

Richtlinie zur Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen in der Gemeinde Reeßum

Die Gemeinde Reeßum verfügt lediglich über eine begrenzte Anzahl an Bauplätzen. Sie verfolgt mit der Ausweisung von Bauland vorrangig das städtebauliche Ziel, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu erhalten (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur in den Wohngebieten, die durch die Gemeinde Reeßum zukünftig geschaffen werden, ist hierbei ein wichtiges Anliegen. Weiterhin findet ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde bei der Vergabe von Bauplätzen eine besondere Berücksichtigung.

Um eine nachvollziehbare, transparente und diskriminierungsfreie Vergabe der verfügbaren Bauplätze sicherzustellen, vergibt die Gemeinde Reeßum ihre Bauplätze nach festgelegten Kriterien.

Prozedere

Alle Interessenten können sich bei der Gemeinde Reeßum auf eine Warteliste eintragen lassen. Hier werden die Namen und Kontaktdaten der Interessenten vermerkt. Zu einem vom Gemeinderat festzulegenden Termin startet und endet die Bewerbungsfrist. Allen Interessenten wird rechtzeitig vor Beginn der Bewerbungsfrist ein Fragebogen für die Bewerbung zugestellt. Weiterhin wird die Bewerbungsfrist mit einem zeitlichen Vorlauf öffentlich gemacht und jeder kann mit dem Fragebogen eine Bewerbung abgeben. Im Fragebogen haben die Bewerber Angaben über die persönlichen und familiären Verhältnisse zu machen. Diese Angaben werden nach dem vom Gemeinderat verabschiedeten Schema bewertet. Nach Auswertung der Punkte werden alle Bewerbungen in eine Reihenfolge gebracht (1-n), wobei die Bewerbung mit den meisten Punkten den ersten Rang belegt. Die vom Gemeinderat bestimmte Zahl der Bauplätze, die in der jeweiligen Bewerbungsrunde veräußert werden sollen, wird in der Reihenfolge der erreichten Punkte vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Gemäß dieser Reihenfolge erhalten die Bewerber das Wahlrecht der Bauplätze. Eine Vergabe von Bauplätzen an Bewerbungen mit null Punkten wird aufgrund des nicht vorhandenen Bezugs zur Gemeinde Reeßum nicht erfolgen.

Zulassungsvoraussetzungen

- Als Bewerber für ein Grundstück kommen nur volljährige natürliche Personen in Betracht.
- Der Bewerber muss einen Bezug zur Gemeinde Reeßum nachweisen. Näheres hierzu regeln die Vergabekriterien.

Vertragsbedingungen

1. Bauverpflichtung & Veräußerungsverbot

Der Käufer eines Grundstücks hat sich im Kaufvertrag dazu zu verpflichten, dass er innerhalb einer Frist von drei Jahren das Grundstück mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut.

Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung kann die Gemeinde Reeßum die Rückübertragung des Grundstücks verlangen. Alle Kosten der Rückübertragung (Notar, Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer, etc.) gehen zu Lasten des Käufers.

Folgende Regelung ist hierzu in den Verträgen der Grundstücke im Oldenland II zu finden:

„Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Reeßum auf dem gekauften Grundstück ein freistehendes Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen zu errichten.

Der Käufer räumt der Gemeinde Reeßum das Recht ein, die Rückübertragung des verkauften Grundstücks zu verlangen, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen:

- a) Der Gemeinde Reeßum steht das Recht zu, die Rückübertragung des verkauften Grundstücks zu verlangen, wenn:
 - i. Der Käufer auf dem Grundstück bis zum xx.xx.xxxx ein schlüsselfertiges Wohnhaus nicht erstellt hat.
 - ii. Der Käufer vor der Fertigstellung der Bebauung das Kaufobjekt ganz oder teilweise weiterveräußert.
- b) Im Falle der Weiterveräußerung von Teilflächen kann das Recht auf Rückübertragung auch beschränkt auf veräußerte Teilflächen ausgeübt werden.
- c) Im Falle der Rückübertragung beträgt der zu zahlende Kaufpreis 37,00 € je qm (einschließlich der Erschließungs- und Anliegerbeiträge). (...) Sämtliche durch die Rückübertragung entstehenden Kosten und Steuern hat der Verpflichtete zu zahlen.

Zur Sicherung der Gemeinde Reeßum wegen ihres vorstehenden Anspruchs auf Rückübertragung bewilligen und beantragen die Vertragsschließenden die Eintragung einer bedingten und befristeten Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers.

Die Gemeinde Reeßum verpflichtet sich, etwaigen Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens den Vorrang vor der Rückauflassungsvormerkung einzuräumen.“

2. Eigennutzungsverpflichtung & Veräußerungsverbot

Der Käufer eines Grundstücks hat sich im Kaufvertrag dazu zu verpflichten, dass erstellte Wohnhaus für mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen. Im Notarvertrag wird eine Vertragsstrafe für Zuwiderhandlungen festgesetzt. Persönliche und familiäre Ausnahmesituationen, wie z. B. Scheidung, Wegzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels) sind hiervon ausgenommen. In jedem Einzelfall entscheidet der Gemeinderat über den Vollzug der Vertragsstrafe.

Folgende Regelung ist hierzu in den Verträgen der Grundstücke im Oldenland II zu finden:

„Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Kaufobjekt zu errichtende Wohnhaus innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Einzug überwiegend (bezogen auf die Wohnfläche) selbst zu nutzen. Sofern der Käufer das erworbene Grundstück innerhalb dieser Frist veräußert oder Dritten zur Nutzung

überlässt, kann der Verkäufer eine Nachzahlung verlangen. Die Höhe ergibt sich aus 50 % des ursprünglich gezahlten Gesamtkaufpreises je qm multipliziert mit der Grundstücksgröße in qm.

Zur Sicherung dieses Rechts bewilligen und beantragen die Vertragsschließenden die Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von xx.xxx,- € zu Gunsten der Gemeinde Reeßum in das Grundbuch und zwar in Abt. III an rangerster Stelle.

Eine Vorrangeinräumung zu Gunsten von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens erfolgt nicht.“

Persönliche und familiäre Ausnahmesituationen, wie z. B. Scheidung, Wegzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels) sind hiervon ausgenommen. In jedem Einzelfall entscheidet der Gemeinderat über den Vollzug der Vertragsstrafe.

Rechtsanspruch / Ausschluss des Rechtsweges

Die Bewerber haben keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes durch die Gemeinde Reeßum. Der Gemeinderat behält sich vor, einzelne Grundstücke aus der Vermarktung zu nehmen und/oder die Quadratmeterpreise für einzelne Grundstücke unterschiedlich festzusetzen.

Falschangaben

Bei nachweislichen Falschangaben im Rahmen der Bauplatzvergabe kann die Bewerbung nicht weiter berücksichtigt werden. Wurde bereits ein Bauplatzverkauf notariell beurkundet und es stellt sich im Nachhinein heraus, dass nachweislich Falschangaben im Rahmen der Bauplatzvergabe gemacht wurden, so kann die Gemeinde Reeßum

- eine Rückabwicklung des Kaufvertrages auf Kosten des Käufers,
- eine Vertragsstrafe und
- eine strafrechtliche Verfolgung wegen Betrugs

einleiten. Näheres wird im Notarvertrag geregelt.

Vergabekriterien und Punktzahlen

| Kriterium | Punkte |
|--|--------|
| Einwohner (Hauptwohnsitz) in der Gemeinde Reeßum | |
| <u>bzw.</u> Anzahl der Aufenthaltsjahre (Hauptwohnsitz) in der Gemeinde Reeßum (mit Angabe der Zeiträume) | |
| bis 5 Jahre | 10 |
| >= 5 Jahre | 15 |
| >= 10 Jahre | 25 |
| >= 15 Jahre | 35 |
| >= 20 Jahre | 45 |
| | |
| ODER | |
| | |
| Familienverhältnisse (mit Nennung der jeweiligen Namen) | |
| Eltern, Großeltern, Kinder, Geschwister wohnhaft in der Gemeinde Reeßum | 15 |
| Onkel/Tante, Nefte/Nichte wohnhaft in der Gemeinde Reeßum | 5 |
| | |
| ZUSÄTZLICH ZU WOHNSTZ & FAMILIENVERHÄLTNISSSEN | |
| | |
| Vereine in der Gemeinde Reeßum (inkl. Angabe in welchem Verein und seit wann) | |
| aktives Mitglied | 10 |
| Vorstandsmitglied, Übungsleiter, ... | 15 |
| | |
| UND | |
| | |
| Feuerwehr in der Gemeinde Reeßum (inkl. Angabe in welcher Feuerwehr und seit wann) | |
| aktives Mitglied | 10 |
| Kommandomitglied | 15 |