

Richtlinie der Stadt Friesoythe für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für den Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften), die von den Endnutzern erworben werden und von diesen mindestens 5 Jahre selbst bezogen werden.

Die Festlegung, welche städtischen Wohnbaugrundstücke gemäß dieser Richtlinie für den Selbstbezug vergeben werden, trifft der Rat der Stadt Friesoythe.

2. Verfahren

2.1 Für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken wird für einzelne Wohnbauquartiere, ggfs. Teilbereiche eines Bebauungsplanes jeweils ein eigenständiges Vergabeverfahren gemäß den folgenden Regularien durchgeführt.

2.3 Die Eröffnung des jeweiligen Vergabeverfahrens wird in den Medien (u.a. NWZ, MT, Internetpräsentation der Stadt) bekannt gegeben. Die angebotenen Wohnbaugrundstücke werden auf der städtischen Homepage näher beschrieben (Exposé). Bestandteil des Exposés ist ein Lageplan aus dem sich die Anzahl, die Nummerierung und die Größe der Grundstücke ergeben. Diese Vergaberichtlinie ist ebenfalls Bestandteil des Exposés.

Den Interessenten wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Zeit (mindestens drei Wochen) mit einem Formblatt für ein Wohnbaugrundstück zu bewerben. In der Bewerbung ist die gewünschte Gebäudeform (siehe vorstehend zu Nr. 1) anzugeben, wobei eine Bewerbung auch eine Bewerbung für andere Gebäudeformen möglich ist; wobei hierüber dann jedoch der Rat separat entscheidet.

2.4 Die Bewerbung hat auf einem offiziellen Bewerbungsbogen der Stadt Friesoythe zu erfolgen, der vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen ist. Der Bewerber hat durch seine Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen die Richtigkeit der Angaben und die Anerkennung der Richtlinie über die Vergabe der Wohnbaugrundstücke zu bestätigen.

Eine Online-Bewerbung ist über die Homepage der Stadt Friesoythe (Baugrundstücke --> online bewerben) möglich. Ein unterschriebener Bewerbungsbogen ist dabei zeitnah bei der Stadt Friesoythe nachzureichen. Das Vorliegen des unterschriebenen Bewerbungsbogens ist Voraussetzung für die Berücksichtigung bei der Vergabe eines Wohnbaugrundstückes.

2.3 Entscheidend für die Vergabe der Wohnbaugrundstücke sind die Kriterien, die dieser Vergabe zugrunde gelegt werden.

2.4 Für jedes Wohnbauquartier werden hierfür einzelne Bewerberlisten erstellt. Die Rangfolge innerhalb dieser Liste richtet sich nach der individuell erreichten Gesamtpunktzahl im Rahmen des Punktesystems, das im Folgenden zu Nr. 3 näher festgelegt ist.

- 2.4 Die persönlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des letzten Tages der veröffentlichten Bewerbungsfrist sind maßgebend für die Ermittlung der Punktzahl.
- 2.5 Soweit in Ortsteilen mehr Bauplätze als Bewerber vorhanden sind, erfolgt die Vergabe nach Eingang der Bewerbung. Bei gleichzeitiger Bewerbung an den Bewerber mit der höheren Punktzahl entsprechend den nachfolgenden Punktkriterien.

Die Zuteilung der Einzelgrundstücke erfolgt an den nach dem Punktsystem berechtigten Personenkreis zunächst in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl und der angegebenen Wunschgrundstücke.

Soweit das Wunschgrundstück vergeben ist, wird von der Verwaltung ein vergleichbares der verbleibenden Grundstücke angeboten.

Der jeweils zuständige Ortsvorsteher wird gem. § 96 i.V. mit § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr.5 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) bzw. gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i der Hauptsatzung der Stadt Friesoythe vor Vergabe der Baugrundstücke durch die Stadtverwaltung beteiligt.

3. Punktevergabe für die verschiedenen Vergabekriterien

A. Kinder

Kinder bis Vollendung des 10. Lebensjahres sowie pflegebedürftige Kinder (i.S.d. § 15 Abs.1 Nr. 2 SGB XI - Pflegestufe 2; altersunabhängig), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben

je Kind 6 Punkte

Kinder im Alter von 10 Jahren bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind

je Kind 4 Punkte

Kinder im Alter von 16 Jahren bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind

je Kind 1 Punkt

Eine Berücksichtigung als Kind im Rahmen dieser Richtlinie erfolgt nur, wenn dieses tatsächlich im Haushalt lebt und hierfür Kindergeld bezogen wird. Nachgewiesene Schwangerschaften ab dem 4. Monat werden ebenfalls berücksichtigt (auf ärztlichen Nachweis).

Die maximale Punktzahl nach Buchstabe A beträgt 20 Punkte, darüber hinaus gehende Punkte bleiben unberücksichtigt.

B. Schwerbehinderung

Schwerbehinderte (im Sinne des SGB IX) Bewerberinnen/Bewerber und Familienangehörige, die zum Zeitpunkt der Bewerbung im gemeinsamen Haushalt gemeldet sind, mit einem Grad der Behinderung ab 70 % und dem amtlichen Vermerk „G“, „aG“ oder „H“. Hierüber sind Nachweise

vorzulegen. Soweit bereits Berücksichtigung nach Ziffer A.
Nr.1 keine Punkte nach Ziffer B.

je 5 Punkte

C. Bewerber ohne Grundeigentum

Bereits in Friesoythe wohnende Bewerberinnen/Bewerber und
Ehegatte/Lebenspartner **ohne** Grundeigentum in Friesoythe 5 Punkte

D. Bewerber mit Hauptwohnsitz in Friesoythe

Bewerberinnen/Bewerber mit Hauptwohnsitz in Friesoythe seit

- länger als vier Jahren 4 Punkte
- einem Jahr bis vier Jahren 2 Punkte

E. Auswärtige mit Arbeitsplatz in Friesoythe

Auswärtig wohnende Bewerberinnen/Bewerber und/oder Ehegatte/
Lebenspartnerinnen/Lebenspartner mit dauerhaften sozialversicherungspflichtigen
Arbeitsplätzen oder sonstigen dauerhaften Arbeitsplätzen in Friesoythe seit

- mehr als vier Jahren 4 Punkte
- einem Jahr bis vier Jahren 2 Punkte

Bei Selbstständigkeit ist ein entsprechender Nachweis über die Ausübung der
Erwerbstätigkeit, z. B. durch Gewerbeschein, Steuererklärung oder vergleichbare
Unterlagen vorzulegen.

F. Ehrenamtliche Tätigkeit für örtliche Gemeinschaft

Antragssteller länger als 2 Jahre 4 Punkte

Angehöriger (im Haushalt lebend) und länger als
2 Jahre aktiv 4 Punkte

Über die ehrenamtliche Tätigkeit in einem ortsansässigen Verein oder Verband ist ein
schriftlicher Nachweis vorzulegen.

2.7 Der notarielle Grundstückskaufvertrag ist innerhalb von 3 Monaten nach schriftlicher
Zusage des Baugrundstückes abzuschließen. Bei nicht Zustandekommen des Kaufvertrages ist
das angebotene Grundstück dem nächsten auf der Liste stehenden Bewerber (Ersatzbewerber)
anzubieten.

4. Bauverpflichtung und Selbstbezug

Die Käufer eines für die direkte Endnutzung vorgesehenes Grundstück verpflichten sich, innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung des Vertrages (mindestens) ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten.

Diese Verpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung und eines Vorkaufsrechtes grundbuchlich abgesichert. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung kann auf Antrag die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rechte erfolgen.

5. Selbstnutzungsklausel

Die Käufer verpflichten sich, das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und ab Bezug mindestens fünf zusammenhängende Jahre überwiegend selbst zu bewohnen.

Diese überwiegende Selbstnutzung des errichteten Gebäudes soll durch eine Nachschussverpflichtung entsprechend der Regelung unter Ziffer 8 vertraglich abgesichert werden. Der sich ergebende Nachzahlungsbetrag ist grundbuchlich abzusichern. Nach Ablauf der Bindefrist kann auf Antrag eine Löschung dieses Rechtes im Grundbuch auf Kosten des Eigentümers erfolgen.

Nur für ausgewählte Baugebiete und Baugrundstücke entfällt der Selbstbezug. Voraussetzung hierfür ist ein spezieller Ratsbeschluss. Über die Vergabe der Rat der Stadt Friesoythe in jedem Einzelfall. Der Verkauf dieser Grundstücke ist ortsüblich (siehe Pkt. 2.2) bekannt zu machen. Hierüber ist ein gesondertes Vergabeverfahren durchzuführen.

6. Kaufpreis

Der Kaufpreis (Verkaufspreis für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken) wird für jedes (neue) Baugebiet jeweils vom Rat der Stadt Friesoythe festgesetzt. Entscheidungsgrundlage hierfür ist eine von der Verwaltung zu erstellenden Kalkulation.

7. Ausschluss von der Bewerbung

Von der Möglichkeit der Bewerbung bzw. des Erwerbs eines städtischen Wohnbaugrundstücks sind Bewerberinnen und Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 20 Jahren bereits ein städtisches Grundstück oder Erbbaurecht für ein städtisches Grundstück erworben haben. Dabei bleibt unerheblich, aus welchem Grund ggfs. zum Zeitpunkt der Entscheidung das damalige Verkaufsgrundstück nicht mehr selber genutzt wird.

Abweichend davon kann ein städtisches Grundstück erworben werden, wenn die zu Nr. 3 ermittelte Punktzahl eine Vergabe zulässt und ein besonders begründeter Härtefall vorliegt.

Ein solcher Härtefall liegt insbesondere dann vor, wenn durch nachgewiesene Krankheit oder Behinderung das bisherige Objekt nicht mehr umgebaut oder bewohnt werden kann.

8. Nachschussverpflichtung

Der Antragsteller erklärt durch seine Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen.

Sollte sich erst nach der Vergabe zu einem Zeitpunkt, zu dem eine Rückabwicklung nicht mehr möglich ist, herausstellen, dass falsche oder unvollständige oder unzutreffende Angaben der Bewerberinnen/Bewerber gemacht wurden, so kann eine Nachschusspflicht in Höhe von 25 % des Grundstückskaufpreises verlangt werden, wenn bei korrekter Datenangabe ein Grundstückskaufverkauf nicht erfolgt wäre. Hierauf ist im Kaufvertrag zu hinzuweisen.

Soweit die überwiegende Selbstnutzung entsprechend nach Punkt 4 ohne nachvollziehbaren und plausiblen Grund (Arbeitsplatzwechsel, Ehescheidung etc.) nicht eingehalten, wird eine Nachschussverpflichtung in Höhe von 25% des Grundstückskaufpreises fällig. Diese Verpflichtung wird kaufvertraglich grundbuchlich abgesichert.

8. Rechtsanspruch

Die Richtlinie dient als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes. Kosten für Nachweise werden den Bewerberinnen und Bewerbern weder bei Verkauf noch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages erstattet. Der Bewerber erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Stadtrat der Stadt Friesoythe gesetzt hat, ausdrücklich mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Friesoythe sind ausgeschlossen.

9. Inkrafttreten

Der Rat der Stadt Friesoythe hat diese Richtlinie am XX.XX.2018 beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.