

Richtlinien der Gemeinde Saterland über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken (gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2019)

Präambel:

Die nachstehend genannten Richtlinien gelten für alle Verkäufe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Saterland. Es ist das Bestreben der Gemeinde Saterland, die ihr zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke in einem nachvollziehbaren, fairen und transparenten Verfahren, nicht gewinnorientiert an potentielle Bewerber zu veräußern.

Zielsetzung der Gemeinde Saterland ist es außerdem, in allen vier Gemeindeteilen/Ortschaften zu jeder Zeit ausreichend Wohnbaugrundstücke im gemeindlichen Eigentum zur Verfügung zu haben, um eine Mangelverwaltung zu vermeiden und sowohl ortsansässigen Interessenten als auch Interessenten von außerhalb jeweils kurzfristig ein Angebot machen zu können.

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Die Gemeinde Saterland erschließt im Rahmen ihrer Boden und Siedlungspolitik in allen vier Gemeindeteilen/Ortschaften Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau und verkauft die in ihrem Besitz befindlichen Wohnbaugrundstücke zu angemessenen Preisen zur Erstellung von Wohngebäuden, vorrangig zur Eigennutzung an Privatpersonen, aber auch an Investoren zur Errichtung von zur Vermietung oder zum Verkauf bestimmten Wohnungen und Häusern.
2. Ein Rechtsanspruch auf die Überlassung eines Wohnbaugrundstückes bzw. eines Wohnbaugrundstückes zu einem bestimmten Kaufpreis, in einer bestimmten Lage, mit einer bestimmten Größe oder sonstigen bestimmten Eigenschaften besteht nicht.
3. Der Verwaltungsausschuss kann für jedes neue Baugebiet eine Quote für die Bebauung mit Mietwohnungen und zur Bebauung mit Wohngebäuden zur direkten Weitervermarktung festlegen.
4. Mindestens die Hälfte der zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke soll vorrangig an bereits ortsansässige Personen und Personen, die einer Erwerbstätigkeit innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Saterland nachgehen, veräußert werden.

Die Angaben müssen zum Zeitpunkt des von der Gemeindeverwaltung bekanntgegebenen Stichtages für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Wahrheit entsprechen. Die Bewerber haben für die Richtigkeit der von ihnen gemachten Angaben Sorge zu tragen und auf Anforderung entsprechende Nachweise hierfür zu erbringen.

Die Verwaltung behält sich das Recht vor, die durch die Bewerber gemachten Angaben durch die Vorlage von weiteren Nachweisen zu überprüfen. Bei schuldhaft falschen Angaben zu den persönlichen Verhältnissen eines Bewerbers behält sich die Gemeinde Saterland das Recht vor, diesen aus dem Bewerbungsverfahren auszuschließen.

5. Bewerber um ein gemeindliches Wohnbaugrundstück ist die Person oder die Personengruppe, die beabsichtigt, das Wohnbaugrundstück als Eigentum zu erwerben. Erwerber ist die Person oder die Personengruppe, die das Zuschlagsrecht zum Erwerb eines bestimmten gemeindlichen Wohnbaugrundstückes erhalten hat.
6. Investoren im Sinne dieser Richtlinie sind Bewerber, die Wohnbaugrundstücke zur Errichtung von zur Vermietung oder zum Verkauf bestimmten Wohnungen und Häusern erwerben möchten und diese Häuser und Wohnungen nicht , auch nicht teilweise selbst bewohnen wollen.
7. Bewerber um ein Wohnbaugrundstück müssen volljährig und geschäftsfähig sein.
8. Jeder Bewerber darf sich je Vergabe- und Reservierungsphase lediglich auf ein Wohnbaugrundstück pro Baugebiet bewerben.
9. Ehepartner, Lebenspartner oder sonstige Miteigentumserwerber sind dem Hauptbewerber zuzurechnen und dürfen in der jeweiligen Vergabe- und Reservierungsphase keine zusätzliche Bewerbung für ein Wohnbaugrundstück im selben Baugebiet abgeben.
10. Die Grundstückserwerber, die in der Phase 1 eine Wohnbaugrundstücksreservierung erhalten haben verpflichten sich, das erworbene Wohnbaugrundstück mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung zu bebauen und dies innerhalb einer Bindungsfrist von fünf Jahren, gerechnet ab dem Erstbezug, selbst zu bewohnen. Der Eigennutzung durch eigenes Bewohnen wird das Bewohnen durch Verwandte bis zum zweiten Grad (Eltern, Großeltern, Enkel, eigene Geschwister) gleichgestellt.

Für Wohnbaugrundstücke, auf denen eine Doppelhausbebauung erfolgt, ist es ausreichend, wenn vertraglich sichergestellt ist, dass für die Dauer von mindestens fünf Jahren, gerechnet ab dem Erstbezug, zumindest eine Doppelhaushälfte einer Eigennutzung zugeführt wird.

Bei einem Verstoß durch die Grundstückserwerber aus der Vergabephase 1 gegen die Verpflichtung zur Eigennutzung soll eine Vertragsstrafe an die Gemeinde Saterland zu zahlen sein. Die Höhe der Vertragsstrafe soll ein Viertel des jeweiligen Nettogrundstückskaufpreises betragen.

Ein bloßer Leerstand löst diese Vertragsstrafe noch nicht aus. In besonders begründeten Härtefällen (z. B. Tod eines Partners, Ehescheidung oder ähnlich gravierender Veränderungen) kann von dieser Regelung abgewichen werden. Die jeweilige Einzelfallentscheidung trifft der Verwaltungsausschuss.

Die Interessen der in der Vergabephase 1 privilegierten Eigennutzer sind zu schützen und wirksame vertragliche Regelungen zu treffen um einem Missbrauch durch die Unterdrückung wahrer Tatsachen vorzubeugen.

11. Erlangt ein Bewerber oder eine Bewerberin auf seine/ihre Bewerbung das Zuschlagsrecht für ein Wohnbaugrundstück, so ist dieser Zuschlag mit einer höchstens dreimonatigen Reservierung des Wohnbaugrundstückes verbunden. Regelmäßig hat die notarielle Beurkundung über den Erwerb des Wohnbaugrundstückes innerhalb dieses Zeitraumes zu erfolgen.

Auf schriftlichen Antrag ist eine Verlängerung dieser Frist um einen Monat möglich. Die Frist kann insgesamt maximal zweimal verlängert werden.

Für die Berechnung der Frist gelten die §§ 187 bis 193 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Für die Veräußerung von unbebauten Wohnbaugrundstücken durch die Gemeinde Saterland gilt, unter Beachtung der vorgenannten allgemeinen Bestimmungen, folgendes Vergabeverfahren:

II. Umsetzungsverfahren

Die Reservierung und Vergabe der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke erfolgt in drei aufeinanderfolgenden Phasen:

Phase 1: Vergabe an Bewerber und Bewerberinnen für den Erwerb zur Bebauung mit einem selbstgenutzten Eigenheim.
Hierzu wird ein Stichtag mit eindeutiger Angabe der Uhrzeit des Reservierungs- und Vergabebeginns festgelegt und öffentlich bekannt gemacht.

Phase 2: Vergabe auch an Investoren für den Erwerb zur Bebauung mit zur Vermietung oder dem späteren Weiterverkauf bestimmter Wohngebäude.
Hierzu wird ein Stichtag mit eindeutiger Angabe der Uhrzeit des Reservierungs- und Vergabebeginns festgelegt und öffentlich bekannt gemacht.

Phase 3: Vergabe der noch freien Plätze in der Reihenfolge des Einganges einer schriftlich zu erklärenden Kaufabsichtserklärung.

Die geplante Veräußerung von Wohnbaugrundstücken wird durch die Verwaltung frühzeitig ortsüblich durch Aushang, Veröffentlichung in der Presse und auf der Homepage der Gemeinde Saterland bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntgabe wird für jede Phase ein Starttermin festgesetzt. Der Termin für den Start der Phase 1 soll frühestens sechs Wochen nach der Veröffentlichung stattfinden.

Erscheinen bei dem zuständigen Mitarbeiter bzw. der zuständigen Mitarbeiterin zum Zeitpunkt des festgesetzten Vergabebeginns der Phasen 1 und 2 mehrere Bewerber oder Bewerberinnen, so wird die Reihenfolge der Bearbeitung des jeweiligen Reservierungswunsches durch ein öffentliches Losverfahren festgelegt.

Sofern ein Losverfahren durchzuführen ist, erhält jeder Bewerber und jede Bewerberin um ein gemeindliches Wohnbaugrundstück in dem öffentlichen Losverfahren eine Los-Nummer. Diese Los-Nummer wird in einer Anwesenheitsliste neben den Angaben zur Person dokumentiert und ist damit eindeutig einem Bewerber bzw. einer Bewerberin zugeordnet.

Die Bewerber und Bewerberinnen erlangen in der durch das Los ermittelten Reihenfolge einen Reservierungszugriff auf eines der noch nicht durch andere Bewerber oder Bewerberinnen reservierten Wohnbaugrundstücke.

Sollten nach dem Starttermin (der Verlosung) der ersten Phase noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen, werden diese bis zum Start der zweiten Phase nach dem Windhundprinzip, jedoch ausschließlich an Bewerber und Bewerberinnen vergeben, die ein Wohnbaugrundstück zur Eigennutzung erwerben möchten. Die Vergabe der noch freien Plätze erfolgt in der Reihenfolge des Einganges einer handschriftlich zu unterzeichnenden Kaufabsichtserklärung – die Übersendung einer Email genügt diesen Anforderungen nicht.

Sollten nach dem Starttermin (der Verlosung) der zweiten Phase noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen, werden diese bis zum Beginn der dritten Phase nach dem Windhund-

prinzip an Eigennutzer und Investoren vergeben. Die Vergabe der noch freien Plätze erfolgt in der Reihenfolge des Einganges einer handschriftlich zu unterzeichnenden Kaufabsichtserklärung – die Übersendung einer Email genügt diesen Anforderungen nicht.

Sollten nach der zweiten Phase noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen, beginnt eine dritte Phase, in der die noch verfügbaren Wohnbaugrundstücke ausschließlich nach dem Windhundprinzip vergeben werden. Die Vergabe der noch freien Plätze erfolgt in der Reihenfolge des Einganges einer handschriftlich zu unterzeichnenden Kaufabsichtserklärung – die Übersendung einer Email genügt diesen Anforderungen nicht.

Grundsätzlich soll ein Bewerber bzw. eine Bewerberin nicht mehr als insgesamt zwei Wohnbaugrundstücke pro Baugebiet erwerben können. Ausnahmen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Über mögliche Ausnahmen entscheidet der Verwaltungsausschuss.

Die vorstehenden Vergaberichtlinien der Gemeinde Saterland über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken treten mit Wirkung vom 01.04.2019 in Kraft.

Thomas Otto

Saterland, 25.03.2019