

Richtlinie über die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken und Förderung von Baugrundstücken in Südbrookmerland

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 ausschließlich bei gemeindeeigenen Baugrundstücken anzuwenden.
- (2) Im ersten Vergabeverfahren werden nur Bewerbergruppen berücksichtigt, die sich verpflichten, eine Wohneinheit nach § 9 (1) c) selbst zu nutzen.
- (3) In einem zweiten Vergabeverfahren können sich auch Investoren auf die Baugrundstücke bewerben, für die im ersten Vergabeverfahren kein Kaufinteresse vorhanden war. Die Bewerbergruppen, welche sich verpflichten, eine Wohneinheit nach § 9 (1) c) selbst zu nutzen, werden vorrangig berücksichtigt.

Die Höchstzahl der Baugrundstücke für Investoren darf 20 % der bebaubaren Fläche und der Gesamtzahl der Baugrundstücke im Baugebiet nicht überschreiten.

- (4) Sind nach dem zweiten Vergabeverfahren entsprechend Absatz 3 noch Baugrundstücke vorhanden, können diese ohne Bewerberauswahl gemäß § 2 an Kaufinteressenten vergeben werden. Die Höchstzahl der Baugrundstücke für Investoren darf 20 % der bebaubaren Fläche und der Gesamtzahl der Baugrundstücke im Baugebiet nicht überschreiten.

§ 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

☐ Hauptwohnung aktuell oder in der Vergangenheit von mindestens einem Bewerber in Südbrookmerland mindestens 1 Jahr einmalig	☐ 10 Punkte
☐ Vorhandene Wohnung/en ist/sind nicht familiengerecht (Zimmerzahl geringer als Personenzahl) bzw. keine eigene Wohnung vorhanden einmalig	☐ 8 Punkte
☐ Freiwillige Tätigkeit von einem Bewerber in einem Verein, Verband oder Kirche seit mehr als drei Jahren in Südbrookmerland. (Nachweis durch die Organisation) je Bewerber	☐ 6 Punkte

Kinder

☐ 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	☐ 15 Punkte
☐ Kinder nach Vollendung des 18. und vor Vollendung des 30. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben je Kind	☐ 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:

☐ ab 50	☐ 15 Punkte
--------------------------------	------------------------------------

- (3) Werden im Bewerbungsverfahren Familienmitglieder nach Vollendung des 30. 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 und Käufer von Baugrundstücken in Baugebieten von privaten Erschließungsträgern erhalten für jedes im Haushalt lebende Kind einschließlich Pflegekinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres einen Baukostenzuschuss in Höhe von 5.000,00 €. Die Bewerbergruppe und Käufer von Baugrundstücken in Baugebieten von privaten Erschließungsträgern erhalten 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 und Käufer von Baugrundstücken in Baugebieten von privaten Erschließungsträgern erhalten die Förderung auf Antrag, wenn der Rohbau fertiggestellt ist. Die Bau- und Eigennutzungsverpflichtung gilt bei Käufern von Baugrundstücken in Baugebieten von privaten Erschließungsträgern entsprechend und wird analog zu § 9 Absätze 1, 2 und 9 grundbuchlich abgesichert.

Bei Käufern von Baugrundstücken in Baugebieten von privaten Erschließungsträgern ist der Stichtag für die persönlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Baukostenzuschusses das Beurkundungsdatum des Grundstückkaufvertrages mit dem privaten Erschließungsträger.

§ 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 Rückauflassungsvormerkung 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 Grundschild 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 Grundschild geht die bestellte Rückauflassungsvormerkung -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 (Rückauflassungsvormerkung und Grundschild 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 . 00
- (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.
Bewerbergruppen, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück über eine damals geltende Vergaberichtlinie erhalten haben, werden nicht berücksichtigt, wenn der Zeitraum für die Eigennutzung nach § 9 (1) c) noch nicht abgelaufen ist oder die Nutzungsverpflichtung nicht über die gesamte Zeit erfolgte.

§ 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 in den sozialen Medien. Den Kaufinteressenten wird die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb von drei bis sechs 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 Gemeindeverwaltung.
- (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 20.02.2026 für 4 Jahre in Kraft, während Aussetzung der Richtlinie über die Vergabe und Förderung von Baugrundstücken vom 22.12.2020.

Südbrookmerland, den 19.02.2026

Der Bürgermeister

gez. Thomas Erdwiens