

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

Präambel:

Mit dieser Richtlinie beabsichtigt die Stadt Löningen, den Erwerb eines möglichst preisgünstigen Wohnbaugrundstückes zu ermöglichen. Breiten Kreisen der Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, soll damit die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum zur Selbstnutzung zu schaffen und qualitativvoll im Gebiet der Stadt Löningen zu wohnen. Dabei soll auch das Eigenleben in den Ortsteilen der Stadt Löningen, in denen bauliche Entwicklungen vorgesehen sind, berücksichtigt werden.

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 und von diesen mindestens 10 Jahre selbst bezogen werden.

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

2. Verfahren

- 2.1 Für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken werden für einzelne Bebauungsplangebiete, ggfs. Teilbereiche eines Bebauungsplanes, jeweils eigenständige Vergabeverfahren gemäß den folgenden Regularien durchgeführt.
- 2.2 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 Lage und die Größe der Grundstücke ergeben. Diese Vergaberichtlinie ist ebenfalls Bestandteil des Exposés.
- 2.3 Den Interessenten wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Zeit (mindestens drei Wochen) mit einem Formblatt für ein Wohnbaugrundstück zu bewerben.
- 2.4 Die Bewerbung hat auf einem offiziellen Bewerbungsbogen der Stadt Löningen zu erfolgen, der vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen ist. Der/die Bewerber/in hat durch seine/ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen die Richtigkeit der Angaben und die Anerkennung der Richtlinie über die Vergabe der Wohnbaugrundstücke zu bestätigen.
- 2.5 Entscheidend für die Vergabe der Wohnbaugrundstücke sind die Kriterien, die dieser Vergaberichtlinie zugrunde gelegt werden.
- 2.6 Für jedes Wohnbaugebiet werden hierfür einzelne Bewerberlisten erstellt. Die Rangfolge innerhalb dieser Liste richtet sich nach der individuell erreichten Gesamtpunktzahl im Rahmen des Punktesystems, das in der Anlage 1 „Vergabekriterien“ näher festgelegt ist.

- 2.7 Die persönlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des letzten Tages der veröffentlichten Bewerbungsfrist sind maßgebend für die Ermittlung der Punktzahl.
- 2.8 Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt an den nach dem Punktesystem berechtigten Personenkreis (Höchstpunktzahlen), indem eine Auswahl von Wunschgrundstücken in der Reihenfolge 1, 2, 3 auf dem Lageplan gekennzeichnet wird. Fallen auf einem Wohnbaugrundstück mehrere Bewerber, wird das Grundstück nach der höchsten Punktzahl vergeben. Bei Punktgleichheit wird der Zuschlag im Losverfahren erteilt.
- 2.9 Die Zuteilung der Baugrundstücke erfolgt durch die Stadtverwaltung.

3. Weitere Vergabe

Bewerber/innen, die die in der Anlage 1 genannten Kriterien nicht erfüllen können oder wollen, können sich alternativ meistbietend um einen Bauplatz bewerben. U. a. für diesen Zweck werden pro Baugebiet 20 % der Bauplätze zurückgehalten und in einem weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.

4. Zusätzlicher Hinweis für die Vergabe von Bauplätzen in einzelnen Vierteln von Löningen

Bei einem Vergabeverfahren nach dieser Richtlinie für städtische Baugrundstücke in einem Viertel oder Ortsteil der Stadt Löningen wird die Zugehörigkeit zum Viertel zusätzlich berücksichtigt, wenn mehr Bewerber/innen als Bauplätze vorhanden sind.

5. Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages

Der notarielle Grundstückskaufvertrag soll innerhalb von 3 Monaten nach schriftlicher Zusage des Baugrundstückes abgeschlossen werden. Bei Ablauf dieser Frist kann das Grundstück an eine(n) Ersatzbewerber(in) vergeben werden.

6. Bauverpflichtung und Selbstbezug

Die Käufer eines für die Selbstnutzung vorgesehenen Grundstücks verpflichten sich, innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung des Vertrages ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten.

Diese Verpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung grundbuchrechtlich abgesichert. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung kann auf Antrag die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rechte erfolgen.

7. Selbstnutzungsklausel

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

Diese Selbstnutzungsverpflichtung für das errichtete Wohnhaus wird durch eine Sicherungshypothek entsprechend der Regelung unter Ziffer 10 vertraglich abgesichert. Der sich ergebende Nachzahlungsbetrag (100% Aufschlag auf den Grundstückspreis) ist grundbuchrechtlich abzusichern. Nach Ablauf der Bindefrist kann auf Antrag eine Löschung dieses Rechtes im Grundbuch erfolgen.

Soweit die Selbstnutzung nachvollziehbar mit einem wichtigen Grund (Arbeitsplatzwechsel, Ehescheidung etc.) nicht eingehalten werden kann, entscheidet die Stadt, ob die Nachschussverpflichtung zum Tragen kommt.

8. Kaufpreis

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

9. Ausschluss von der Bewerbung

Von der Möglichkeit der Bewerbung bzw. des Erwerbs eines städtischen Wohnbaugrundstückes sind Bewerberinnen und Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 20 Jahren bereits ein städtisches Grundstück oder Erbbaurecht für ein städtisches Grundstück erworben haben. Dabei ist es 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 durch die Anlage 1 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 nur mit erheblichen Aufwand nicht mehr umgebaut oder bewohnt werden kann.

10. Nachschussverpflichtung

Der/die Antragsteller(in) erklärt durch seine/ihre 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 100 % des Grundstückskaufpreises verlangt werden, wenn bei korrekter Datenangabe ein Grundstücksverkauf nicht erfolgt wäre. Hierauf ist im Kaufvertrag hinzuweisen.

11. 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/die Bewerber/in erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Stadtrat der Stadt Löningen festgesetzt hat, ausdrücklich mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Stadt Löningen sind ausgeschlossen.

12. Inkrafttreten

Der Rat der Stadt Löningen hat diese Richtlinie am 04.03.2020 beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Anlage 1: Vergabekriterien

(Mit Ausnahme der Ziff. 1b sind die angegebenen Punkte nur maximal erreichbar, d. h. grundsätzlich reicht die Erfüllung des Kriteriums durch ein Familienmitglied)

1. Familienverhältnisse und Kinder	Punkte
<p>a. Der/die Bewerber/-in ist verheiratet oder lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft.</p> <p>Alter des/der Bewerber/-in (18 – 40 Jahre zus. max. 80 Jahre) <i>Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister, Heiratsurkunde)</i></p>	<p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">25</p>
<p>b. Kinder</p> <p>Alter des 1. Kindes (0 bis 18 Jahre) jeweils</p> <p>Alter des 2. Kindes (0 bis 18 Jahre)</p> <p>Alter des 3. Kindes, usw.</p> <p>Eine Berücksichtigung als Kind im Rahmen dieser Richtlinie erfolgt nur, wenn dieses tatsächlich im Haushalt lebt und hierfür Kindergeld bezogen wird. Nachgewiesene Schwangerschaften werden ebenfalls berücksichtigt. <i>Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister, Mutterpass, Ausweiskopie, ärztliche Bestätigung)</i></p>	<p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">5</p>
<p>2. Schwerbehinderungen</p>	
<p>Schwerbehinderte Bewerberinnen/Bewerber und Familienangehörige, die zum Zeitpunkt der Bewerbung im gemeinsamen Haushalt gemeldet sind, werden ab einer Behinderung von 50% berücksichtigt. Die Punkte staffeln sich je 10% Behinderungsgrad um je einen Punkt, so dass z.B. bei 70 % Behinderung 7 Punkte angerechnet werden.</p> <p>Zusätzlich wird auch eine Pflegebedürftigkeit mit 1 Punkt je Pflegegrad berücksichtigt. <i>Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Behindertenausweis, Pflegegutachten).</i></p>	<p style="text-align: center;">5 - 10</p> <p style="text-align: center;">1 - 5</p>
<p>3. Wohnort und Arbeitsplatz</p>	
<p>a. Der/die Bewerber/-in ist seit vier Jahren Einwohner der Stadt Lönigen oder war in der Vergangenheit bereits für mind. fünf Jahre in der Stadt Lönigen wohnhaft. <i>Nachweis des 1. Wohnsitzes muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister).</i></p> <p>b. Der/die Bewerber/-in hat seinen/ihren Arbeitsplatz seit zwei Jahren in der Stadt Lönigen. Punkte werden nur für sozialversicherungspflichtige Beschäftigung vergeben (auch für Teilzeitbeschäftigungen).</p>	<p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">7</p>

<p>Bei Selbständigen bzw. Gewerbebetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein und der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Stadt Löningen liegen. <i>Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Bescheinigung des Arbeitgebers oder Nachweis vom Finanzamt).</i></p> <p>Zusätzlich für die Vergabe von Baugrundstücken in Ortsteilen von Löningen</p> <p>c. Der/die Bewerber/-in ist seit vier Jahren Einwohner des betroffenen Viertels der Stadt Löningen oder war in der Vergangenheit bereits für mind. fünf Jahre dort wohnhaft. <i>Nachweis des 1. Wohnsitzes muss der Bewerbung beigelegt werden (Melderegister).</i></p> <p>d. Der/die Bewerber/-in hat seinen/ihren Arbeitsplatz seit zwei Jahren in dem betroffenen Viertel der Stadt Löningen.</p> <p>Punkte werden nur für sozialversicherungspflichtige Beschäftigung vergeben (auch für Teilzeitbeschäftigungen).</p> <p>Bei Selbständigen bzw. Gewerbebetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein und der Sitz oder die Betriebsstätte muss in der Stadt Löningen liegen. <i>Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Bescheinigung des Arbeitgebers oder Nachweis vom Finanzamt).</i></p>	<p>15</p> <p>4</p>
<p>4. Grundeigentum</p>	
<p>Der/die Bewerber/-in oder der Ehepartner/Lebenspartner besitzt Wohngrundeigentum in der Stadt Löningen.</p>	<p>- 30</p>
<p>5. Ehrenamtliche Tätigkeit für örtliche Gemeinschaft</p>	
<p>Der/die Bewerber/-in engagiert sich aktiv und länger als zwei Jahre in einem ortsansässigen Verein, Verband oder der Kirche für die Stadt Löningen. Die bloße Zugehörigkeit ist nicht ausreichend. <i>Nachweis hierfür muss der Bewerbung beigelegt werden (Bescheinigung des Vereins, Organisation oder Kirche).</i></p>	<p>5</p>