

Richtlinien für die Vergabe von Einzelhausgrundstücken im Wohnungsbaugebiet Blumenkoppel (Bebauungsplan Nr. 67) der Gemeinde Timmendorfer Strand

gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.02.2017

Die Gemeinde Timmendorfer Strand möchte jungen Familien, die aufgrund der hohen Grundstückspreise finanziell nicht in der Lage sind, eine Wohnimmobilie auf dem freien Immobilienmarkt zu erwerben, erneut preisvergünstigtes Wohnbauland im Baugebiet Blumenkoppel zur Verfügung stellen.

Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe stellt die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand die nachfolgende Vergaberichtlinie für die Vergabe der Einzelhausgrundstücke des Wohnungsbaugebietes Blumenkoppel (Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Timmendorfer Strand) auf.

Die Vergabe erfolgt auf Grundlage dieser ermessungslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei nur ein Baugrundstück **je antragstellendem Haushalt** beantragt werden kann.

Diese Vergaberichtlinien sind nicht anspruchsbegründend.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

1.1

Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben, die einen eigenen Haushalt führen. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

1.2

Berücksichtigt werden grundsätzlich keine Alleinstehenden, es sei denn, sie leben in eheähnlicher Lebensgemeinschaft oder Lebenspartnerschaft. Voraussetzung ist jedoch, dass der Partner / die Partnerin zu gleichem ideellem Anteil Miterwerber/-in des Grundstückes wird.

Diese Einschränkung gilt nicht für Alleinstehende/Alleinerziehende mit im Haushalt lebenden Kindern bis 16 Jahre.

1.3

Grundsätzlich werden Antragsteller mit Haus- und Grundbesitz (auch Wohnungs-/ Teileigentum/Erbbaurecht) innerhalb oder außerhalb Timmendorfer Strands nicht berücksichtigt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung des Antragstellers und seiner im Haushalt lebenden Familienmitglieder in dieser Wohnung nachweislich nicht gewährleistet ist.

1.4

Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits in der Vergangenheit ein preisvergünstigtes Baugrundstück von der Gemeinde Timmendorfer Strand erworben haben, auch wenn sie durch Scheidung o.ä. nicht mehr Eigentümer des Baugrundstückes sind. Dies schließt Ehegatten bzw. Lebenspartner dieser Personen ein. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kinder/Kindeskinder/Geschwister usw., die in einem eigenen Haushalt leben und im Übrigen die Antragsvoraussetzungen erfüllen.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

2.1

Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht zu berücksichtigenden Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

2.2

Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz in der Gemeinde Timmendorfer Strand.

20 Punkte

2.2.2 Auswärtiger Bewerber

15 Punkte

2.2.3

Gehen Antragsteller oder Ehegatte/Lebenspartner/-in als Arbeitnehmer, Selbständige oder Gewerbetreibende ihrem Hauptberuf in Timmendorfer Strand nach, haben jedoch ihren Hauptwohnsitz nicht im Gemeindegebiet (mit Nachweis).

5 Punkte

2.2.4 Kind(er)

je im Haushalt des Antragstellers tatsächlich lebendem und gemeldetem Kind

von 0 bis 6 Jahre 20 Punkte

von 6 bis 12 Jahre 10 Punkte

von 12 bis 16 Jahre 6 Punkte

Nachgewiesene Schwangerschaften werden mit 4 Punkten berücksichtigt, wenn die Geburt des Kindes laut ärztlichem Attest innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung zu erwarten ist. Nichteheliche Lebensgemeinschaften, Lebenspartnerschaften bzw. Ehepaare (ohne Kind/er bzw. Vorliegen einer Schwangerschaft) erhalten 3 Punkte.

2.2.5

Nachgewiesene ehrenamtliche Tätigkeit in Timmendorfer Strand über einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren in einer anerkannten Organisation aus den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur, Hilfs- und Rettungsdienst, Sport, Kirche, Politik.

5 Punkte

Nachgewiesene ehrenamtliche Tätigkeit in Timmendorfer Strand über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren in einer anerkannten Organisation aus den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur, Hilfs- und Rettungsdienst, Sport, Kirche, Politik.

8 Punkte

2.2.6

Behinderung (ab einem nachgewiesenen Grad der Behinderung von 50 %)
Behinderung des Antragstellers oder eines Familienmitglieds, das seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers hat.

2 Punkte pro behinderter Person

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, wird hilfsweise zunächst die größere Kinderzahl gemäß 2.2.3, ehrenamtliches Engagement gem. 2.2.4 sowie eine Schwerbehinderung gemäß 2.2.5 berücksichtigt.

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Timmendorfer Strand nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Soweit beim Antragsteller Veränderungen nach Antragstellung erfolgt sind, ist er verpflichtet diese der Gemeinde Timmendorfer Strand unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4. Sonstige Bestimmungen:

4.1

Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken besteht nicht.

4.2

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

4.3

Ein Antrag kann abgelehnt werden, wenn nur eine geringe Punktzahl erreicht wird oder die Finanzierung nicht gesichert erscheint.

4.4

Die Feststellung unrichtiger Angaben des Antragstellers führt zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Eine erneute Antragstellung ist nicht zulässig.

4.5

Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücksvergabe:

Die Beratung und Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt durch die Bürgermeisterin in Abstimmung mit der Verwaltung und in besonderen Fällen in nichtöffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die Ersatzbewerber bzw. nichtberücksichtigte Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

6. Finanzierung:

Vor Vereinbarung des Notartermins ist vom Antragsteller ein Finanzierungsnachweis über das Baugrundstück und die Erstellung des Wohngebäudes vorzulegen.

7. Grundlegende Inhalte des Grundstückskaufvertrages:

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsinhalt ausdrücklich dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

7.1

Der Käufer hat innerhalb von 3 Jahren ab notarieller Beurkundung ein bezugsfertiges Wohnhaus gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 der Gemeinde Timmendorfer Strand auf dem Baugrundstück zu errichten.

7.2

Der Käufer hat mit seinen im Haushalt lebenden Familienmitgliedern den gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in dem errichteten Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit einzunehmen und bis zur Dauer von 15 Jahren ab notarieller Beurkundung zu gewährleisten (Selbstnutzung der Hauptwohnung). Soweit eine nach dem Bebauungsplan zulässige zweite Wohnung (Einliegerwohnung) gebaut wird, darf diese vom Antragsteller vermietet werden. Beantragen zwei Familien gemeinsam ein Baugrundstück sind beide Wohnungen mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz zu nutzen.

7.3

Die Gemeinde Timmendorfer Strand erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abgesichertes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht für 15 Jahre ab notarieller Beurkundung in folgenden Fällen:

7.3.1

Der Käufer hat im Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder

7.3.2

der Käufer hat das Wohngebäude nicht innerhalb von 3 Jahren ab notarieller Beurkundung bezugsfertig bebaut; oder

7.3.3

der Käufer hält seine Eigennutzungspflicht für die Dauer von bis zu 15 Jahren ab notarieller Beurkundung nicht ein (gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz); oder

7.3.4

über das Vermögen des Käufers wird das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Zwangsversteigerung oder -verwaltung des Grundstücks angeordnet; oder

7.3.5

der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab notarieller Beurkundung ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde Timmendorfer Strand ganz oder teilweise an Dritte veräußert, getauscht, die Rechte aus dem Grundstückskaufvertrag abgetreten oder einem Dritten eine Stellung ermöglicht, die es diesem ermöglicht wie ein Eigentümer über das Grundstück zu verfügen (z.B. Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Nießbraurecht, sonstige dingliche Nutzungsrechte).

7.4

Der Wiederkaufspreis setzt sich zusammen aus dem nach diesem Vertrag festgesetzten Kaufpreis ohne Zinsen. Bodenwertsteigerungen bleiben unberücksichtigt. Hinzuzurechnen ist der Verkehrswert (§ 194 Baugesetzbuch) der auf dem Kaufgegenstand vom Käufer etwa errichteten und baurechtlich genehmigten Baulichkeiten (z.B. Wohngebäude, Nebengebäude) und der sonstigen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Einfriedigungen, Anpflanzungen). Lässt sich ein Verkehrswert nicht ermitteln (z.B. bei einzelnen Bauteilen), tritt an seine Stelle der Zeitwert (Herstellungskosten abzüglich der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung). Der vorgenannte Verkehrswert bzw. Zeitwert wird durch den Gutachterausschuss (§ 192 ff Baugesetzbuch) oder dessen Funktionsnachfolger mit verbindlicher Wirkung für beide Parteien bestimmt. Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt der Erklärung über die Ausübung des Wiederkaufs.

7.5

Die Gemeinde Timmendorfer Strand kann alternativ zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechtes die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufs und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Der Ablösebetrag reduziert sich für jedes volle Jahr der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen um ein Fünfzehntel.

7.6

Die Gemeinde Timmendorfer Strand kann des Weiteren alternativ zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechtes bei der Veräußerung an eine Familie, die die Vergabevoraussetzungen der Gemeinde Timmendorfer Strand erfüllt, mitwirken. Der Verkäufer hat den angemessenen Kaufpreis durch Vorlage eines Gutachtens des zuständigen Gutachterausschuss nachzuweisen. Die Käufer haben für die Restnutzungsdauer (erfüllte Eigennutzungszeiten werden angerechnet) die Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde Timmendorfer Strand zu übernehmen.

7.7

Die Gemeinde Timmendorfer Strand behält sich ausdrücklich das Recht vor, aus sachlichen Gründen den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den genannten Bedingungen zu gestalten bzw. zu ergänzen.

8. Grundsätzliche Hinweise:

Sämtliche vom Antragsteller im Rahmen des Vergabeverfahrens erhobene Daten werden nur für dieses verwendet und vertraulich behandelt.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde Timmendorfer Strand können nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse, die geplante Bebauung verzögern. Dieses gilt auch dann, wenn die Ursache ein Verschulden der Gemeinde Timmendorfer Strand sein sollte.