

Gemeinde Lähden

Die Gemeindedirektorin



Fachbereich: Fachbereich Bauen

Verfasser: Martina Schümers

Vorlage Nr.: 2022/2011

Herzlake, 17.11.2022

Vorlage Lähden

Nachfolgender Beratungsgegenstand ist in folgenden Gremien der Gemeinde Lähden zu behandeln:

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungsausschuss Lähden	29.11.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat Lähden	13.12.2022	öffentlich

Kurzbeschreibung TOP:

Beratung und Beschlussfassung über die Richtlinie der Gemeinde Lähden für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Felschers Kamp, 1. Erweiterung“, in Holte-Lastrup für die Eigennutzung

Sachverhalt:

Die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke im Baugebiet „Felschers Kamp, 1. Erweiterung“ soll nach den folgenden Regeln erfolgen:

Präambel:

Mit dieser Richtlinie regelt die Gemeinde Lähden den Erwerb der zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Felschers Kamp, 1. Erweiterung“ in Holte-Lastrup. Besonders jungen Familien soll die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum **zur Eigennutzung** zu schaffen.

Entsprechend der jeweiligen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung und für den Mietwohnungsbau kann zu einem **späteren Zeitpunkt** die Zulässigkeit des Mietwohnungsbaus durch Änderung dieser Richtlinie erfolgen.

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für den Verkauf der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Felschers Kamp, 1. Erweiterung“ für den Bau von **Wohnhäusern**, die von den Bauherren erworben und von diesen mindestens 10 Jahre selbst bezogen werden.

2. Verfahren

Die Eröffnung des Vergabeverfahrens wird in den Medien (u.a. Herzlaker Knirps,

Internetpräsentation der Samtgemeinde Herzlake, Social Media) bekannt gegeben. Die angebotenen Wohnbaugrundstücke werden auf der Homepage der Samtgemeinde Herzlake näher beschrieben (Exposé). Bestandteil des Exposés ist ein Lageplan aus dem sich die Anzahl, die Lage und die Größe der Grundstücke ergeben. Diese Vergaberichtlinie ist ebenfalls Bestandteil des Exposés.

Dem Interessenten wird Gelegenheit gegeben, zu einem festgelegten Termin mit einem Formblatt den Kauf eines Wohnbaugrundstückes zu beantragen.

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

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

3. Vergabeverfahren

Die erstmalige Zuteilung der Grundstücke für zugelassene Bewerber erfolgt nach dem Windhundverfahren. Der Antrag ist ausschließlich durch den Bewerber **persönlich** an dem von der Gemeindeverwaltung bekanntgegebenen Termin möglich. Der Bewerber kann sich durch eine Vollmacht vertreten lassen. Der Vollmachtnehmer kann jedoch nur einen Bewerber vertreten. Die Vollmacht ist schriftlich nachzuweisen.

4. Bauverpflichtung und Eigennutzungsverpflichtung

Der Käufer eines für die Eigennutzung vorgesehenen Grundstücks verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren, ab Vertragsabschluss gerechnet, das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen. Ebenso verpflichtet sich der Käufer das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und ab Bezug mindestens zehn zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen. Andernfalls hat er die Differenz zwischen dem beim Verkauf festgestellten Bodenwertes und dem vom Käufer effektiv gezahlten Ankaufpreises an die Verkäuferin abzuführen. Der Bodenwert zum Verkaufszeitpunkt ist durch den Gutachterausschuss gem. §§ 192 ff BauGB zu ermitteln. Die Kosten der Ermittlung trägt der Käufer. Gleichwohl sind der Käufer und die Verkäuferin berechtigt, bei Grundstücken zum Zwecke der Eigennutzung, pauschal **15,00 €/m²** an die Gemeinde Lähden nachzuzahlen bzw. anzufordern. Über Ausnahmen von der Verpflichtung zur Nachzahlung in Härtefällen (Krankheit, beruflich bedingte Aufgabe des Eigentums etc.) entscheidet ausschließlich der Rat der Gemeinde Lähden.

Bei der Bebauung mit zwei Wohneinheiten muss eine der beiden Wohneinheiten persönlich mindestens zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit bewohnt werden. Zudem darf das Grundstück nicht geteilt bzw. zum Teil vor Ablauf von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohnhauses verkauft werden. Ebenso hat der Käufer, bei der Bebauung mit zwei Wohneinheiten eine anteilige Vertragsstrafe in Höhe von 7,50 €/m² auf den Grundstückskaufpreis zu zahlen.

Diese Bau- und Eigennutzungsverpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung grundbuchrechtlich abgesichert. Nach Erfüllung der

Bau- und Eigennutzungsverpflichtung kann auf Antrag die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rechte erfolgen.

5. Kaufabwicklung

Der Grundstückskaufpreis ist innerhalb von 3 Monaten nach schriftlicher Kaufpreisanforderung zu zahlen. Nach Zahlungseingang wird ein Notar mit dem Entwurf des Kaufvertrages beauftragt. Wird das Zahlungsziel von 3 Monaten nicht erfüllt, kann das Grundstück an einen Ersatzbewerber vergeben werden.

6. Antragsgebühr

Mit Kaufantrag hat der Bewerber eine Antragsgebühr in Höhe von 100,00 € zu zahlen. Diese wird mit dem zu zahlenden Kaufpreis verrechnet.

Sollte ein Kaufvertrag aus Gründen, die der Antragsteller zu vertreten hat, nicht zustande kommen, wird der eingezahlte Betrag für den entstandenen Verwaltungsaufwand einbehalten. Die Gemeindedirektorin kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn unverschuldet besondere Härtefälle den Kaufvertrag scheitern lassen.

7. Bewerberauswahlkriterien

- Der Bewerber muss mindestens 18 Jahre alt sein.
und
 1. Der Bewerber muss seit 5 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Lähden haben oder in der Vergangenheit bereits für mindestens 5 Jahre in der Gemeinde Lähden mit Hauptwohnsitz gemeldet gewesen sein.oder
 2. Der Bewerber hat seinen Arbeitsplatz oder sein Gewerbe seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde Lähden.oder
 3. Der Bewerber engagiert sich aktiv und länger als zwei Jahre in einem ortsansässigen Verein, der freiwilligen Feuerwehr, einem Verband oder bei der Kirche ehrenamtlich innerhalb der Gemeinde Lähden (Nachweis muss vom Antragsteller erbracht werden).

8. Ausschluss von der Bewerbung

Von der Möglichkeit der Bewerbung bzw. des Erwerbs eines gemeindeeigenen Baugrundstückes sind Bewerber ausgeschlossen, die bereits ein gemeindeeigenes Grundstück erworben haben. In Härtefällen kann von dieser Regelung abgesehen werden.

Des Weiteren werden Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 5 Jahren bereits den Kauf eines Grundstückes beantragt hatten, der Grundstückskaufvertrag aber nicht realisiert wurde.

9. Weitere Verkaufsbedingungen

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zudem sowohl sein Grundstück als auch das vor seinem Grundstück befindliche Straßenbegleitgrün in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden Zustand zu halten.

10. Rechtsanspruch

Die Richtlinie dient als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes. Kosten für Nachweise werden den Bewerbern weder bei Verkauf noch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages erstattet. Der Bewerber erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke ausdrücklich mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an.

Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Lähden sind ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dieser Vergaberichtlinie zu.