

Richtlinie der Stadt Wiesmoor

für die Vergabe und den Verkauf städtischer Baugrundstücke

Vorbemerkungen

Die Stadt Wiesmoor fördert den selbst genutzten Wohnungsbau für Familien mit Kindern durch die Gewährung von Finanzierungszuschüssen beim Kauf eines Bauplatzes in den stadteigenen Baugebieten.

Um dieses Ziel gerecht zu werden, wird die Zuteilung städtischer Baugrundstücke an gewisse Bedingungen geknüpft. Der Rat der Stadt Wiesmoor hat deshalb am 23.06.2025 die nachfolgende Richtlinie beschlossen. Die bisherige Richtlinie vom 11.07.2022 tritt gleichzeitig außer Kraft.

§ 1 Grundsätze

Für die Vergabe eines Grundstücks können sich Personen bewerben, die das 18. Lebensjahr vollendet haben. Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und Paare können nur gemeinsam eine Bewerbung abgeben.

Baugrundstücke können nur an Bewerber vergeben werden, die in der entsprechenden Bewerberdatei aufgenommen sind, d.h. innerhalb eines festgelegten Bewerbungszeitraums, welcher sechs Wochen beträgt, ihre Bewerbung abgegeben haben.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der Vergabekriterien (§ 2) ausgewertet.

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstücks besteht nicht.

Die Stadt Wiesmoor behält sich in begründeten Einzelfällen Abweichungen von diesen Richtlinien vor.

§ 2 Vergabekriterien

Die Bewerberdatei wird nach folgenden Kriterien geführt:

Grundstückseigentümer, die der Stadt Wiesmoor auf deren Wunsch Flurstücke zur Umsetzung eines Baugebietes verkaufen, haben die Möglichkeit, vor Einleitung des Vergabeverfahrens nach dieser Richtlinie, max. ein Grundstück zu erwerben.

Anschließend werden bei Mehrfachbewerbungen auf das gleiche Baugrundstück oder bei der Vergabe im Losverfahren zur Entscheidungsfindung die Bewerber zunächst in die Gruppen „Selbstbezieher“ und „Andere Bewerber“ eingeteilt, wobei die Selbstbezieher bevorzugt werden.

Nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens werden die nachstehend genannten Kriterien in aufgeführter Reihenfolge herangezogen.

Die so zum Zuge kommenden Bewerber können sich der Reihe nach eines der zur Verfügung stehenden Grundstücke aussuchen. Die Zugriffsreihenfolge der einzelnen Kategorien auf die Grundstücke wird per Losverfahren entschieden.

Übersteigt die Anzahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenen Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.

Sollten nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens und erfolgter Vergabe noch Baugrundstücke verfügbar sein, werden diese durch weitere, sich anschließende Bewerbungsverfahren vergeben. Die Bewerbungsverfahren werden durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Wiesmoor bekannt gemacht.

A) Selbstbezieher:

1.) Bewerber/innen, die noch kein Haus-/Wohneigentum besitzen

- a) Familien mit –dem Haushalt angehörigen- Kindern bis zum 18. Lebensjahr, die mit Hauptwohnsitz in Wiesmoor gemeldet sind.
- b) Paare und Alleinstehende ohne Kinder, die mit Hauptwohnsitz in Wiesmoor gemeldet sind.
- c) Familie/Paare/Alleinstehende, wovon wenigstens ein/e Bewerber/in in Wiesmoor aufgewachsen ist und mindestens 15 Jahre in Wiesmoor seinen/ihren Hauptwohnsitz hatte, danach jedoch z.B. berufsbedingt außerhalb von Wiesmoor wohnte.
- d) Familien/Paare/Alleinstehende die mit Hauptwohnsitz in Wiesmoor gemeldet sind und deren Haushalt eine Person mit einer Schwerbehinderung (Schwerbehinderung mit einem Grad der Behinderung ab 70 %) oder einem Pflegegrad (Pflegebedürftigkeit mit einem Pflegegrad ab Stufe 3) angehört.
Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.
- e) Auswärtige Familien mit –dem Haushalt angehörigen- Kindern bis zum 18. Lebensjahr.

2.) Bewerber/innen, die bereits Haus- oder Wohneigentum besitzen, sich jedoch verpflichten, dieses mit Zuschlag eines Grundstücks zu verkaufen oder an Familienangehörige zur Selbstnutzung zu übertragen

Die Verpflichtung beinhaltet, dass das Eigentum mit Zuschlag eines Grundstücks innerhalb einer Frist von 6 Monaten veräußert bzw. übertragen wird. Erst bei Vorlage dieses Nachweises erfolgt eine Grundstücksbeurkundung.

- a) Familien mit –dem Haushalt angehörigen- Kindern bis zum 18. Lebensjahr, die mit Hauptwohnsitz in Wiesmoor gemeldet sind.
- b) Paare und Alleinstehende ohne Kinder, die mit Hauptwohnsitz in Wiesmoor gemeldet sind.
- c) Familien/Paare/Alleinstehende, wovon wenigstens ein/e Bewerber/in in Wiesmoor aufgewachsen ist und mindestens 15 Jahre in Wiesmoor seinen/ihren Hauptwohnsitz hatte, danach jedoch z.B. berufsbedingt außerhalb von Wiesmoor wohnte.
- d) Familien/Paare/Alleinstehende die mit Hauptwohnsitz in Wiesmoor gemeldet sind und deren Haushalt eine Person mit einer Schwerbehinderung (Schwerbehinderung mit einem Grad der Behinderung ab 70 %) oder einem Pflegegrad (Pflegebedürftigkeit mit einem Pflegegrad ab Stufe 3) angehört.
Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

3.) Bewerber/innen, die noch kein Haus-/Wohneigentum besitzen und Ihren Hauptwohnsitz nicht in Wiesmoor haben

- a) Auswärtige Paare/Alleinstehende ohne Kinder.
 - b) Familien/Paare/Alleinstehende in deren Haushalt eine Person mit einer Schwerbehinderung (Schwerbehinderung mit einem Grad der Behinderung ab 70 %) oder einem Pflegegrad (Pflegebedürftigkeit mit einem Pflegegrad ab Stufe 3) angehört.
Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.
- 4.) Sonstige Bewerber/innen, die mit Hauptwohnsitz in Wiesmoor gemeldet und Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Wohngrundstücks sind.**
- 5.) Sonstige auswärtige Bewerber/innen, die Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Wohngrundstücks sind.**

B. Andere Bewerber:

- 1) Sonstige Bewerber mit Geschäftssitz in Wiesmoor (z.B. Makler, Architekten, private Bauunternehmen, Fertighaushersteller etc.).
- 2) Familien/Paare und Alleinstehende aus Wiesmoor.
- 3) Sonstige Bewerber mit einem Geschäftssitz außerhalb von Wiesmoor (z.B. Makler, Architekten, Bauunternehmen, Fertighaushersteller etc.).

Weitere Anmerkungen und Erklärungen zum Antragsverfahren:

Als „Selbstbezieher“ gelten:

Bewerber/innen, die sich verpflichten, für mindestens 5 Jahre das zu bauende Gebäude selbst zu beziehen.

Die Bauplatzkäufer verpflichten sich entsprechend im Kaufvertrag, dass Wohnhaus mindestens fünf Jahre lang selbst zu bewohnen.

In der Bewerbung sind alle zukünftigen Haushaltsmitglieder anzugeben, die bei einer Grundstücksvergabe in das zu errichtende Wohngebäude einziehen und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet werden.

Die persönlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des letzten Tages der veröffentlichten Bewerbungsfrist sind maßgebend für die Bewerberkategorie.

Als „Andere Bewerber“ gelten:

Bewerber/innen, die das zu bauende Gebäude nicht selbst beziehen wollen.

Eine Bewerbung ist grundsätzlich nur in einer Bewerbergruppe möglich. Im Übrigen ist pro Familie/Paar/Person/Firma nur eine Bewerbung für ein Einfamilienhaus- oder für ein Mehrfamilienhausgrundstück zulässig.

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Nachweislich unrichtige Angaben der Bewerber führen zum Ausschluss zum Vergabeverfahren. Eine erneute Aufnahme in das Bewerbungsverfahren ist nicht mehr möglich.

§ 3 Weiterveräußerung/Wiederkaufsrecht:

Der Verkauf erfolgt zum Zwecke der alsbaldigen Errichtung eines Wohnhauses auf dem mit dem Kaufvertrag erworbenen Grundstück seitens des Käufers/der Käuferin. Der/die Käufer/in verpflichtet sich, diese Bebauung innerhalb von drei bzw. vier Jahren, je nach Baugebiet, seit Abschluss des Kaufvertrages vorzunehmen.

Eine Weiterveräußerung ist grundsätzlich nur mit Zustimmung der Stadt Wiesmoor und nur an eine/n Bewerber/in, der die gleichen Bewerberkriterien nach § 2 oder an eine/n Bewerber/in, der in der Kriterienfolge nach § 2 höher angesiedelt ist, gestattet. Sie ist der Stadt Wiesmoor zuvor anzuzeigen. Die Frist für die Bebauungsverpflichtung ist im Falle der Weiterveräußerung neu festzulegen.

Wird das Grundstück nicht dem vorgesehenen Zweck innerhalb der vorgenannten Frist zugeführt, also mit einem Wohnhaus bebaut, oder wird es ohne Zustimmung der Stadt an einen oder mehrere Dritte veräußert, dann steht der Stadt ein Wiederkaufsrecht zu. Auf ein Verschulden des Käufers/der Käuferin kommt es hierbei nicht an.

Für die Ausübung des Wiederkaufsrechts gelten folgende Bedingungen:

1. Das Wiederkaufsrecht kann nur binnen einer Frist von zwei Jahren seitens der Stadt ausgeübt werden. Die Frist beginnt mit dem Tage, an dem die Stadt von dem Wiederverkaufsfall Kenntnis erlangt hat.
2. Der von der Stadt zu entrichtende Wiederkaufspreis ist der Preis, den der/die Käufer/in an die Stadt gezahlt hat. Verwendungen, die der/die Käufer/in auf das Kaufgrundstück gemacht hat, ersetzt die Stadt nur insoweit, als sie diese für sich nutzen kann.
3. Alle im Zusammenhang mit dem Wiederverkauf entstehenden Kosten und Steuern tragen der/die Käufer/in.

§ 4 Inkrafttreten, Zeitliche Befristung

Diese Richtlinie tritt am 23.06.2025 in Kraft.

Wiesmoor, den 23.06.2025

Stadt Wiesmoor

Der Bürgermeister
Lübbers