

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde Garrel



In seiner Sitzung am 24.02.2020 hat der Rat der Gemeinde Garrel beschlossen, bzgl. der Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde Garrel ab sofort neue Richtlinien anzuwenden, die nachfolgend dargestellt werden. Die Festlegung, welche im Besitz der Gemeinde Garrel befindlichen Grundstücke nach den Regelungen welches Buchstabens dieser Richtlinie vergeben werden, trifft der Rat der Gemeinde Garrel vor Ankündigung und Durchführung der Grundstücksvergaben.

A – VERGABE VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN IN NEUEN BAUGEBIETEN

Die eingeschränkt verfügbaren Bauplätze und der hohe Bedarf an Bauplätzen zur Errichtung von Wohnhäusern durch Einheimische und Mitarbeiter in hiesigen Betrieben erfordern ein steuerndes Eingreifen der Gemeinde. Die Gemeinde Garrel ist grundsätzlich bestrebt, der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke für die Eigennutzung zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Um das Gesamtinteresse der Gemeinde Garrel zu berücksichtigen, sollen diese Grundstücke, die für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen, daher vorrangig an Interessenten vergeben werden, die einen Bezug zu Garrel haben. Außerdem sollen soziale Kriterien berücksichtigt werden.

Sollten jedoch Grundstücke im Rahmen eines Vergabeverfahrens nach Nr. 1 nicht vergeben bzw. verkauft worden sein, behält sich die Gemeinde Garrel vor, bis zu einem möglichen erneuten Vergabeverfahren Grundstücke, gemäß der Punkteberechnung (2. Vergabekriterien) der Vergaberichtlinien außerhalb eines Vergabeverfahrens zu veräußern. Für Anträge außerhalb eines offiziellen Vergabeverfahrens ist das Antragsformular zu verwenden. Über diese Anträge entscheiden die politischen Gremien (Verwaltungsausschuss und Gemeinderat) in ihren jeweilig nächsten Sitzungen. Mit der Reservierung eines Grundstücks ist ebenfalls eine Reservierungsgebühr gem. Nr. 1.9 der Vergaberichtlinien zu zahlen.

1. Verfahren

- 1.1. Für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken durch die Gemeinde Garrel wird für neue Baugebiete jeweils ein eigenständiges „Bewerbungsverfahren“ gemäß den nachfolgenden Regularien durchgeführt. Die Entscheidung darüber, ob alle Grundstücke eines neuen Baugebiets oder nur bestimmte Teilbereiche darin einbezogen werden, obliegt dem Rat der Gemeinde Garrel vor Ankündigung und Durchführung eines solchen Bewerbungsverfahrens.
- 1.2. Die Eröffnung der jeweiligen Bewerbungsverfahren und der Bewerbungszeitraum werden in den Medien (u.a. MT, NWZ, Internetpräsentation der Gemeinde und Rathausaushang) bekannt gegeben.
- 1.3. Interessenten wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb der Bewerbungs- bzw. Abgabefrist durch das Ausfüllen eines Formblattes und die zeitgleiche Einreichung von Dokumenten bzw. das Ausfüllen eines Online-Formulars und das zeitgleiche Übermitteln von Dokumenten für ein Wohnbaugrundstück zu bewerben.
- 1.4. Die Bewerbungsunterlagen sind vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen. Die Bewerber haben durch ihre Unterschrift die Richtigkeit der Angaben und die Anerkennung dieser Richtlinie über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken sowie die Anerkennung etwaiger Folgen bei Falschangaben zu bestätigen.
- 1.5. Interessenten können sich allerdings grundsätzlich nicht auf einzelne Grundstücke, sondern nur pauschal auf den Erhalt eines Bauplatzes in einem Baugebiet bewerben. Zudem kann eine Bewerbung grundsätzlich nur für ein aktuell ausgewiesenes Baugebiet erfolgen. Eine Warteliste für künftig entstehende Baugebiete oder dergleichen entfällt, so dass man sich für jedes Baugebiet erneut bewerben muss.
- 1.6. Die Bewerbungs- bzw. Abgabefrist beträgt mindestens zwei volle Kalendermonate und beginnt mit dem Tag der Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Garrel.

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde Garrel



- 1.7. Entscheidend für die Vergabe eines Wohnbaugrundstücks an Bewerber sind die von ihnen erreichten „Bewerbspunkte“ gemäß Nr. 2 dieser Regelungen. 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 der Gemeinde) eingetretene Veränderungen (wie bspw. die Geburt eines Kindes) können von der Gemeinde Garrel nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden.
- 1.8. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erstellt die Gemeinde eine Liste aller Bewerber in Reihenfolge der Gesamtpunkte (absteigend). Hieraus ergibt sich die Vorschlags- bzw. Auswahlliste möglicher Grundstückskäufer als Vorschlag für die Entscheidung des Gemeinderates.

Bei Punktgleichheit erfolgt eine öffentliche Auslosung. Diese wird allen möglichen Kandidaten bekanntgegeben. Zusätzlich wird auch eine der Größe des Baugebietes angemessene Nachrückerliste erstellt (ggf. wird hier die Reihenfolge ebenfalls durch Losentscheid ermittelt).
- 1.9. Anschließend und vor abschließender Zuteilung des Grundstücks durch den Verwaltungsausschuss/ Gemeinderat hat jeder Grundstücksinteressent, der für die Zuteilung in Frage kommt, 1.000 Euro Reservierungsgebühr einzuzahlen. Außerdem ist die vorläufige Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes vorzulegen. Sofern diese Voraussetzungen nicht bis eine Woche vor der Verwaltungsausschusssitzung erfüllt wurden, scheiden die Bewerber aus dem jeweiligen Bewerbungsverfahren aus und ihre Position wird durch die Nachrücker aufgefüllt, die ebenfalls bis zur VA-Sitzung die vorläufige Finanzierungsbestätigung einreichen sowie die 1.000 EUR Reservierungsgebühr einzahlen müssen.
- 1.10. Die Reservierungsgebühr wird bei Abschluss des Kaufvertrages mit dem endgültigen Kaufpreis verrechnet. Sollte ein Kaufvertrag (aus Gründen, die der Interessent zu vertreten hat [z. B. keine Finanzierung bekommen, kein Interesse mehr, woanders gekauft]) nicht zustande kommen, wird der eingezahlte Betrag, für den der Gemeinde Garrel entstandenen Verwaltungsaufwand einbehalten. Der Verwaltungsausschuss kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn unverschuldet besondere Härtefälle den Kaufvertrag scheitern lassen.
- 1.11. Nachdem der Gemeinderat 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. Bei Punktgleichheit erfolgt eine Auslosung. Diese wird allen möglichen Käufern bekanntgegeben.

2. Vergabekriterien

- 2.1. Für nachfolgenden Aspekte werden folgende Punktzahlen vergeben:

Art des/der Antragsteller/s/in:

- | | |
|---|----------|
| - Bewerbung als Einzelperson | 1 Punkt |
| - Bewerbung als Lebenspartnerschaft ohne Kinder | 2 Punkte |
| - Bewerbung als Lebenspartnerschaft/Alleinerziehende/r,
falls minderjährige Kinder das Grundstück mitbewohnen sollen | 5 Punkte |

Wohnort des/der Antragsteller/s/in:

- | | |
|--|-----------|
| - weniger als 5 volle Jahre in der Gemeinde Garrel | 2 Punkte |
| - über volle 5 Jahre in der Gemeinde Garrel | 5 Punkte |
| - über volle 15 Jahre in der Gemeinde Garrel | 10 Punkte |
| - über volle 25 Jahre in der Gemeinde Garrel | 15 Punkte |

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde Garrel



und

- Zusatzpunkte für das Wohnen über 20 Jahre in dem Ortsteil, in dem das Neubaugebiet entsteht 6 Punkte

Arbeitsplatz des/der Antragsteller/s/in:

- seit bis zu 4 Jahren in der Gemeinde Garrel 2 Punkte
- seit mehr als 5 Jahren in der Gemeinde Garrel 5 Punkte

Besondere Gesichtspunkte bzgl. des/der Antragsteller/s/in:

- pro schwerbehinderter Person 3 Punkte
- bei Nichtberücksichtigung des/der Antragsteller/s/in in vorangegangenen Bewerbungsverfahren der Gemeinde Garrel für Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung (einmalig bis zum Kauf eines Grundstücks) 3 Punkte

- 2.2. Bzgl. des Kriteriums Wohnort(dauer) gilt, dass die Zeiten, in denen man in Garrel gewohnt hat, summiert werden, so dass auch Unterbrechungen durch einen Wegzug z. B. für ein Studium oder eine Ausbildung nicht dazu führen, dass die Wohndauer von neuem begonnen werden muss. Wer also 18 Jahre in Garrel gewohnt hat, danach 4 Jahre in München studiert hat und jetzt wieder seit 10 Jahren in Garrel wohnt, der erreicht 28 Jahre. Wenn man bei Antragstellung noch in München wohnen würde, wären es demzufolge nur 18 Jahre.

Zudem gilt, dass man jeweils in eine Punktekategorie fällt und nicht zusätzlich die Punkte der vorherigen niedrigeren Abstufungen bekommt.

- 2.3. Bei Paaren wird bzgl. der Kriterien „Wohnort“ und „Arbeitsplatz“ nur die jeweils höhere Punktzahl von einem der Antragsteller berücksichtigt. Es findet somit keine Doppelwertung statt:

Erzielt ein Partner beispielsweise 10 Punkte beim Wohnort und 5 beim Arbeitsplatz und der andere 15 beim Wohnort, aber nur 2 beim Arbeitsplatz, so erhält das Paar zusammen 5 (höhere Punktzahl „Arbeitsplatz“ Partner 1) + 15 (höhere Punktzahl beim „Wohnort“ Partner 2) = 20 Punkte und nicht etwa 32 (alle Punkte) oder 17 Punkte (Partner 2).

- 2.4. Der Antragsteller kann die Zuteilung der 6 Sonderpunkte beantragen, wenn er in dem Grenzbereich des jeweiligen Ortsteils [auf Gebiet der Gemeinde Garrel] gewohnt hat [in der Summe über 20 volle Jahre, wobei Unterbrechungen z. B. durch Studium oder Ausbildung zulässig sind, wenngleich diese Zeiten nicht mitgerechnet werden], bzw. andere Gründe für eine Zugehörigkeit zu dem Ortsteil geltend machen kann. Hierüber entscheidet der Verwaltungsausschuss.

Diese Regelung findet allerdings nur Anwendung für die Dörfer Varrelbusch, Falkenberg, Nikolausdorf, Beverbruch, Petersfeld und den Garreler Teil von Kellerhöhe-Bürgermoor. Sie wird nicht für Einwohner des Hauptortes Garrel und der zugehörigen Bezirke wie Kaifort, Hinterm Forde-Kammersand, Tweel etc. angewandt.

- 2.5. Dem Antragsteller werden 3 Punkte zugeschlagen, wenn er in einem oder mehreren vorherigen Bewerbungsverfahren nach dieser Richtlinie nicht zum Zuge gekommen ist. Diese Punktzahl wird allerdings immer in gleicher Höhe gewährt, das heißt, wer sich im 4. Bewerbungsverfahren befindet, erhält für die 3 vorherigen Bewerbungsverfahren insgesamt 3 Punkte und nicht etwa 9.

3. Sonstige Nutzungs- und Vergaberichtlinien

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde Garrel



- 3.1. Unabhängig von der jeweils erreichten Punktzahl der Bewerber gelten die nachfolgenden sonstigen Nutzungs- und Vergaberichtlinien.
- 3.2. Falsche/unvollständige Angaben auf der Bewerbung 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 Bewerber gemacht wurden, so kann eine Nachschusspflicht in Höhe von 25% des Grundstückskaufpreises verlangt werden, wenn bei korrekter Datenangabe ein Grundstücksverkauf nicht erfolgt wäre. Hierauf wird im Kaufvertrag gesondert hingewiesen.
- 3.3. Für Einwohner, die von der Gemeinde Garrel bereits ein Grundstück erworben haben, besteht kein Anspruch auf ein weiteres Grundstück. Diese Regelung wird grundsätzlich auch auf den Partner/Ehepartner angewendet, unabhängig davon, ob er mit im Grundbuch aufgeführt ist bzw. ob das Grundstück bereits vor Bestehen der Partnerschaft/Ehe von der Gemeinde Garrel gekauft wurde.

In besonderen Fällen sind Ausnahmen von dieser Regelung möglich (z.B. bestimmte Schicksalsschläge und nachträglich eingetretene Beschränkungen oder Behinderungen). Über diese Fälle und über andere Fälle entscheiden der Verwaltungsausschuss und der Rat im Einzelfall.

- 3.4. Die Eigennutzung für eine Wohneinheit und ein Teilungsverbot der Grundstücke müssen für mindestens 7 Jahre gesichert werden. Käufer, die nach Fertigstellung ihres Wohnhauses das Objekt weniger als 7 Jahre selbst bewohnen, bzw. in der 7-Jahresfrist verkaufen (ganz oder teilweise), haben an die Gemeinde Garrel 75.600 Euro nachzuzahlen. Bei einem vorzeitigen Auszug wird die bisherige monatliche Frist der Eigennutzung auf den Nachforderungsanspruch angerechnet.

Beispiel:

- 7 Jahre = 84 Monate = 75.600 Euro Nachforderungsanspruch
- 42 Monate (= die Hälfte der Frist) selbst darin gewohnt
= Nachforderungsanspruch in Höhe von 37.800 Euro.

Dieser Nachforderungsanspruch wird kaufvertraglich und grundbuchlich abgesichert.

- 3.5. Die Errichtung zweier Doppelhaushälften o. Ä. (Zweifamilienhaus etc.) und Vermietung eines Teiles ist nur dann zulässig, wenn die andere Hälfte für mindestens 7 Jahre durch den Käufer des Grundstücks bewohnt wird - ansonsten gilt die vorstehende Regelung bzgl. der Nachzahlung von bis zu 75.600 Euro.
- 3.6. Sofern sich ein Paar auf einen Wohnbaugrundstück bewirbt und damit von den Regelungen für Paare gem. dieser Richtlinie profitiert, hat die Nutzung des Wohnbaugrundstückes auch tatsächlich gemeinsam zu erfolgen. Eine Scheinpartnerschaft zur Erlangung eines Grundstücks und die Errichtung und Bewohnung jeweils einer Doppelhaushälfte sind in diesem Fall nicht zulässig.
- 3.7. Haben mehrere Personen (Ehepartner, Lebensgefährten u. ä.) gemeinsam ein Grundstück von der Gemeinde Garrel erworben und haben diese sich inzwischen getrennt, so gelten, wenn eine Person das bisherige Grundstück behält, erneut die genannten Bewerbungsbedingungen und Punkte. Die Person, die den Eigentumsanteil am Haus/Grundstück abgegeben hat, kann sich dann erneut bewerben. Wenn die Trennung innerhalb der 7- Jahresfrist erfolgt, entfällt eine Nachzahlung auf den Kaufpreis für die zweite Person, sofern die andere das Grundstück behält.

4. Rechtlicher Hinweis

Die endgültige Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt durch den Gemeinderat. Die Richtlinie dient daher als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung bei der Vergabe von Baugrundstücken. Die Gemeinde Garrel (Verwaltungsausschuss und Gemeinderat) behalten sich vor, in begründeten Ausnahmefällen von der vorstehenden Richtlinie abzuweichen.

Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde Garrel



Anmerkung:

Im notariellen Kaufvertrag wird geregelt, dass der/die Käufer auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren mit dem Bau eines Wohnhauses zu beginnen haben und dieses innerhalb von fünf Jahren bezugsfertig zu errichten ist.

Sollte das Grundstück nach diesem Zeitraum unbebaut bleiben, wird die Gemeinde Garrel in Absprache mit dem Käufer/der Käuferin eine Rückübertragung ins Gemeindeeigentum in die Wege leiten. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass grundsätzlich auch eine freiwillige Rückgabe des Grundstücks möglich ist, wenn keine Bebauung (aus irgendwelchen Gründen) mehr vorgesehen ist.