

## **Richtlinie der Gemeinde Altenholz für die Vergabe von Baugrundstücken im gemeindlichen Eigentum zur Errichtung von Wohngebäuden**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.9.2015 folgende Richtlinie beschlossen:

1. Die Absicht der Gemeinde zur Veräußerung von gemeindeeigenen Baugrundstücken für Wohngebäude ist unter Nennung des betreffenden B-Plangebietes im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Altenholzer Nachrichten“ und auf der Homepage der Gemeinde Altenholz zu veröffentlichen. Weitere Ankündigungen und Informationen in anderer Form sind zulässig. Insbesondere können Kaufinteressenten, die sich vorab um den Erwerb von Baugrundstücken in der Gemeindeverwaltung beworben haben, von der Verkaufsabsicht in geeigneter Weise benachrichtigt werden.

2. Der Zeitraum der Bewerbung nach Veröffentlichung der Absichtserklärung der Gemeinde gem. Ziff. 1 beginnt am Tag nach der Veröffentlichung in den „Altenholzer Nachrichten“ und beträgt vier Wochen. Interessenten am Kauf eines Grundstücks im betroffenen B-Plangebiet bewerben sich innerhalb des vorgesehenen Zeitraumes schriftlich bei der Gemeinde. Pro gemeinsam geführtem Haushalt ist nur eine Bewerbung zulässig. Im Vergabeverfahren werden zunächst nur Bewerbungen berücksichtigt, die während des Zeitraumes der Veröffentlichung rechtzeitig bei der Gemeinde eingegangen sind. Im Übrigen wird auf Nr. 10 verwiesen.

3. Grundstücke, die für eine Bebauung mit Einzelhäusern im Sinne von Einfamilienhäusern und/oder Doppelhäusern vorgesehen sind, werden grundsätzlich nur an Kaufinteressenten veräußert, die das erworbene Grundstück selbst nutzen wollen. Die Vergabe dieser Grundstücke erfolgt in dem nachfolgend beschriebenen Verfahren.

Die Vergabe von Grundstücken, für die eine Reihenhaus- und/oder Mehrfamilienhausbebauung zulässig ist, erfolgt an Bauträger, soweit der gebotene Kaufpreis mindestens den Verkehrswert erreicht und ein überzeugendes Konzept vorgelegt wird. Hier rüber entscheidet der Bau- und Umweltausschuss im Einzelfall.

4. Angesichts der Baulandknappheit in der Gemeinde und der Verantwortung der Gemeinde gegenüber ihren EinwohnerInnen soll vorrangig der Baulandbedarf der Ortsansässigen abgedeckt werden. Um die Schaffung und den Erhalt ausgewogener Sozial- und Bevölkerungsstrukturen sowie die Sicherstellung eines aktiven Gemeindelebens und den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde Altenholz zu erreichen, haben folgende Personen Erstzugriff auf das Wohnbauland:

- Kaufinteressenten, die für mindestens ein Kind das Sorgerecht haben.

- Personen, die sich nachweislich über einen Zeitraum von 5 Jahren in Altenholz in einer anerkannten Organisation ehrenamtlich engagiert haben.
- Personen, die mit einem Schwerbehinderungsgrad von mindestens 50 % anerkannt und seit mindestens 3 Monaten mit Hauptwohnsitz in Altenholz gemeldet sind.

Die angeführten Vergabekriterien stehen bezüglich der Gewichtung gleichrangig nebeneinander.

5. In einem Baugebiet, bestehend aus mind. drei Grundstücken, sollen 30% der nicht an Bauträger zu vergebenden Grundstücke frei vergeben werden. Ziffer 4 dieser Richtlinie findet bei der Vergabe dieser Grundstücke keine Anwendung. Die frei zu vergebenden Grundstücke sind in einem Losverfahren durch die Verwaltung zu ermitteln. Diese Grundstücke sind in einem Lageplan besonders zu markieren.

6. Kaufinteressenten sind nach einer Interessenbekundung zu bitten, die zur Feststellung einer bevorzugten Bewerbung notwendigen Angaben mitzuteilen. Ihnen ist ein Plan zugänglich zu machen, in dem die nach Ziffer 4 und nach Ziffer 5 zu veräußernden Grundstücke dargestellt und mit einer Nummer oder ähnlich gekennzeichnet sind. Bewerbungen sollen die Angabe enthalten, an welchem Grundstück bzw. an welchen Grundstücken ein Kaufinteresse besteht. In einer Bewerbung können mit Angabe einer Rangfolge bis zu 3 Grundstücke benannt werden, auf die sich der Erwerbwunsch bezieht. Bewerber, die keine Auswahl ausüben, scheiden im weiteren Verfahren aus. Bewerbungen um die nach Ziffer 4 und 5 zu veräußernden Grundstücke müssen getrennt erklärt werden. Wenn die Voraussetzungen vorliegen, ist die gleichzeitige Bewerbung um den Kauf von Grundstücken nach Ziffer 4 und 5 möglich. Die Höchstzahl möglicher Bewerbungen beträgt in diesen Fällen zwei. Im Übrigen ist von jeder Person bzw. Familie bzw. Lebensgemeinschaft nur eine Bewerbung zu berücksichtigen.

7. Vergabe der Grundstücke nach Ziffer 4:

Liegen für ein Grundstück mehrere gleichrangige Bewerbungen vor, wird im Losverfahren entschieden, welchem Kaufinteressenten das Grundstück zum Kauf angeboten wird. Das Losverfahren ist Teil der Willensbildung des gemäß Ziffer 10 zuständigen Ausschusses.

Dabei findet das folgende Verfahren Anwendung:

- An dem Losverfahren für ein Grundstück nehmen zunächst alle vorliegenden vorrangigen Bewerbungen teil. Auf die Rangfolge des Erwerbswunshes für das jeweilige Grundstück kommt es für die Teilnahme am Losverfahren nicht an.

- Dem zuerst im Losverfahren gezogenen Kaufinteressenten wird das Grundstück zum Kauf angeboten. Die Reservierung von Grundstücken ist höchstens für einen Monat möglich.
- Sollte innerhalb der Reservierungsfrist ein Kaufvertrag nicht zustande kommen, ist das Grundstück dem Kaufinteressenten anzubieten, dessen Los an zweiter Stelle gezogen wurde. Entsprechend ist solange weiter zu verfahren, bis ein Kaufangebot angenommen wird.
- Werden mehrere Lose eines Kaufinteressenten gezogen, wird ihm nur das Grundstück zum Kauf angeboten, das seinen Vorstellungen nach der von ihm in der Bewerbung angegebenen Rangstelle bestmöglich entspricht.

Vergabe der Grundstücke nach Ziffer 5:

Liegen für ein Grundstück mehrere Bewerbungen vor, wird im Losverfahren entschieden, welchem Kaufinteressenten das Grundstück zum Kauf angeboten wird. Das Losverfahren ist Teil der Willensbildung des gemäß Ziffer 10 zuständigen Ausschusses.

Dabei findet das folgende Verfahren Anwendung:

- Dem zuerst im Losverfahren gezogenen Kaufinteressenten wird das Grundstück zum Kauf angeboten. Die Reservierung von Grundstücken ist höchstens für einen Monat möglich.
- Sollte innerhalb der Reservierungsfrist ein Kaufvertrag nicht zustande kommen, ist das Grundstück dem Kaufinteressenten anzubieten, dessen Los an zweiter Stelle gezogen wurde. Entsprechend ist solange weiter zu verfahren, bis ein Kaufangebot angenommen wird.
- Werden mehrere Lose eines Kaufinteressenten gezogen, wird ihm nur das Grundstück zum Kauf angeboten, das seinen Vorstellungen nach der von ihm in der Bewerbung angegebenen Rangstelle bestmöglich entspricht.

8. Können nicht alle unter Ziffer 4 zum Verkauf stehenden Grundstücke an bevorzugt zu berücksichtigende Kaufinteressenten vergeben werden, findet das in Ziffer 7 beschriebene Losverfahren auf die weiteren Bewerbungen entsprechend Anwendung.

9. Für eine Doppelhausbebauung vorgesehene Grundstücke werden grundsätzlich nur an Kaufinteressenten vergeben, die sich gemeinschaftlich um die Grundstücke beider Doppelhaushälften bewerben. Für die bevorzugte Berücksichtigung einer Bewerbung reicht es aus, wenn nur eine Bewerbung die maßgeblichen Kriterien erfüllt. Ziffern 4, 5, 7 und 8 gelten entsprechend.

10. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss wird bevollmächtigt, nach Maßgabe dieser Richtlinie einschließlich des Losverfahrens darüber zu entscheiden, wem Kaufangebote zu unterbreiten sind.

11. Soweit sich für Grundstücke erst zu einem späteren Zeitpunkt Kaufinteressenten finden, wird der Bürgermeister bevollmächtigt, Grundstückskaufverträge zu den von der Gemeindevertretung beschlossenen Vertragskonditionen abzuschließen. Bewerbungen sind grundsätzlich in der Reihenfolge ihres Eingangs zu berücksichtigen. Auf einen Monat befristete Reservierungen sind auf Wunsch der Kaufinteressenten möglich. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss ist über den Abschluss von Grundstückskaufverträgen zeitnah zu unterrichten.

12. Der Käufer verpflichtet sich, das Vertragsgrundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren entsprechend den Vorschriften des jeweiligen B-Planes mit Gebäuden nach Ziff. 3, S. 1 zu bebauen und dieses bezugsfertig zu stellen. Die Frist beginnt mit dem Datum eines Mitteilungsschreibens der Gemeinde, wonach die Roherschließung abgeschlossen oder zumindest sichergestellt ist (im Sinne des § 30 Abs. 1 bzw. § 33 Abs. 1 BauGB) – also bis zur Grenze des Vertragsgrundstückes provisorische Baustraßen sowie Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser, Schmutz- und Niederschlagswasser geschaffen sind.

13. Nach Bezugsfertigkeit eines Gebäudes nach Ziff. 3, S. 1 muss dieses mind. 2 Jahre lang durch den Käufer persönlich bewohnt werden.

14. Eine Weiterveräußerung des Vertragsgrundstückes innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren seit dem unter Ziff. 11 genannten Mitteilungsschreiben der Gemeinde bedarf deren vorheriger schriftlicher Zustimmung.

15. Für den Fall, dass der Käufer seinen Verpflichtungen aus Ziff. 12 (Bauverpflichtung), 13 (Eigentumsverpflichtung) und 14 (Veräußerungsverbot) nicht nachkommt, steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zu, welches innerhalb einer Frist von 6 Monaten ab Kenntnisnahme vom Verstoß des Käufers ausgeübt werden kann. Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts erstattet die Gemeinde dem Käufer den in diesem Vertrag geregelten Kaufpreis und die bereits gezahlten Beiträge (Ablösebeträge) ohne Zinsen. Wertverbesserungen des Grundstückes und den Wert der darauf errichteten Baulichkeiten hat die Gemeinde nur insoweit zu erstatten, als diese bei einer Weiterveräußerung an Dritte wirtschaftlich verwertbar, also kaufpreiserhöhend anzusetzen sind; der insoweit angemessene Wert ist vom Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde verbindlich festzustellen. Überschreitet der Kaufpreis diesen Wert bei der Weiterveräußerung, wird der Überschuss von der Gemeinde an den ursprünglichen Eigentümer weitergegeben.

16. Zur Sicherung des etwaigen Rückkaufanspruchs der Gemeinde, der durch Ausübung des bedingten und befristeten Wiederkaufsrechts entsteht, wird eine gem. der Festsetzungen dieser Richtlinie befristete Rückkaufsvormerkung als Grundpfandrecht eingetragen.

Die Gemeinde verpflichtet sich bei dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags, einem Grundpfandrecht zur Sicherung eines Darlehens den Vorrang einzuräumen. Die Höhe des Betrages ergibt sich aus dem Betrag, der voraussichtlich für die Finanzierung des Grundstückskaufs und Hausbaus aufgewendet werden wird.

Nach Ablauf der Fristen der nach Ziff. 12, 13 und 14 einzugehenden Verpflichtungen ist die Gemeinde auf Verlangen und auf Kosten des Eigentümers verpflichtet, die Löschung ihrer Rückkaufsvormerkung zu bewilligen.

Altenholz, 1.10.2015

Gemeinde Altenholz  
Bau- und Ordnungsamt  
Der Bürgermeister