

Vergabe- und Verkaufsbedingungen für städtische Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung gemäß Ratsbeschluss vom 02.06.2005

A) Vergabebedingungen für städtische Wohnbaugrundstücke

1. Berücksichtigungsfähige Bewerber

"Private" Bewerber, die ein Wohnhaus zur Eigennutzung errichten wollen, jeweils nur mit einem Baugrundstück.

Einem Bewerber, der ein Doppelhaus errichten will, steht es grundsätzlich frei, sich einen privaten Partner für die zweite Haushälfte zu suchen. Für diesen privaten Partner gelten Ziffer 2 der Vergabebedingungen und die Verkaufsbedingungen entsprechend.

Falls sich für die zweite Doppelhaushälfte kein privater Partner für den Erwerb zu städtischen Bedingungen findet, darf der Bewerber diese Doppelhaushälfte für die Dauer seiner Eigennutzungsverpflichtung nur vermieten.

Im Falle des Verkaufs der zweiten Doppelhaushälfte vor Ablauf der Eigennutzungsverpflichtung der selbstgenutzten Wohnung ist ein Kaufpreisaufschlag in Höhe der Differenz zwischen dem städtischen Kaufpreis und dem Verkehrswert des anteiligen Grundstücks zu entrichten.

Der Verkehrswert ist durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen für den Bereich des Landkreises Grafschaft Bentheim auf Kosten des Käufers zu ermitteln.

2. Ausschluß von Bewerbern

2.1 Ein Grundstücksverkauf ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber, sein Ehegatte oder eine andere, mit ihm in Haushaltsgemeinschaft lebende Person (nicht seine Eltern) über ein baureifes, unbebautes Grundstück in Nordhorn verfügt.

2.2 Falls ein Bewerber, sein Ehepartner oder eine andere mit ihm in Haushaltsgemeinschaft lebende Person vor dem 06.07.2000 ein Grundstück von der öffentlichen Hand (einschließlich deren Eigengesellschaften) unter Verkehrswert erworben haben sollte, kann die Bewerbung frühestens mit dem Datum des Ablaufs einer Frist von 10 Jahren in die Bewerberliste eingetragen werden.

Ist der Erwerb nach dem 06.07.2000 erfolgt, kann die Bewerbung frühestens mit dem Datum des Ablaufs einer Frist von 15 Jahren in die Bewerberliste eingetragen werden.

Als Erwerbsdatum gilt der Tag der Umschreibung im Grundbuch.

3. Einschreibebetrag

3.1 Bewerber um einen städtischen Bauplatz werden nur gegen Zahlung eines Betrages von 250,00 € in die Bewerberliste eingetragen. Die Berücksichtigung in der Liste erfolgt nach Zahlungseingang mit dem Datum des Antragseinganges bei der Stadt.

- 3.2 Im Falle eines Grundstückserwerbs wird der Betrag nach Ziffer 3.1 auf den Kaufpreis angerechnet.
- 3.3 Wer trotz Auswahlmöglichkeit keinen Bauplatz nimmt, oder nach Auswahl "sein Grundstück" vor Vertragsabschluß zurückgibt, wird in der Liste gestrichen. Der Betrag nach Ziffer 3.1 wird nicht erstattet.
- 3.4 Bewerber, die nicht zum Zuge kommen, weil die im Antrag gewünschte räumliche Präferenz nicht mehr möglich ist, oder eine dem Antrag entsprechende adäquate Grundstücksgröße nicht angeboten werden kann, können sich in der Bewerberliste streichen lassen, gegen Erstattung der 250,00 €.
- 3.5 Bewerber, die sich nicht für ein aktuelles Baugebiet eintragen lassen, weil sie erst zu einem späteren Zeitpunkt einen Bauplatz erwerben wollen, können sich nur bis zu 3 Mal und gegen Zahlung eines weiteren Einschreibebetrages von jeweils 75,00 € für ein späteres Auswahlverfahren unter Beibehaltung des ursprünglichen Antragsdatum vortragen lassen.

Hat ein Bewerber diese 3 Möglichkeiten in Anspruch genommen und möchte für das dann folgende Auswahlverfahren ebenfalls berücksichtigt werden, ist eine weitere Vormerkung nur durch eine neue Eintragung mit neuem Antragsdatum möglich.

Die zusätzlichen Einschreibebeträge von je 75,00 € werden im Erwerbsfall ebenfalls auf den Kaufpreis angerechnet.

Die Ziffern 3.3 und 3.4 sind entsprechend anzuwenden.

4. Zuteilung der Baugrundstücke

- 4.1 Für die Reihenfolge bei der Grundstücksvergabe ist das Datum des Antragseinganges bei der Stadt maßgebend. Bei gleichem Eingangsdatum entscheidet das Los.
- 4.2 Die Stadt wird je Baugebiet bis zu 10 % der Baugrundstücke vom Vergabeverfahren nach Ziffer 4.1 ausschließen und den Bewerbern anbieten, die die Förderkriterien des jeweils geltenden Wohnungsbauprogrammes des Landes erfüllen und deren Anträge der Landestreuhandstelle zur Entscheidung vorgelegt wurden. Ein Auswahlrecht nach Ziffer 4.1 bleibt davon unberührt.

Für die Reihenfolge der Zuteilung dieser Reservegrundstücke ist das Abgabedatum des prüffähigen Förderantrages (also einschließlich aller erforderlichen Unterlagen) bei der Stadt maßgebend, bei gleichem Datum erfolgt Losentscheid.

5. Städtische Sondervorhaben und Modellprojekte

Bei städtischen Sondervorhaben und Modellprojekten finden die vorstehenden Richtlinien - wie bisher auch - keine Anwendung.

6. Nachweis der Finanzierung

Die Bewerber haben die Finanzierungsmöglichkeit ihres Bauvorhabens nachzuweisen. Die Finanzierung gilt grundsätzlich als gesichert, wenn Eigenmittel in Höhe des Grundstückskaufpreises sowie der Erschließungskosten bzw. einer entsprechenden Vorauszahlung nachgewiesen werden. Die Finanzierung wird auch als gesichert angesehen, wenn ein Kreditinstitut bescheinigt, daß die Gesamtfinanzierung gemäß dem vorliegenden Finanzierungsplan gewährleistet ist.

B) Verkaufsbedingungen für städtische Wohnbaugrundstücke

1. Kaufpreis und Erschließungskosten bzw. Erschließungskosten-Vorauszahlungen sind fällig vor Vertragsabschluß.

Eine Verzinsung der privatrechtlichen Erschließungskosten-Vorauszahlungen ist ausgeschlossen.

2. Der Erwerber ist verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluß ein Wohnhaus bezugsfertig herzustellen und innerhalb des ersten Jahres dieser Frist das Kellergeschoß einschließlich Kellerdecke rohbaufertig zu errichten.

Bei Verzicht auf eine Unterkellerung des Gebäudes gilt ersatzweise, daß innerhalb des ersten Jahres der Bebauungsfrist die Fundamente aller Umfassungs- und Innenmauern sowie die Erdgeschoßsohle des Gebäudes rohbaufertig herzustellen sind.

Für den Fall, dass nach Vertragsabschluss ein Baubeginn nur wegen der fehlenden öffentlichen Erschließung des Baugrundstücks noch nicht möglich ist, werden die Fristen entsprechend hinausgezögert. Fristbeginn ist dann der Tag, an dem unter Bezugnahme auf die Erschließung mit dem Bauvorhaben begonnen werden kann.

3. Das Grundstück darf unbebaut nicht weiter veräußert werden.
4. Für die Fälle der Nichteinhaltung einer der in Ziffer 2 genannten Fristen, der Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks, der Begründung eines Erbbaurechts ohne Zustimmung der Stadt oder der Begründung von Sondereigentum am unbebauten Grundstück behält sich die Stadt ein Wiederkaufsrecht am Grundstück vor zum gezahlten Kaufpreis und gegen Erstattung der Erschließungskosten.

Der Stadt steht ein Ankaufsrecht am Grundstück zu, wenn das Grundstück vor Eintritt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes weiter veräußert oder einem Dritten zum Kauf angeboten wird und zwar hinsichtlich des Grundstücks zum gezahlten Kaufpreis und gegen Erstattung der Nebenkosten, hinsichtlich des Gebäudes zum amtlichen Verkehrswert, der bindend für beide Parteien vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte Meppen für den Bereich des Landkreises Grafschaft Bentheim ermittelt wird.

Das Wiederkaufs- und das Ankaufsrecht sind durch Eintragung entsprechender Auflassungsvormerkungen im Grundbuch erstrangig und gleichrangig zu sichern.

5. Die Stadt kann bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen nach ihrer Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufs- und des Ankaufsrechts einen Kaufpreisaufschlag in Höhe der Differenz zwischen dem städtischen Kaufpreis

und dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks fordern.

Der Verkehrswert ist durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen für den Bereich des Landkreises Grafschaft Bentheim auf Kosten des Käufers zu ermitteln.

Der Anspruch aus dem Ankaufsrecht und der Anspruch auf den Kaufpreisaufschlag wird bereits ausgelöst durch Verkaufsverhandlungen, wenn diese vor Bezugsfertigkeit des Gebäudes beginnen.

6. Der Erwerber hat sich weiter zu verpflichten, ein Wohnhaus, oder im Falle der Errichtung eines Doppelhauses eine Haushälfte, auf die Dauer von mindestens 4 Jahren ab dem Datum der Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen (= Eigennutzungsverpflichtung).

Bei Errichtung eines Wohnhauses mit mehr als einer Wohneinheit und mit unterschiedlichen Größen bezieht sich die Eigennutzungsverpflichtung auf die größte Wohnung.

Der Eintritt der Bezugsfertigkeit ist der Stadt schriftlich anzuzeigen, die Mitteilung löst den Fristablauf aus.

Bei Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung ist an die Stadt ein Kaufpreisaufschlag in Höhe der Differenz zwischen dem städtischen Kaufpreis und dem Verkehrswert (siehe Ziffer 5 Absatz 2) des unbebauten Grundstücks zu zahlen.

Als Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung gilt nicht die Vermietung von weiteren auf demselben Grundstück errichteten Wohnungen.

7. Bei vorgetäuschten Härtefällen hat der Erwerber einen Kaufpreisaufschlag Höhe von 15.000,00 € an die Stadt zu entrichten. Das gilt insbesondere für den Fall, daß nach Erwerb eines Bauplatzes gem. Ziffer 4.2 die Förderungswürdigkeit von der Landestreuhandstelle aberkannt wird, weil diese vorgetäuscht wurde.
8. Die Kaufpreisaufschläge gem. Ziffern 5, 6 und 7 sind jeweils fällig innerhalb 14 Tagen nach Geltendmachung des Anspruchs durch die Stadt.

Das Grundstück wird verkauft im vorhandenen Zustand und ohne Gewährleistung der Stadt für Sachmängelfreiheit.

9. Sämtliche Kosten und Abgaben des Erwerbs (einschließlich Vermessungskosten und Grunderwerbssteuer) gehen zu Lasten des Käufers.

Der Käufer hat auch die Kosten einer Rückübertragung bei Ausübung des Wiederkaufs-/Ankaufsrechtes zu tragen.