

Richtlinie der Gemeinde Dohren für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung“ für die Eigennutzung

Stand: 11.2024

Eigennutzung

Präambel:

Mit dieser Richtlinie regelt die Gemeinde Dohren den Erwerb der zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung“ in Dohren. Besonders jungen Familien soll die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum **zur Eigennutzung** zu schaffen.

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für den Verkauf der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung“ für den Bau von **Wohnhäusern**, die von den Bauherren erworben und von diesen mindestens 10 Jahre selbst bezogen werden. Der Grundstückskaufpreis beläuft sich auf **60,00 €/m²**.

2. Verfahren

Die Eröffnung des Vergabeverfahrens, der noch verfügbaren Grundstücke, wird in den Medien (u.a. Herzlake Knirps, Internetpräsentation der Samtgemeinde Herzlake, Social Media) bekannt gegeben. Die angebotenen Wohnbaugrundstücke werden auf der Homepage der Samtgemeinde Herzlake näher beschrieben. Bestandteil ist ebenfalls ein Lageplan aus dem sich die Anzahl, die Lage und die Größe der Grundstücke ergeben, sowie diese Vergaberichtlinie.

Dem Interessenten wird Gelegenheit gegeben, zu einem festgelegten Termin mit einem Formblatt den Kauf eines Wohnbaugrundstückes zu beantragen.

Die Bewerbung hat auf einem offiziellen Antragsbogen der Gemeinde Dohren zu erfolgen, der vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen ist. Der Bewerber hat durch seine Unterschrift auf dem Antragsbogen die Richtigkeit der Angaben und die Anerkennung der Richtlinie über die Vergabe der Wohnbaugrundstücke zu bestätigen.

Entscheidend für die Vergabe der Wohnbaugrundstücke sind die Kriterien, die dieser Vergaberichtlinie zugrunde gelegt werden.

3. Vergabeverfahren

Die Zuteilung der Grundstücke für zugelassene Bewerber erfolgt nach dem Windhundverfahren. Der Antrag ist durch den Bewerber **persönlich** an dem von der Gemeindeverwaltung bekanntgegebenen Termin möglich. Der Bewerber kann sich durch eine Vollmacht vertreten lassen. Der Vollmachtnehmer kann jedoch nur einen Bewerber vertreten. Die Vollmacht ist schriftlich nachzuweisen.

4. Bauverpflichtung und Eigennutzungsverpflichtung

Der Käufer eines für die Eigennutzung vorgesehenen Grundstücks verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren, ab Vertragsabschluss gerechnet, das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Ebenso verpflichtet sich der Käufer das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und ab Bezug mindestens zehn zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen. Andernfalls hat er die Differenz zwischen dem beim Verkauf festgestellten Bodenwert und dem vom Käufer effektiv gezahlten Ankaufpreis an die Verkäuferin abzuführen. Der Bodenwert zum Verkaufszeitpunkt ist durch den Gutachterausschuss gem. §§ 192 ff BauGB zu ermitteln. Die Kosten der Ermittlung trägt der Käufer. Gleichwohl sind der Käufer und die Verkäuferin

berechtigt, bei Grundstücken zum Zwecke der Eigennutzung, pauschal **15,00 €/m²** an die Gemeinde Dohren nachzuzahlen bzw. anzufordern. Über Ausnahmen von der Verpflichtung zur Nachzahlung in Härtefällen entscheidet ausschließlich der Rat der Gemeinde Dohren.

Bei der Bebauung mit zwei Wohneinheiten muss eine der beiden Wohneinheiten persönlich mindestens zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit bewohnt werden. Zudem darf das Grundstück nicht geteilt bzw. zum Teil vor Ablauf von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohnhauses verkauft werden. Ebenso hat der Käufer bei der Bebauung mit zwei Wohneinheiten eine anteilige Vertragsstrafe in Höhe von **7,50 €/m²** auf den Grundstückskaufpreis zu zahlen.

Diese Bau- und Eigennutzungsverpflichtung wird durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung grundbuchrechtlich abgesichert. Nach Erfüllung der Bau- und Eigennutzungsverpflichtung kann auf Antrag die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rechte erfolgen.

5. Kaufabwicklung

Der Grundstückskaufpreis ist innerhalb von 3 Monaten nach schriftlicher Kaufpreisanforderung zu zahlen. Nach Zahlungseingang wird ein Notariat mit dem Entwurf des Kaufvertrages beauftragt. Wird das Zahlungsziel von 3 Monaten nicht erfüllt, kann das Grundstück an einen Ersatzbewerber vergeben werden.

6. Antragsgebühr

Mit Kaufantrag hat der Bewerber eine Antragsgebühr in Höhe von **100,00 €** zu zahlen. Diese wird mit dem zu zahlenden Kaufpreis verrechnet. Sollte ein Kaufvertrag aus Gründen, die der Antragssteller zu vertreten hat, nicht zustande kommen, wird der eingezahlte Betrag für den entstandenen Verwaltungsaufwand einbehalten. Die Verwaltung kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn unverschuldet besondere Härtefälle den Kaufvertrag scheitern lassen.

7. Bewerberauswahlkriterien

Der Bewerber muss mindestens 18 Jahre alt sein. Und

1. der Bewerber ist seit 5 Jahren mit Hauptwohnsitz in der Samtgemeinde Herzlake gemeldet oder war in der Vergangenheit bereits für mind. 5 Jahre in der Samtgemeinde Herzlake mit Hauptwohnsitz gemeldet,
oder
2. der Bewerber hat seinen Arbeitsplatz oder sein Gewerbe seit zwei Jahren in der Samtgemeinde Herzlake,
oder
3. der Bewerber engagiert sich aktiv und länger als zwei Jahre in einem ortsansässigen Verein, Feuerwehr, Verband oder der Kirche in der Gemeinde Dohren (Nachweis muss vom Antragssteller erbracht werden).

8. Ausschluss von der Bewerbung

Von der Möglichkeit der Bewerbung bzw. des Erwerbs eines gemeindeeigenen Baugrundstückes sind Bewerber ausgeschlossen, die bereits ein gemeindeeigenes Grundstück erworben haben.

Des Weiteren werden Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 5 Jahren bereits ein Grundstück beantragt haben, aber ohne Rückmeldung den Kauf nicht angetreten haben.

Der Gemeinderat Dohren behält sich vor, im begründeten Einzelfall von den Vergaberichtlinie abzuweichen und Ausnahmen zuzulassen.

9. Sonstiges

9.1 Straßenreinigung:

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zudem sowohl sein Grundstück als auch das vor seinem Grundstück befindliche Straßenbegleitgrün in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden Zustand zu halten.

9.2 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan:

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind aus dem jeweiligen Bebauungsplan zu beachten. Diese sind anliegend beigelegt. Es wird besonders auf den Punkt „Höhe baulicher Anlagen“ hingewiesen. Die Sockelhöhe ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Gemeinde Dohren abzustimmen.

9.3 Rückhaltung des Oberflächenwassers bei Hofzufahrten und sonstiger Flächen:

Bei der Anlage von Hofzufahrten und der Befestigung sonstiger Flächen ist darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser in keinem Fall oberirdisch auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet wird. Das Oberflächenwasser ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze zurückzuhalten und der privaten Oberflächenentwässerungsanlage zuzuführen. Dies kann z. B. durch Entwässerungs- bzw. Kastenrinnen oder auch durch Ausbildung des Pflasters zu einer Entwässerungsmulde geschehen. Bei der Herstellung einer Entwässerungsrinne bzw. Entwässerungsmulde ist ein Hofablauf mit einem Mindesteinlaufquerschnitt von 20 x 20 cm einzubauen. Kunststoffeinfälle sind nicht zulässig. Bei der Herstellung von Entwässerungsrinnen ist darauf zu achten, dass diese eine Mindestbreite von 20 cm aufweisen und der Vorstand des Betonsteinpflasters dauerhaft mindestens 1,5 cm beträgt. Es ist sicherzustellen, dass es nicht zu späteren Absackungen in der Rinne selbst oder am anschließendem Betonsteinpflaster kommt. Der Unterbau ist dementsprechend herzustellen.

8.4 Grundstückszufahrten:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Endausbaus der Anliegerstraßen im Baugebiet die Grundstückszufahrten bis zur Grundstücksgrenze einheitlich im selben Betonsteinpflaster angelegt werden. Es wird daher empfohlen, die Zufahrten bis zum endgültigen Endausbau mit z. B. gebrauchtem Betonsteinpflaster zu befestigen. Ferner werden bei einem Endausbau Baukosten für nur eine Zufahrt bis maximal 6,00 m Breite pro Grundstück von der Gemeinde Dohren übernommen. Bei einem Doppelhaus, werden 2 Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 3 m von der Gemeinde Dohren übernommen. Eine darüberhinausgehende Breite der Grundstückszufahrt muss in gleicher Bauweise von der bauausführenden Firma und auf Kosten des Grundstückseigentümers hergestellt werden. Dies gilt auch für weitere Grundstückszufahrten, sowie fußläufige Anbindungen.

10. Rechtsanspruch

Die Richtlinie dient als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes. Kosten für Nachweise werden den Bewerbern weder bei Verkauf noch bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrages erstattet. Der Bewerber erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke ausdrücklich mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Dohren sind ausgeschlossen.