

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sassenburg

Die Gemeinde Sassenburg möchte angesichts steigender Grundstückspreise in der Region aus sozialen Gründen für die Bevölkerung verbilligte Grundstücke in den einzelnen Gemeindeteilen zur Verfügung stellen. Auf diese Weise möchte die Gemeinde die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung unter Anknüpfung an eine gewisse Ortsverbundenheit und Teilhabe der Einwohner an der örtlichen Gemeinschaft fördern. Insbesondere soll ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen aus deren Sicht zu hoher Preise für Wohngrundstücke verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Die Auswahl der Bewerber richtet sich in erster Linie nach sozioökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von Familien mit Kindern, Behinderung sowie Ortsgebundenheit.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Vorgaben (nachfolgend: „Richtlinien“).

1. Antrag

- 1.1 Sobald der Gemeinderat der Gemeinde Sassenburg (nachfolgend: „Gemeinde“) die Vergabe von Grundstücken aus einem bestimmten Baugebiet beschließt, muss der Bewerber einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde stellen (nachfolgend: „Antragstelle“ oder „Bewerber“). Er muss dabei das Antragsformular verwenden, alle dortigen Vorgaben erfüllen und den Antrag innerhalb der von der Gemeinde bekannt gegebenen Frist einreichen. Der Antragsteller muss insbesondere alle Personen angeben, die künftig in dem zu errichtenden Gebäude wohnen sollen. Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Gemeinde darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen. Geben mehrere Personen aus einer häuslichen Gemeinschaft einen Antrag ab, so zählt dieser als ein Antrag.
- 1.2 Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.
- 1.3 Für die Vergabe der Grundstücke gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses. Ein Anspruch gegen die Gemeinde, Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.
- 1.4 Damit die Gemeinde ermitteln kann, ob ein Bedarf an Grundstücken besteht, können Interessierte bereits vor einem Gemeinderatsbeschluss und der Antragstellung ihr Interesse an Bauland schriftlich gegenüber der Gemeinde anzeigen („Interessensbekundung“). Die Gemeinde beabsichtigt, die Interessenten über die Vergabe von Grundstücken jeweils zu informieren, ohne dass dadurch ein Anspruch auf Berücksichtigung oder Information entstünde. Die Gemeinde kann für die Interessensbekundung ein Formular vorgeben (s. Anlage 1).
- 1.5 Ein Antrag wird vom Vergabeverfahren ausgeschlossen, wenn dem Antragsteller in einem Zeitraum von 3/5 zum Stichtag bereits ein Grundstück zugeteilt wurde.

2. Berechtigung

Einen Antrag kann grundsätzlich jede natürliche Person stellen, die volljährig und geschäftsfähig ist. Besondere Berücksichtigung findet, wer folgende Voraussetzungen erfüllt:

~~2.1 Tatsächliche Hauptwohnung oder hauptberufliche Tätigkeit seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen im Hoheitsgebiet der Gemeinde. Bei der hauptberuflichen Tätigkeit sind Unterbrechungen wegen Mutterschutzes/Elternzeit nach Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetz (BEEG) bzw. Mutterschutzgesetz (MuSchG) unschädlich, die Fünf-Jahres-Frist verlängert sich dann aber um diese Zeiten, auch bei Selbständigen. Bei der tatsächlichen Hauptwohnung sind Unterbrechungen von bis zu insgesamt zehn Jahren unschädlich, die Fünf-Jahres-Frist verlängert sich dann aber um diesen Zeitraum. Der Begriff der Hauptwohnung richtet sich nach Art. 15 Abs. 2 des Gesetzes über das Meldewesen (Meldegesetz – MeldeG) vom 8. Dezember 2006 (GVBl S. 990) in der Fassung vom 22.05.2013 (GVBl S. 307). Maßgeblich ist die tatsächliche Hauptwohnung. Die gemeldete Hauptwohnung ist lediglich ein Indiz dafür.~~

2.2 Im künftigen Gebäude auf dem Baugrundstück wohnt der Antragsteller selbst. Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten. Neben dem Antragsteller, seinem Partner und den Kindern/Abkömmlingen des Antragstellers oder seines Partners dürfen nur zwei weitere Personen dort wohnen (z. B. die Großeltern). „Partner“ in diesem Sinne sind die in einer Ehe, nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen. Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen gelten diese Regelungen entsprechend. Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „privilegierte Bewohner“ genannt.

2.3 Der Gesamtbetrag der Einkünfte des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung einen Betrag in Höhe von 51.000 Euro nicht überschreiten. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, sind die Einkünfte zu addieren. In diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte einen Betrag in Höhe von 102.000 Euro nicht übersteigen.

Die Einkommensgrenze erhöht sich für jedes Kind, für das der Antragsteller oder sein Partner im Zeitpunkt der Antragsstellung unterhaltspflichtig ist um den jeweils geltenden Kinderfreibetrag.

2.4 Es gilt eine Vermögensgrenze von 100.000 Euro, wobei auf das gemeinsame Vermögen des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt wird. Keiner der Personen, deren Vermögen berücksichtigt wird, darf über ein nach Art, Größe Lage usw. den zu vergebenden Grundstücken vergleichbares, bebaubares oder bebautes Grundstück im Hoheitsgebiet der Gemeinde als Eigentümer verfügen. Zum Vermögen zählen insbesondere Grundstücks- und Wohneigentum, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen. Kunstgegenstände, Schmuck, Mobiliar, Fahrzeuge und vergleichbare werthaltige Güter sind hinzuzurechnen, soweit sie insgesamt einen Wert in Höhe von 20.000 Euro überschreiten.

3. Bewertung der Anträge und Vergabe

3.1 Die Grundstücke werden nach folgenden Bewertungskriterien vergeben:

~~3.2 Sassenburger/innen: 3 Punkte~~

3.2.1 Bedürftigkeit nach Einkommen und Vermögen:

Einkommensverhältnisse

je € 10.000,- weniger als der Höchstbetrag plus 1 Punkt

Vermögensverhältnisse

je € 5.000,- weniger als € 20.000,- plus 1 Punkt

3.2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien:

Menschen mit Behinderung (Festgestellter Grad der Schwerbehinderung 80 % und mehr): 1 Punkt.

Pflegebedürftigkeit (mindestens Pflegegrad 3 anerkannt):
1 Punkt.

Kindergeldberechtigung: je Kind: 2 Punkte.

~~3.2.3 Belegung:~~

~~Belegung: sonstige Personen, je Person: 1 Punkt.~~

3.2.4 Zeitdauer und ggfs. Ehrenamt:

Ehrenamt je Jahr bis maximal **fünf** Jahren zu regelmäßig mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche im Hoheitsgebiet von Sassenburg für einen eingetragenen Verein oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts: 1 Punkt.

~~Ehrenamt seit mindestens **zehn** Jahren: 2 Punkte.~~

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausfall, Fahrtkosten, Materialkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen. Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von der entsprechenden juristischen Person eine Bestätigung vorgelegt wurde, welche die oben stehenden Einzelheiten belegt.

In der Gemeinde Sassenburg mit Hauptwohnsitz wohnhaft bzw. hauptberuflich tätig.

Je Jahr (maximal 5 Jahre) 1 Punkt

Der Begriff der Hauptwohnung richtet sich nach § 8 Abs. 2 Nds. Meldegesetz in der Fassung vom 25. Januar 1998 (Nds. GVBl. 1998, S. 56), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 17.09.2015 (Nds. GVBl. Nr. 14/2015 S.186). Maßgeblich ist die

tatsächliche Hauptwohnung. Die gemeldete Hauptwohnung ist lediglich ein Indiz dafür. Bei der hauptberuflichen Tätigkeit sind Unterbrechungen wegen Mutterschutzes/Elternzeit nach Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetz (BEEG) bzw. Mutterschutzgesetz (MuSchG) unschädlich, die Fünf- Jahres-Frist verlängert sich dann aber um diese Zeiten, auch bei Selbständigen.

- 3.3 Zur Berechnung von Vermögen und Einkommen gelten die Ziffern 2.3 und 2.4 entsprechend. Bei sämtlichen Bewertungspunkten werden nur Personen berücksichtigt, die im Gebäude künftig wohnen sollen und daher vom Antragsteller im Antrag angegeben wurden.
- 3.4 Die Grundstücke werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los. Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung werden bis zum Abschluss des Kaufvertrags, für die Bewertung bis zur Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Gemeinde jeweils unverzüglich in Textform mitzuteilen hat.
- 3.5 Wie die Gemeinde die einzelnen Grundstücke auf die Antragsteller, die ein Grundstück erhalten, („bezuschlagte Antragsteller“) verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Antragsteller Wünsche äußern, die die Gemeinde nach Möglichkeit entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt. Die Gemeinde teilt den bezuschlagten Antragstellern in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Gemeinde in Textform annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen. Binnen drei Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Antragsteller der Gemeinde eine Finanzierungsbestätigung in Textform vorzulegen. Andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

4. Bindungen

Folgende Bindungen muss der Erwerber während zehn Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags („Bindefrist“) beachten:

- 4.1 Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Gemeinde das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.
- 4.2 Der Antragsteller hat das Gebäude binnen vier Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der Bindefrist von 10 Jahren ausschließlich selbst und gegebenenfalls durch privilegierte Bewohner im Sinne von Ziffer 2.2 dieser Richtlinien zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.
- 4.3 Während der Bindefrist bedarf eine Veräußerung der Zustimmung durch die Gemeinde. Das gilt auch bei sonstigen Übertragungen im Wege der Einzelrechtsnachfolge sowie einer Veräußerung gleichkommenden Belastungen, wie der Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchsrechten. Die Gemeinde ist nur ausnahmsweise verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:
Der Antragsteller muss schriftlich bei der Gemeinde um Zustimmung bitten. Die

Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Antragstellers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich des Wertes getätigter Baumaßnahmen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) zuzüglich eines Zehntels des Zuwendungswertes nach Ziffer 4.5 Satz 2 für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindungen des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

Unabhängig davon ist die Gemeinde zur Zustimmung im Härtefall verpflichtet, kann die Zustimmung aber gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.

- 4.4 Während der Bindefrist bedarf eine Gebrauchsüberlassung an andere als die in Ziffer 2.2 genannten privilegierten Personen der Zustimmung durch die Gemeinde. Dazu ist die Gemeinde nur ausnahmsweise in Härtefällen verpflichtet und kann die Zustimmung gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig machen.
- 4.5 Die Gemeinde kann vom Antragsteller den anteiligen Zuwendungswert in Höhe von 1/10 für jedes angefangene Jahr zurückverlangen in dem der Antragsteller das Gebäude nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.3 nutzt – Ausnahme z.B. bei vorübergehendem dienstlichen Auslandsaufenthalt oder ohne Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise anderen Personen als den in Ziffer 2.3 genannten privilegierten Personen überlässt. „Zuwendungswert“ ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses zwischen Gemeinde und Antragsteller und dem tatsächlich vom Antragsteller bezahlten Preis.
- 4.6 Die Gemeinde kann vom Antragsteller den vollen Zuwendungswert zurückverlangen, wenn der Antragsteller das Gebäude nicht binnen drei Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz herstellt, das Gebäude länger als insgesamt 12 Monate nicht selbst oder durch privilegierte Personen nach Ziffer 2.3 bewohnt, das Grundstück ganz oder teilweise ohne die Zustimmung der Gemeinde veräußert, das Gebäude ganz oder teilweise anderen als den in Ziffer 2.3 genannten Personen selbständig überlässt und den Verstoß trotz Aufforderung der Gemeinde in Textform nicht binnen Monatsfrist behebt oder die selbständige Gebrauchsüberlassung in der Summe länger als 12 Monate dauert, oder wenn der Antragsteller bei Antragstellung falsche Angaben gemacht hat und richtigerweise bei der Zuteilungsentscheidung nicht zu berücksichtigen gewesen wäre, wobei die Gemeinde bei fahrlässigen oder schuldlosen Falschangaben von der Geltendmachung der vollständigen Erstattung ganz oder teilweise absehen kann. Die Gemeinde kann im Fall von Verstößen gegen die vorstehenden Pflichten einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung auf Kosten des Antragstellers beauftragen.
- 4.7 Die Ansprüche der Gemeinde auf Rückführung der Zuwendung sind insgesamt auf den Zuwendungswert (100 %) beschränkt. Zur Sicherung ihrer Ansprüche kann die Gemeinde jederzeit die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach Grundpfandrechten für die Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und der Realisierung des Baus in Höhe des

Zuwendungswerts verlangen. In atypischen Härtefällen, in denen die Rückforderung der Zuwendung trotz des legitimen Ziels der Sicherung des Zuwendungszwecks wegen besonderer Umstände gegen die Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit verstößt, kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.

- 4.8 Die Gemeinde ist in den Fällen der Ziffer 4.6 anstelle der Rückforderung der Zuwendung berechtigt, das Grundstück zurückzukaufen. Die Vertragskosten einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Antragsteller. Der Rückkaufpreis bestimmt sich nach dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zuzüglich des Wertes zwischenzeitlicher Baumaßnahmen sowie zuzüglich vom Antragsteller geleisteter Beiträge nach BauGB und KAG. Zur Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Maßnahmen kann die Gemeinde ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Antragstellers einholen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Das Rückkaufsrecht kann nur binnen eines Jahres ab Entstehung und Kenntnis durch die Gemeinde ausgeübt werden. In den Fällen, in denen die Gemeinde ein Rückkaufsrecht hat, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts vom Antragsteller die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem Bodenverkehrswert im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs und dem ursprünglich zwischen Gemeinde und Antragsteller vereinbarten (vergünstigtem) Kaufpreis für das unbebaute Grundstück verlangen. Die Gemeinde kann auf Kosten des Antragstellers einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Bodenverkehrswertes beauftragen. Im Fall der Veräußerung ohne Zustimmung kann die Gemeinde anstelle des Bodenverkehrswertes den auf den Boden entfallenden Kaufpreisanteil im Vertrag zwischen Antragsteller und Erwerber ansetzen. Der Anspruch der Gemeinde wird durch eine Grundschuld gesichert. In atypischen Härtefällen kann bzw. muss die Gemeinde ganz oder teilweise von der Geltendmachung dieses Anspruchs absehen oder eine Bezahlung in Raten zugestehen.