

3. Änderung der Vergabekriterien der Gemeinde Visbek für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet Visbek

Die Gemeinde Visbek ist bestrebt, der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Um das Gesamtinteresse der Gemeinde Visbek zu berücksichtigen, sollen die Grundstücke, die für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen, an Interessenten vergeben werden, die einen Bezug zu Visbek haben. Die eingeschränkt verfügbaren Bauplätze und der hohe Bedarf an Bauplätzen zur Errichtung von Wohnhäusern von Einheimischen und Mitarbeitern in hiesigen Betriebsstätten, erfordert ein steuerndes Eingreifen der Gemeinde.

Außerdem sollen soziale Kriterien berücksichtigt werden.

• Wohnbaugrundstücke

Bei Mehrfachbewerbungen für ein Grundstück erfolgen die Grundstücksvergaben nach folgenden Punkten, die sich nach sozialen Kriterien richten.

Nr.	Kriterien	Punktzahl
1)	Antragsteller	
1a)	Alleiniger Antragsteller, ohne Kinder	2
1b)	Alleinerziehendes Elternteil mit Kindern	3
1c)	Lebenspartnerschaft (verheiratet/verlobt/Partnerschaft)	3
2)	Kinder (wird pro Kind bewertet)	
2a)	Kinder 12 bis 17 Jahre	1
2b)	Kinder 6 bis 11 Jahre	2
2c)	Kinder 0 bis 5 Jahre	3
3)	Wohnort (die höchste Punktzahl der Bewerber wird gewertet)	
3a)	Landkreis Vechta/ Gemeinde Visbek oder in den direkt angrenzenden Kommunen	1
3b)	in der Gemeinde Visbek – mind. 1 Jahr bis 5 Jahre	2
3c)	in der Gemeinde Visbek – mind. 5 Jahre bis 10 Jahre	5
3d)	in der Gemeinde Visbek – mind. 10 Jahre bis 15 Jahre	8
3e)	in der Gemeinde Visbek – mind. 15 Jahre	15
4)	Aktueller Arbeitsplatz (wird pro Person bewertet)	
4a)	in der Gemeinde Visbek – mind. 2 Jahre	3
4b)	in der Gemeinde Visbek – mind. 5 Jahre	5

5)	Wohneigentum	
5a)	Kein Wohneigentum in der Gemeinde Visbek vorhanden /	8
6)	Besondere soziale Gesichtspunkte (pro Person)	
6a)	Pflegebedürftige Personen, die mit in den Haushalt einziehen	3
6b)	Schwerbehinderung des Antragstellers bzw. Familienmitglieds (Anzahl der Personen und Grad der Behinderung ab 50 %)	3
6c)	Bau eines Mehrgenerationenhauses	3
6d)	Inhaber der Ehrenamtskarte (Ehrenamt ausgeübt in einem Visbeker Verein / Einrichtung)	5
6e)	oder bei einem Nachweis von aktiver ehrenamtlicher Tätigkeit mit einem Mindestumfang von 100 h pro Jahr. Dieser Nachweis ist von dem Vorstand der in Visbek eingetragenen Vereine oder Institutionen auszustellen. Ein durch mehrere Nachweise summiertes Engagement soll in gleicher Weise berücksichtigt werden.	3
7)	Bei Nichtberücksichtigung in vorangegangenen Bewerbungsverfahren der Gemeinde Visbek für Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung (wird nur einmalig im Bewerbungsverfahren berücksichtigt und nicht summiert aus vergangenen Bewerbungsverfahren)	3

Die endgültige Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt durch den Verwaltungsausschuss. Zur Entscheidung ist seitens der Bewerber eine Finanzierungsbestätigung für das Grundstück inkl. Hausbau vorzulegen.

Im ersten Bewerbungsdurchlauf haben alle Interessenten die Möglichkeit, sich mit Hilfe eines Fragebogens zu bewerben. Der Bewerbungsfragebogen kann persönlich bei der Gemeinde Visbek, per Mail oder auch online ausgefüllt werden. Interessenten können sich allerdings grundsätzlich nicht auf einzelne Grundstücke, sondern nur pauschal auf den Erhalt eines Bauplatzes in einem Baugebiet bewerben. Für den ersten Vergabedurchlauf werden max. so viele Bewerber berücksichtigt wie Grundstücke zu vergeben sind.

Im Anschluss an den ersten Vergabedurchlauf erfolgen der zweite Bewerbungslauf bzw. Wiederholungen. Bei Mehrfachbewerbungen und Nichtberücksichtigung von Bewerbern im vorherigen Bewerbungslauf, können diese sich erneut auf ein Grundstück aus den noch zur Verfügung stehenden Grundstücken bewerben.

Entscheidend für die Vergabe eines Wohnbaugrundstücks an Bewerber sind die von ihnen erreichten Bewertungspunkte. Die Bewerber können sich nach absteigender Höhe der Punkte ein Grundstück aussuchen. Bei Punktegleichheit wird die Reihenfolge per Los festgelegt.

Falls Baugrundstücke nach den Vergabedurchläufen zurückgegeben werden oder unbelegt bleiben und die „Nachrückerliste“ abgearbeitet ist, können die Baugrundstücke entsprechend der dann vorliegenden Bewerber-/Interessentenliste vergeben werden.

- **Wohnbaugrundstücke für Mietwohnungsbau**

Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für den Mietwohnungsbau erfolgt im festgelegten Rahmen. Der Rat wird im Vorfeld der Vergabe die mögliche Anzahl bzw. Lage evtl. Grundstücke

für den Mietwohnungsbau festlegen. Bei diesen Grundstücken entscheidet der Verwaltungsausschuss über die Vergabe.

- **Stichtag**

Für die Ermittlung der Punktekriterien sind grundsätzlich die Verhältnisse zum letzten Tag des Abgabezeitraums maßgebend. Danach (aber noch vor Beginn der Beratungen in den politischen Gremien) eingetretene Veränderungen (wie bspw. die Geburt eines Kindes) können von der Gemeinde Visbek nach pflichtgemäßen Ermessen berücksichtigt werden.

- **Sonstige Nutzungs- und Vergabebedingungen:**

1. Die Eigennutzung für eine Wohneinheit und ein Teilungsverbot für das Grundstück müssen für mindestens 10 Jahre gesichert werden
2. Käufer, die ein Grundstück zum Bau von Mietobjekten oder zum Verkauf eines Gebäudes erwerben, haben folgende Aufschläge auf den vom Gemeinderat festgesetzten Kaufpreis zu zahlen:
 - 30,00 € /qm Bauplatz.
3. Bei Nichteinhaltung der Frist zur Eigennutzung hat die Gemeinde Visbek ein Wiederkaufsrecht. Verwendungen nach § 459 BGB hat die Gemeinde im Falle einer Ausübung ihres Wiederkaufsrechtes bei Nichtbebauung nicht zu ersetzen. In allen anderen Fällen hat die Gemeinde Visbek für sie wirtschaftlich nutzbare Verwendungen in Höhe von zwei Dritteln des Nutzwertes zu ersetzen. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Vom Wiederkaufsrecht der Gemeinde Visbek kann der Verwaltungsausschuss Ausnahmen ganz oder teilweise zulassen, wenn der Erwerber/ Käufer sich zum Beispiel in einer Notlage befindet.

4. Hat der Erwerber beim Kauf Eigennutzung angegeben, bezieht er bei Fertigstellung das Gebäude jedoch nicht, hat die Gemeinde ebenfalls einen Nachforderungsanspruch in Höhe von 30,00 €/qm des Bauplatzes.

Vom Nachforderungsrecht der Gemeinde Visbek kann der Verwaltungsausschuss Ausnahmen ganz oder teilweise zulassen, wenn der Erwerber/ Käufer sich zum Beispiel in einer Notlage befindet.

5. Auf den von der Gemeinde Visbek erworbenen Baugrundstücken muss innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss mit dem Bau begonnen und innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss muss das Bauvorhaben fertig gestellt werden.

Falls der Erwerber die o. g. Fristen nicht einhält, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 € zu zahlen.

Von der Vertragsstrafe der Gemeinde Visbek kann der Verwaltungsausschuss Ausnahmen ganz oder teilweise zulassen, wenn der Erwerber/ Käufer sich zum Beispiel in einer Notlage befindet.

Die vorstehenden Regelungen werden in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen und grundbuchlich an nachrangiger Stelle abgesichert.

6. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Gemeinde Visbek eine Vorschlagsliste in Reihenfolge der Gesamtpunkte (absteigend) möglicher Grundstückskäufer als Vorschlag für die Entscheidung des Verwaltungsausschusses. Bei Punktgleichheit erfolgt eine Auslosung. Diese wird allen möglichen Kandidaten bekanntgeben. Bevor die potentiellen Bewerber dem Verwaltungsausschuss vorgeschlagen werden ist von jedem Bewerber ein Anzahlungsbetrag in Höhe von 1.000,00 € bei der Gemeindekasse einzuzahlen. Der Betrag wird bei Abschluss des Kaufvertrages mit dem endgültigen Kaufpreis verrechnet. Sollte ein Kaufvertrag nicht zustandekommen, wird der eingezahlte Betrag für den der Gemeinde

Visbek entstandenen Vorbereitungsaufwand einbehalten. Der Verwaltungsausschuss kann im Einzelfall hiervon Ausnahmen zulassen, wenn unverschuldete besondere Härten den Kaufvertrag scheitern lassen.

7. Nachdem der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur Vergabe der im Bewerbungsverfahren angebotenen Wohnbaugrundstücke an eine Liste von Bewerbern beschlossen hat, können sich diese in der absteigenden Reihenfolge ihrer Punktzahl jeweils ein konkretes Grundstück aussuchen. Innerhalb von einer Woche nach Beschluss wird ein Termin zur Auswahl der Baugrundstücke festgelegt. Die Auswahl hat an diesem Termin im Rathaus vor Ort zu erfolgen. Bei Punktgleichheit erfolgt eine Auslosung. Der Termin wird allen möglichen Käufern aus der beschlossenen Liste per Mail oder telefonisch bekanntgegeben.

- **Rechtliche Hinweis**

Die Richtlinie dient als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung bei der Vergabe von Baugrundstücken. Die Gemeinde Visbek (Verwaltungsausschuss) behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen von den vorstehenden Richtlinien abzuweichen.

Durch die Aufnahme in eine Interessenten- oder Bewerberliste entsteht kein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstückes.

Diese Richtlinien sind vom Rat der Gemeinde Visbek in seiner Sitzung am 05.07.2022 beschlossen worden und treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Visbek, den 13.07.2022

Gemeinde Visbek
Der Bürgermeister

gez.

Gerd Meyer