

Das Recht, die Kaufpreisnachzahlung zu fordern, ist mittels eingeschriebenen Briefes binnen eines Jahres nach Kenntnis vom auslösenden Tatbestand auszuüben.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Kaufpreisnachzahlung bewilligt und beantragt der Erwerber mit Eigentumsumschreibung auf ihn im Grundbuch des Baugrundstückes auf seine Kosten eine Grundschuld zu Gunsten der Gemeinde in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis und dem Verkehrswert des Baugrundstückes zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages, fällig mit dem Tage der Eintragung, verzinslich mit 15 v. H. jährlich und vollstreckbar nach § 800 ZPO, einzutragen. Dieser Grundschuld geht die bestellte Rückkauflassungsvormerkung -und die bestellte persönliche Dienstbarkeit- im Rang vor. Ansonsten dürfen ihr im Rang nur solche Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs vorgehen, denen die Gemeinde den Vorrang ausdrücklich einräumt.

- (6) Beide Rechte (Rückkauflassungsvormerkung und Grundschuld zugunsten der Gemeinde) sind nach Ablauf des Zehn-Jahres-Zeitraums ab Einzug gemäß Absatz 1 c) auf Antrag und Kosten des Erwerbers zur Löschung zu bewilligen.
- (7) Für den Fall, dass die Nichtveräußerungspflicht aus Absatz 2 verletzt wurde, kann die Gemeinde die Auskehrung des Mehrerlöses verlangen. Die Höhe des zu zahlenden Mehrerlösbetrages bestimmt sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Baugrundstückes bei Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages und dem Verkehrswert für den Grund und Boden des Baugrundstückes bei Weiterveräußerung, ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung.

Einigen sich die Vertragsparteien über den Wert des Mehrerlösbetrages nicht, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bestimmt. Die Kosten für das Gutachten trägt der Erwerber auch für den Fall, dass ein Mehrerlös nicht festgestellt wird.

- (8) Die Höhe des nachzuzahlenden Kaufpreises gemäß Absatz 5 und der Mehrerlösbetrag gemäß Absatz 7 verringern sich nach Ablauf von jeweils einem Jahr -gerechnet vom Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrages- um jeweils $\frac{1}{10}$.
- (9) Für den Fall, dass dem Erwerber vor Ablauf der in Absatz 1 genannten Fristen bereits ein Baukostenzuschuss von der Gemeinde nach § 3 ausgezahlt wurde, ist dieser bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung gemäß Absatz 1 a) und b) oder der Verpflichtung zur 10jährigen Eigennutzung gemäß Absatz 1 c) von dem Erwerber an die Gemeinde zurück zu zahlen.
- (10) Bewerbergruppen, die unrichtige Angaben machen, werden vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen. Eine erneute Aufnahme in das Bewerbungsverfahren erfolgt nicht.

§ 10 Ausnahmeregelungen

Der Verwaltungsausschuss wird ermächtigt, im Rahmen der kommunalen Zuständigkeiten in besonderen Fällen -insbesondere bei unbilliger Härte- von den Richtlinien abzuweichen.

§ 11 Ausführungsbestimmungen

- (1) Das Vergabeverfahren beginnt mit der Veröffentlichung der Ausschreibung in einer Lokalzeitung und auf der Homepage der Gemeinde. Den Kaufinteressenten wird die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb von drei bis acht Wochen zu bewerben. Das Vergabeverfahren endet, wenn entweder alle Baugrundstücke vergeben wurden oder allen Bewerbergruppen ein Baugrundstück angeboten wurde.
- (2) Die Entgegennahme und Auswertung der Bewerbungen erfolgt durch die Gemeinde. Bei Baugebieten von Vertragspartnern wird diesen eine Bewerberliste mit der entsprechenden Rangfolge übermittelt.
- (3) Treten Bewerbergruppen nach der Zusage im Vergabeverfahren wieder von Ihrer Bewerbung zurück, so werden diese Baugrundstücke den nachfolgenden Bewerbergruppen angeboten, welchen bis zu diesem Zeitpunkt noch kein Baugrundstück angeboten werden konnte.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung zum 01. Januar 2021 in Kraft. Die Richtlinie vom 21.06.2018 tritt mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 außer Kraft.

Südbrookmerland, den 22. Dezember 2020

Der Bürgermeister


(Friedrich Süßen)

