

RICHTLINIEN DER GEMEINDE BAD LAER

ZUR VERGABE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

1. Grundsätzliches, Zielsetzung

- (1) Die gemeindliche Grundstücksvergabe soll den Bedarf derjenigen Bewerber abdecken, die noch nicht über bebauten bzw. bebaubaren Grundbesitz verfügen. Die Vergabe bezieht nur Bewerber ein, die bereit sind, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren mit einem Wohnhaus zu bebauen und unmittelbar nach Fertigstellung für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren selbst zu bewohnen. Nur in begründeten Einzelfällen im Sinne Ziffer 7 dieser Richtlinie kann die Frist um 2 weitere Jahre verlängert werden. Bei Grundstücksveräußerung ist dieses Ziel vertraglich zu vereinbaren und durch Rückkaufassungsvormerkung im Grundbuch abzusichern.
- (2) Gemeindееigene Grundstücke sind Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde Bad Laer, der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) oder anderen beauftragten Dritten stehen. Private Dritte können mit der Gemeinde Bad Laer vereinbaren, dass Sie diese Vergaberichtlinien auch bei der Vergabe privater Grundstücke anwenden werden; dies kann insbesondere dann vereinbart werden, wenn private Flächen in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aufgenommen werden oder dieser geändert wird.
- (3) Die Veräußerung von Baugrundstücken erfolgt nach den hier festgelegten Vorgaben der Gemeinde Bad Laer durch die NLG oder beauftragter Dritter oder durch die Gemeinde Bad Laer selbst. Die nachstehende Vergaberichtlinie dient dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch Rechtsansprüche begründet werden.

2. Antragsberechtigter Personenkreis

- (1) Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
- (2) Der Rat der Gemeinde Bad Laer kann im Vorfeld ausnahmsweise abweichend von Ziffer 2, Abs. 1 dieser Richtlinie die Grundstücksvergabe in bestimmten Bereichen an juristische Personen zulassen.
- (3) Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften (als solche gilt jede Haushaltsgemeinschaft, die seit mindestens einem Jahr besteht) genügt es, wenn einer der beiden Antragsteller die unter den Ziffern 1. angeführte Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere mit diesem in Haushaltsgemeinschaft lebende Familienmitglieder (Ehegatte, Lebenspartner) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- (4) Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein in einer Haushaltsgemeinschaft mit dem/der Antragsteller/-in lebendes Familienmitglied (Ehegatte/-in, Lebenspartner/-in) des/der Antragstellers/-in Eigentümer/-in oder Erbbauberechtigte/r eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist. Ausnahmen im Sinne Ziffer 7 dieser Richtlinie können zugelassen werden.
- (5) Ferner fehlt es an der Antragsberechtigung, wenn die für die Vergabe erforderlichen Angaben nicht vollständig gemacht werden.
- (6) Jede/r Bewerber/-in kann ihre/seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

3. Bauverpflichtung, Bauverpflichtungsfrist mit Rückauflassung

- (1) Für Eigenheimgrundstücke ist Voraussetzung, dass die Bewerber sich im notariell abzuschließenden Kaufvertrag durch Einräumung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Bad Laer verpflichten, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren (oder mit Ausnahme innerhalb von maximal 5 Jahren) mit einem Wohnhaus zu bebauen und unmittelbar nach Fertigstellung für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren selbst zu bewohnen.

Baugrundstücke sind mit einer Bauverpflichtung zu veräußern, die in der Regel auf 3 bzw. 5 Jahre ab dem Datum des Kaufvertragsabschlusses ist. Ist die Bebauung in diesem Zeitraum unmöglich, insbesondere weil

- a. die Erschließung nicht rechtzeitig gesichert wird,
- b. der zugrundeliegende Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt oder der Bebauungsplan durch Gerichtsentscheid aufgehoben wurde,
- c. eine Bebauung aufgrund einer einstweiligen Anordnung gem. § 123 VwGO unzulässig ist,

so ist die Frist zur Erfüllung der Bauverpflichtung angemessen zu verlängern.

Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung oder bei Angabe falscher Tatsachen bei Antragstellung oder im laufenden Verfahren hat die Gemeinde Bad Laer das Recht, die Rückauflassung des Grundstückes an sich zu verlangen.

4. Bauinteressentenliste

- (1) Die Vergabe erfolgt nach einer Bewerberliste, der sogenannten Bauinteressentenliste, in die jeder eingetragen werden kann, der die Voraussetzungen der Ziffer 2 dieser Richtlinie erfüllt.
- (2) Die Bewerber werden in der zeitlichen Reihenfolge mit Datum des Einganges und den erforderlichen persönlichen Daten erfasst.
- (3) Die Bauinteressenten werden angeschrieben und mittels des dieser Richtlinie als Anlage beigefügten Fragebogens nach dem aktuellen Bauinteresse und den konkreten Vergabekriterien gefragt.

5. Vergabekriterien

(1) Kriterien

Bad Laerer Bürger/-innen und deren Ehegatten/-innen bzw. Lebensgefährten/-innen, die mindestens seit einem Jahr ihren Hauptwohnsitz in Bad Laer haben oder zu einem früheren Zeitpunkt mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Bad Laer hatten, erhalten den Vorrang vor anderen Bewerbern. Dies gilt auch für die Antragsteller/-innen und deren Ehegatten/-innen bzw. Lebensgefährten/-innen, die hauptberuflich in Bad Laer arbeiten. Die Vergabe erfolgt nach dem aus Ziffer 6 ergebenden Punktesystem für Vergabekriterien.

Da die Vergabe von Grundstücken an

- a) junge Familien begünstigt werden soll, erhalten jüngere Familien den Vorrang vor älteren. Ausdrücklich ist jedoch auch eine Vergabe von Grundstücken an
- b) junge Personen, welche die Absicht haben, eine Familie zu gründen, und ältere Personen mit volljährigen Kindern oder ohne Kinder vorgesehen.

(2) Vergaberunden

Zu diesem Zweck werden zwei entsprechende Vergabekontingente gebildet. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in Vergaberunden. In jeder Vergaberunde werden

- a) aus dem Kontingent a) drei Grundstücke vergeben, danach
- b) aus dem Kontingent b) zwei Grundstücke

(3) Reihenfolge

Innerhalb der Gruppe der Bewerber wird die Reihenfolge unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte nach der Höchstzahl der erreichten Punkte gemäß Ziffer 6 dieser Richtlinie festgelegt, wobei im Kontingent a) die Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder die Reihenfolge bestimmt.

(4) Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Bad Laer bzw. der NLG oder beauftragter Dritter nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Bad Laer unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

(5) Punktegleichstand

Die Ermittlung der sich nach der unter Punkt 6 erläuterten Punktzahl erfolgt durch die Gemeinde Bad Laer bzw. die Niedersächsische Landgesellschaft mbH oder beauftragter Dritter, die damit auch die Rangfolge der Bewerber beim späteren Zugriff auf die künftigen Baugrundstücke festlegt, in Abstimmung mit der Gemeinde Bad Laer.

Bei gleichrangigen Bewerbern aus den jeweiligen Kontingenten a) und b) entscheidet der Zeitpunkt der Eintragung in die Bewerberliste bei der Gemeinde Bad Laer.

(6) Grundstücksvergabe

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch die Gemeinde Bad Laer bzw. die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) oder beauftragter Dritter nach der vorgenannten Reihenfolge. Von dort werden turnusmäßig 5 Bewerber/-innen schriftlich eingeladen, die am Absendungstag die 5 ranghöchsten Stellen in der Bewerberliste haben.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber weiter in der Liste der Bauinteressenten für künftige Baugebiete geführt.

Die Vergabeentscheidung der Gemeindeverwaltung bzw. NLG oder beauftragter Dritter über die Baugrundstücke wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert. Die Information ist per Brief, Telefax oder E-Mail zulässig. Die Antragsteller haben dafür Sorge zu tragen, dass sie über alle bei der Gemeindeverwaltung bekannt gegebenen Kommunikationsmittel erreichbar sind.

Zieht ein/e Bewerber/-in vor der notariellen Beurkundung seinen/ihren Antrag zurück, rückt aus der Bauinteressentenliste der/die noch nicht berücksichtigte Bewerber/-in mit der höchsten Punktzahl nach.

6. Punktesystem für Vergabekriterien

Die Verteilung der Grundstücke bzw. der Zugriff der Bewerber, die die Vergabekriterien erfüllen, erfolgt anhand des nachfolgenden Punktesystems:

a) Familienstand

- Verheiratet oder Alleinerziehend, eingetragene Lebensgemeinschaften oder nichteheliche Lebensgemeinschaften seit mind. 1 Jahr (ggf. ist Nachweis vorzulegen)	2 Punkte
- für jedes kindergeldberechtigte, haushaltsangehörige minderjährige oder in der Ausbildung befindliche Kind bis zum 25. Lebensjahr (ggf. ist Nachweis vorzulegen)	2 Punkte

b) Sitz der Hauptwohnung bzw. der Arbeitsstätte

Hauptwohnsitz seit mindestens einem Jahr in Bad Laer für die Antragstellerin/den Antragsteller und deren Ehegattin/-gatten bzw. Lebensgefährtin/-gefährten jeweils	2 Punkte
Hauptwohnsitz bestand in früheren Jahren mindestens zehn Jahre in Bad Laer für die Antragstellerin/den Antragsteller und deren Ehegattin/-gatten bzw. Lebensgefährtin/-gefährten jeweils	2 Punkte
hauptberuflicher Arbeitsplatz in Bad Laer für die Antragstellerin/den Antragsteller oder deren Ehegattin/-gatten bzw. Lebensgefährtin/-gefährten (ggf. ist Nachweis vorzulegen) jeweils	1 Punkt

c) Lebensalter der Bauherrin/des Bauherrn bzw. deren Ehegatten/Lebensgefährten

Bis zum 40. Lebensjahr erhält die Bauherrin bzw. der Bauherr und ggf. deren/dessen Ehegattin/-gatte oder Lebensgefährtin/-gefährte jeweils zusätzlich	2 Punkte
ab dem 40. Lebensjahr erhält die Bauherrin bzw. der Bauherr und ggf. deren/dessen Ehegattin/-gatte oder Lebensgefährtin/-gefährte jeweils zusätzlich	1 Punkt

7. Verweisung an den Verwaltungsausschuss

Zweifels- und Härtefälle werden von der Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

8. Rechtsanspruch

- a) Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken nach diesem Modell besteht nicht.
- b) Die Gemeinde Bad Laer behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Entscheidung muss begründet werden.

Die Gemeinde behält sich vor, Grundstücke abweichend oder ohne Berücksichtigung der Kriterien unter Ziffer 5. zu vergeben, insbesondere an Personen zu vergeben, die der Gemeinde oder einem von der Gemeinde zu benennenden Dritten (z. B. die Niedersächsische Landgesellschaft NLG) Flächen zum Erwerb oder Tausch anbieten. Das Interesse, Flächen für die Baulandentwicklung für einen Flächentausch zur Verfügung stehen zu haben steht im öffentlichen Interesse der Baulandentwicklung in Bad Laer. Die Gemeinde entscheidet hier nach pflichtgemäßem Ermessen, wie viele Baugrundstücke sie hier zur Verfügung stellt.

Bad Laer, den 08.12.2022


Avermann
Bürgermeister

