

Richtlinie für die Vergabe und den Verkauf von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sonsbeck



Präambel

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnbaugrundstücken ist unverändert groß. Der Rat der Gemeinde Sonsbeck hat daher in seiner Sitzung am 08.11.2022 diese Richtlinie für die Vergabe und den Verkauf von Wohnbaugrundstücken beschlossen. Ziel dieser Richtlinie ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäusern unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung und Transparenz. Bei der Vergabe der Grundstücke sollen Familien, Alleinerziehende mit Kindern, schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen besondere Berücksichtigung finden. Ebenso soll eine Bindung zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft berücksichtigt sowie der Wegzug junger Familien vermieden werden. Personen, die in der Gemeinde Sonsbeck ihren Arbeitsplatz haben, sollen aus ökologischen Erwägungen und für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf stärker berücksichtigt werden.

1. Antragsverfahren

- 1.1 Bewerber für den Erwerb eines Wohnbaugrundstückes haben die Möglichkeit, sich nach Bekanntgabe eines Starttermins mit einem schriftlichen Antrag unter Verwendung des von der Gemeinde Sonsbeck bereitgestellten Antragsformulars unverbindlich und kostenfrei in der allgemeinen Bewerberliste für ein Bebauungsplangebiet eintragen zu lassen. Bewerbungen, die innerhalb eines Zeitraumes von zwei Monaten nach dem vorgenannten Starttermin eingehen, gelten als zum Starttermin eingegangen. Die Bewerber erhalten hierüber eine schriftliche Eingangsbestätigung.
- 1.2 Für jedes Bebauungsplangebiet ist eine separate Bewerbung erforderlich. Eine Warteliste für künftig entstehende Bebauungsplangebiete wird nicht geführt.
- 1.3 Bewerber, die nach Durchführung eines Vergabeverfahrens ein Wohnbaugrundstück erworben haben, fallen grundsätzlich aus der Bewerberliste heraus.
- 1.4 Bewerber, denen nach Durchführung eines Vergabeverfahrens kein Wohnbaugrundstück zugeteilt werden konnte, fallen grundsätzlich erst dann aus der Bewerberliste heraus, wenn die im Vergabeverfahren angebotenen Wohnbaugrundstücke an vorrangig zu berücksichtigende Bewerber verkauft wurden.

2. Antragsberechtigter Personenkreis

- 2.1 Grundsätzlich kann sich jede natürliche Person, die mindestens 18 Jahre alt ist, um die Zuteilung eines Wohnbaugrundstückes bei der Gemeinde Sonsbeck bewerben.
- 2.2 Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und in einer Partnerschaft lebende Personen (Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaften), die einen gemeinsamen Hausstand als Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften bewohnen, zählen als ein Bewerber. Hauptwohnung ist die vorwiegend (zeitlich überwiegend) benutzte Wohnung. Die vorwiegend benutzte Wohnung ist in Zweifelsfällen dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen liegt.
- 2.3 Bewerber, die sich zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses [Wohnhaus, in dem mindestens 3 Generationen (Verwandte 1. und 2. Grades in gerader Linie) wohnen] verpflichten, zählen als ein Bewerber. Sofern Bewerber im Sinne des Satzes 1 aus mehr als 2 Personen bestehen, müssen aus dem Kreis dieser Bewerber maximal

Richtlinie für die Vergabe und den Verkauf von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sonsbeck



2 Personen benannt werden, die bei der Punktevergabe im Sinne der Ziffern 3 und 4 zu berücksichtigen sind.

- 2.4 Private Bewerber mit Vermarktungsabsichten (Vermietung/Verkauf) bleiben bei der Vergabe der Wohnbaugrundstücke unberücksichtigt.
- 2.5 Ein Rechtsanspruch auf Vergabe nach dieser Vergaberichtlinie ist ausdrücklich ausgeschlossen und kann gegenüber der Gemeinde Sonsbeck nicht geltend gemacht werden.

3. Vergabegrundsätze

- 3.1 Sobald die Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke in einem Bebauungsplangebiet ansteht, werden alle in der entsprechenden Bewerberliste geführten Bewerber hierüber schriftlich informiert und befragt, ob weiterhin Interesse an einem Grunderwerb besteht.
- 3.2 Private Bewerber, die bereits innerhalb der letzten 20 Jahre ein gemeindeeigenes Wohnbaugrundstück erworben haben, bleiben bei der Vergabe der Wohnbaugrundstücke unberücksichtigt. Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und in einer Partnerschaft lebende Personen (Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaften), die einen gemeinsamen Hausstand als Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften bewohnen, zählen als ein privater Bewerber im Sinne des vorgenannten Satzes. Maßgeblich für die vorgenannte 20-Jahresfrist ist der Zeitraum ab dem Tage des Abschlusses des Grundstückskaufvertrages.
- 3.3 Bei noch bestehendem Interesse werden durch Übersendung eines einheitlichen Auskunftsbezugs alle Bewerber in die Lage versetzt, sich bis zu einem von der Gemeinde Sonsbeck festgelegten Stichtag auf die dann angebotenen Wohnbaugrundstücke konkret zu bewerben. Weitere Bewerber werden bis zum festgelegten Stichtag noch zugelassen.
- 3.4 Die vom Bewerber mit dem Auskunftsbezug bis zum festgelegten Stichtag erklärten und nachgewiesenen Angaben sind maßgeblich für das gesamte Vergabeverfahren. Eventuell noch erforderliche Nachweise zum Auskunftsbezug sind spätestens bis zum festgelegten Stichtag nachzureichen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten des Bewerbers.
- 3.5 Die unter Ziffer 4 genannten Vergabekriterien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke wird auf der Grundlage dieser Richtlinie durchgeführt.
- 3.6 Für Bewerber werden gemäß den unter Ziffer 4 genannten Vergabekriterien Punkte vergeben. Die Wohnbaugrundstücke werden grundsätzlich jeweils an die Bewerber mit der höchsten Punktzahl vergeben.
- 3.7 Bei Punktegleichstand erhält der Bewerber den Zuschlag, der am längsten in der Bewerberliste eingetragen ist. Sind die Bewerber zeitgleich eingetragen worden, entscheidet das Los. Ausgenommen vom Losverfahren sind Bewerber, die mindestens 5 Jahre Mitglied in der aktiven freiwilligen Feuerwehr Sonsbeck sind; ihre Bewerbung ist vorrangig.

Richtlinie für die Vergabe und den Verkauf von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sonsbeck



- 3.8 Jeder Bewerber kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens schriftlich zurückziehen.
- 3.9 Der Verkauf von Wohnbaugrundstücken an Bewerber, die nach dieser Vergaberichtlinie ermittelt wurden, liegt in der Zuständigkeit des Bürgermeisters, sofern in dieser Vergaberichtlinie nichts anderes bestimmt ist.

4. Vergabekriterien und Punktesystem

Folgende Vergabekriterien und folgendes Punktesystem sind maßgeblich:

4.1 Hauptwohnsitz in der Gemeinde Sonsbeck	Punkte
4.1.1 unter 5 Jahren	5
4.1.2 oder seit mindestens 5 Jahren	10
4.1.3 oder früher mindestens 5 Jahre	10
4.1.4 und für jede weitere 5 Jahre Hauptwohnsitz in der Gemeinde Sonsbeck jedoch maximal 10 Punkte	1,
4.2 Wohnverhältnisse	
4.2.1 kein Wohneigentum in der Gemeinde Sonsbeck vorhanden	10
4.2.2 Ersterwerb eines Baugrundstückes von der Gemeinde Sonsbeck	5
4.3 Lebensalter	
4.3.1 Bewerber, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben	5
4.4 Familiäre Situation	
4.4.1 verheiratet oder in eingetragener Lebenspartnerschaft oder Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft ¹	10
4.4.2 oder alleinerziehend	10
4.4.3 oder alleinstehend	5
4.4.4 und Verwandte 1. Grades (Eltern oder Kinder) wohnen in Sonsbeck	10
4.5 Kinder (leiblich und/oder adoptiert), soweit sie im künftigen Haushalt der Bewerber leben	
4.5.1 bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres und bei einer nachgewiesenen Schwangerschaft ²	10 je Kind
4.5.2 vom 15. Lebensjahr bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	5 je Kind
4.6 Sonstiges	
4.6.1 Behinderung über GdB 70 und/oder Pflege einer Person (Verwandte 1. Grades oder Person im Sinne der Ziffer 4.4.1) ab anerkanntem Pflegegrad 3 im Haushalt des Bewerbers	5 je Person
4.6.2 Arbeitsplatz in Sonsbeck	5
4.6.3 Errichtung eines Mehrgenerationenhauses, in dem mindestens 3 Generationen (Verwandte 1. und 2. Grades in gerader Linie) wohnen	10

¹ Eine Vermutung für das Vorliegen einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft setzt mehr als ein bloßes zusammen Wohnen voraus. Erforderlich ist ein Zusammenleben in Form einer Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft als Abgrenzung zu einer bloßen Wohngemeinschaft. Eine solche Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft liegt dann vor, wenn Personen in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen. Ein wechselseitiger Wille, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, wird vermutet, wenn Partner: 1. länger als 1 Jahr zusammenleben, 2. mit einem gemeinsamen Kind zusammenleben, 3. Kinder oder Angehörige im Haushalt versorgen oder 4. befugt sind, über Einkommen oder Vermögen des anderen zu verfügen.

² Ungeborene Kinder können bei Vorlage einer ärztlichen Bescheinigung über den zu erwartenden Geburtstermin berücksichtigt werden, wenn die Geburt innerhalb von 6 Monaten nach dem gemäß Ziffer 3.4 dieser Vergaberichtlinie festgelegten Stichtag zu erwarten ist.



5. Abweichende Vergabe

- 5.1 Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an Bauträger erfolgt außerhalb dieser Vergaberichtlinie in gesonderter Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Sonsbeck.
- 5.2 Die Entscheidung des Rates der Gemeinde Sonsbeck im Einzelfall wird durch diese Vergaberichtlinie nicht beeinträchtigt.

6. Prüfung der Finanzierbarkeit von Bauvorhaben

Der Bewerber hat durch den Nachweis von Eigenmitteln und/oder eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts darzulegen, dass das beabsichtigte Bauvorhaben (Finanzierung des Grunderwerbs sowie der Baumaßnahme) fristgerecht finanziert werden kann.

7. Bau- und Nutzungsverpflichtungen

Unabhängig von der jeweils erreichten Punktzahl der Bewerber gelten die nachfolgenden Bau- und Nutzungsverpflichtungen:

- 7.1 Dem Grundstückserwerber ist bekannt, dass das Wohnbaugrundstück für die Erstellung eines Wohnhauses (Einzelhaus oder Doppelhaus, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält) zum Zwecke der Eigennutzung zugeteilt wird. Eine Eigennutzung des Wohnhauses ist nur dann gegeben, wenn der überwiegende Teil der Gesamtwohnfläche des Wohnhauses im Sinne der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

- a) vom Erwerber und/oder seinem Ehepartner oder
- b) von Verwandten 1. Grades und/oder 2. Grades in gerader Linie (Großeltern, Eltern oder Kinder)

selbst mit einem eigenen Hausstand als Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften bewohnt wird. Hauptwohnung ist die vorwiegend (zeitlich überwiegend) benutzte Wohnung. Die vorwiegend benutzte Wohnung ist in Zweifelsfällen dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen liegt.

- 7.2 Der Grundstückserwerber ist verpflichtet, das erworbene Wohnbaugrundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Vertragsunterzeichnung entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes mit einem Wohnhaus (Einzelhaus oder Doppelhaus, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält) zu bebauen. Zur Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung reicht es aus, wenn innerhalb der genannten Frist mit den Erd-, Mauer- und Betonarbeiten begonnen wird.
- 7.3 Sofern innerhalb von 8 Jahren - vom Tage der Fertigstellung des Wohnhauses (Datum des Schlussabnahmescheines der unteren Bauordnungsbehörde) an gerechnet - die überwiegende Eigennutzung des mit einem Wohnhaus bebauten Wohnbaugrundstückes aufgegeben, das bebaute Wohnbaugrundstück veräußert (insbesondere durch Verkauf oder Schenkung) oder an dem bebauten Wohnbaugrundstück ein Erbbaurecht bestellt wird, ist eine Nachzahlung des Kaufpreises in Höhe von 80,00 EUR/qm fällig. Der Erwerber verpflichtet sich, der

Richtlinie für die Vergabe und den Verkauf von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sonsbeck



Gemeinde Sonsbeck eine Kopie des Schlussabnahmescheines unverzüglich zu übersenden.

- 7.4 Haben private Bewerber im Sinne der Ziffer 2.2 dieser Richtlinie gemeinsam ein Wohnbaugrundstück von der Gemeinde Sonsbeck erworben, so sind die Partner berechtigt, ihren Eigentumsanteil an dem Wohnbaugrundstück auf den jeweils anderen Partner zu übertragen (insbesondere durch Verkauf oder Schenkung), ohne dass diese Übertragung eine Kaufpreisnachzahlung im Sinne der Ziffer 7.3 dieser Richtlinie auslöst. Der Partner, der seinen Eigentumsanteil an dem Wohnbaugrundstück auf den jeweils anderen Partner übertragen hat, ist nicht berechtigt, sich erneut für ein Wohnbaugrundstück der Gemeinde Sonsbeck zu bewerben. Für diese Bewerbung finden die Regelungen der Ziffer 3.2 dieser Richtlinie Anwendung.
- 7.5 Eine Grundstücksteilung wird grundsätzlich ausgeschlossen. In besonderen Fällen sind Ausnahmen von dieser Regelung möglich. Über diese Fälle entscheidet der Bürgermeister im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen.
- 7.6 Der Rat der Gemeinde Sonsbeck wird vom Bürgermeister in öffentlicher und nichtöffentlicher Sitzung zeitnah über die Vergabe und den Verkauf der in einem Bebauungsplangebiet liegenden Wohnbaugrundstücke informiert.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

9. Anlage

Auswertung der Vergabekriterien

Sonsbeck, 08.11.2022

SCHMIDT, Bürgermeister

Richtlinie für die Vergabe und den Verkauf von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sonsbeck



Auswertung der Vergabekriterien

Bewerber	
Name, Vorname	
Straße und Hausnummer	
PLZ und Ort	
Tel./Fax	
E-Mail	

Vergabekriterium	Punkte
Hauptwohnsitz in der Gemeinde Sonsbeck	
unter 5 Jahren	
oder seit mindestens 5 Jahren	
oder früher mindestens 5 Jahre	
und für jede weitere 5 Jahre Hauptwohnsitz in der Gemeinde Sonsbeck	
Wohnverhältnisse	
kein Wohneigentum in der Gemeinde Sonsbeck vorhanden	
Ersterwerb eines Baugrundstückes von der Gemeinde Sonsbeck	
Lebensalter	
Bewerber, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben	
Familiäre Situation	
verheiratet oder in eingetragener Lebenspartnerschaft oder Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft ¹	
oder alleinerziehend	
oder alleinstehend	
und Verwandte 1. Grades (Eltern oder Kinder) wohnen in Sonsbeck	
Kinder (leiblich und/oder adoptiert), soweit sie im künftigen Haushalt der Bewerber leben	
bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres und bei einer nachgewiesenen Schwangerschaft ²	
vom 15. Lebensjahr bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	
Sonstiges	
Behinderung über GdB 70 und/oder Pflege einer Person (Verwandte 1. Grades oder Person im Sinne der Ziffer 4.4.1) ab anerkanntem Pflegegrad 3 im Haushalt des Bewerbers	
Arbeitsplatz in Sonsbeck	
Errichtung eines Mehrgenerationenhauses, in dem mindestens 3 Generationen (Verwandte 1. und 2. Grades in gerader Linie) wohnen	
Gesamt	

1 Eine Vermutung für das Vorliegen einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft setzt mehr als ein bloßes zusammen Wohnen voraus. Erforderlich ist ein Zusammenleben in Form einer Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft als Abgrenzung zu einer bloßen Wohngemeinschaft. Eine solche Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft liegt dann vor, wenn Personen in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen. Ein wechselseitiger Wille, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, wird vermutet.

Richtlinie für die Vergabe und den Verkauf von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sonsbeck



- wenn Partner: 1. länger als 1 Jahr zusammenleben, 2. mit einem gemeinsamen Kind zusammenleben, 3. Kinder oder Angehörige im Haushalt versorgen oder 4. befugt sind, über Einkommen oder Vermögen des anderen zu verfügen.
- 2 Ungeborene Kinder können bei Vorlage einer ärztlichen Bescheinigung über den zu erwartenden Geburtstermin berücksichtigt werden, wenn die Geburt innerhalb von 6 Monaten nach dem gemäß Ziffer 3.4 dieser Vergaberichtlinie festgelegten Stichtag zu erwarten ist.