

Richtlinie zur Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Schwielowsee

Präambel:

Die Gemeinde Schwielowsee möchte die städtebauliche Entwicklung, unter Anknüpfung an die Ortsverbundenheit und Teilhabe der Einwohner an der örtlichen Gemeinschaft fördern. Besonders soll ein Wegzug der jüngeren Bevölkerungsschicht verhindert und jungen Familien die Möglichkeit geboten werden, in der Gemeinde Schwielowsee in der sie aufgewachsen sind bzw. längere Zeit wohnen, sesshaft zu werden und sich einen neuen Lebensmittelpunkt zu schaffen. Aus den zuvor genannten Gründen sollen im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplanes, Bauplätze für Wohnhäuser, in der Gemeinde Schwielowsee geschaffen und nach den unten genannten Bedingungen vergeben werden.

Die Wohnbaugrundstücke, oder Erbbaurechtsverträge über Wohngrundstücke, werden unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation in der Gemeinde Schwielowsee mit Anwendung der nachfolgenden Vergabekriterien vergeben.

1) Vergabekriterien

Die Vergabe erfolgt auf Basis eines Punkteverfahrens. Bei Ehepaaren, Paaren, die in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben oder Paaren, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft leben, können sich beide gemeinschaftlich, mit ihren Angaben auf ein Grundstück bewerben. Die Punkte für die Kategorien Ortsansässigkeit und Ehrenamtliche Tätigkeit zählen in diesem Fall jeweils pro Partner, sofern die Voraussetzungen in der Person vorliegen, und werden summiert. Sofern es für die Berechnung auf einen zeitlichen Stichtag ankommt, gilt das Fristende der Ausschreibung als dieser, hilfsweise das Datum des vollständigen Vorliegens der Antragsunterlagen.

a) Ortsansässigkeit

Der Bewerber hat seinen Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet. Entsprechend der Anzahl der Jahre (jeweils 12 vollständige Monate, unabhängig vom Kalenderjahr) werden folgende Punkte vergeben. Die Jahre der Ortsansässigkeit müssen dabei nicht zusammenhängen, sondern können durch Wohnsitzwechsel unterbrochen sein. Eine Meldebescheinigung ist vorzulegen.

Jahre	Punkte
unter 2	0
2 – 5	6
6 – 9	8
10 und mehr	10

b) Ehrenamtliche Tätigkeit

Die Zugehörigkeit zur Einsatzabteilung (Einsatzkraft) in einer der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Schwielowsee wird wie folgt berücksichtigt:

Jahre	Punkte
unter 3	0
3 – 5	6
6 und mehr	12

Eine Berücksichtigung einer Tätigkeit in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Sport, Hilfs-/Rettungsdienst, Kirche oder einem Verein, bzw. als gewählter Vertreter in der Gemeindevertretung, einem Ortsbeirat, oder als sachkundiger Einwohner in einem Fachausschuss im Gebiet der Gemeinde Schwielowsee, findet bei Vorliegen folgender Voraussetzungen statt:

- die Tätigkeit und Mitgliedschaft des Antragsstellers dient nicht nur dem Betreiben eines privaten Hobbys (Sport, Musik, etc.), sondern dient mindestens gleichwertig auch Bürgerinnen und Bürgern in Schwielowsee, die nicht Mitglied dieser Organisation oder des Vereins sind,
- die Tätigkeit des Antragsstellers in dieser Organisation/Verein muss ferner eine aktive und gestaltende sein (z.B. Vorstandstätigkeiten oder ein notwendiger Zeitaufwand von im Jahresdurchschnitt mindestens 2 Stunden / Woche),

Es werden nur Jahre angerechnet, in denen diese Voraussetzungen vorliegen und wie folgt berücksichtigt:

Jahre	Punkte
unter 3	0
3 – 5	4
6 und mehr	8

Bei Vorliegen mehrerer Mitgliedschaften oder Tätigkeiten, auf die diese Voraussetzungen zutreffen, werden die Punkte addiert. Eine Bescheinigung der Organisation/des Vereins ist vorzulegen.

c) Kinder

Bewerber erhalten für jedes Kind, welches im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, abhängig vom Alter des Kindes jeweils folgende Punkte, die maximal für die Kinder erreichbare Punktzahl ist auf 20 Punkte begrenzt. Eine Meldebescheinigung des Kindes ist jeweils vorzulegen.

Alter des Kindes in Jahren	Punkte
0 – 6	8
7 – 12	6
13 – 17	4

d) Pflegebedürftigkeit

Berücksichtigung findet der Pflegegrad des Bewerbers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt mit Hauptwohnsitz in Schwielowsee lebenden Personen. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

Pflegegrad	Punkte
1	0
2	1
3	2
4	3
5	4

e) Behinderung

Berücksichtigung findet weiterhin die Behinderung des Bewerbers oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt mit Wohnsitz in Schwielowsee lebenden Personen. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

Grad der Behinderung	Punkte
bis 50 %	0
mehr als 50 %, bis 70 %	1
mehr als 70 %, bis 90 %	2
mehr als 90 %	3

2) Sonstige Festlegungen

a) Mehrfachbewerbungen

Je eheähnlicher Gemeinschaft, Ehepartnerschaft oder eingetragener Lebenspartnerschaft ist nur eine Bewerbung pro Grundstück zulässig.

b) Ausschlussgründe

Nicht berücksichtigt werden Bewerbungen, bei denen mindestens eine Person im Gebiet der Gemeinde Schwielowsee bereits Eigentümer eines mit einem Wohneigentum bebauten oder bebaubaren Grundstückes ist, bereits im laufenden Bewerbungsverfahren ein Grundstück erwerben kann oder ein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht hat. Das Eigentum an einer Eigentumswohnung ist nicht maßgeblich.

Eltern können sich nicht für ihre minderjährigen Kinder bewerben.

c) Rücktrittsrecht

Die Gemeinde Schwielowsee kann von einem bereits erteilten Zuschlag oder einem abgeschlossenen Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag zurücktreten, wenn der Erwerber in seiner Bewerbung falsche Angaben gemacht hat, die zur Nichterteilung des Zuschlages geführt hätten.

In diesem Fall ist dem Bewerber lediglich der unverzinsten Kaufpreis zu erstatten. Kosten für die Rückabwicklung, einschließlich der eventuell durch die Gemeinde Schwielowsee zu zahlenden Grunderwerbssteuer sind vom Bewerber zu tragen.

Wurde auf dem Grundstück bereits ein Gebäude errichtet, ist anstelle der Rückabwicklung des Vertrages eine Vertragsstrafe in Höhe von 100.000,00 Euro an die Gemeinde Schwielowsee zu zahlen. Dieses Rücktrittsrecht und diese Vertragsstrafe sind im Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag des Grundstückes zu vereinbaren.

d) Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich das Baugrundstück innerhalb einer Frist von 4 Jahren, ab der Eigentumsumschreibung, mit einem Gebäude entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes oder der entsprechenden Genehmigung nach der BbgBauO zu bebauen und zu beziehen.

Das Datum des Bezuges ist gegenüber der Gemeinde Schwielowsee ohne Aufforderung schriftlich mitzuteilen.

Kommt der Erwerber der Bauverpflichtung nicht nach, kann die Gemeinde vom Vertrag zurücktreten. Es ist lediglich der unverzinsten Kaufpreis zu erstatten. Kosten für die Rückabwicklung, einschließlich der eventuell durch die Gemeinde zu zahlenden Grunderwerbssteuer hat der Erwerber des ursprünglichen Vertrages zu tragen. Die Bauverpflichtung und das Rücktrittsrecht sind im Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag des Grundstückes zu vereinbaren.

e) Weiterverkauf des Grundstückes

Das Grundstück bzw. der Erbbaurechtsvertrag darf innerhalb einer Frist von 10 Jahren grundsätzlich nicht verkauft werden.

Daher behält sich die Gemeinde Schwielowsee für die Dauer dieser Frist das Recht auf Wiederkauf vor. Wiederkaufspreis ist der ursprüngliche Kaufpreis des Grundstückes. Das Wiederkaufsrecht ist in dem Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren und grundbuchrechtlich zu sichern.

Wurde auf dem Grundstück bereits ein Gebäude errichtet, ist anstelle des Wiederkaufs eine Vertragsstrafe in Höhe von 100.000,00 Euro an die Gemeinde Schwielowsee zu zahlen. Diese Vertragsstrafe ist im Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren.

Eine beabsichtigte Veräußerung auf Grund von besonderen Fällen (z.B. bei Scheidung, Tod u.a. unvorhersehbaren Ereignissen) innerhalb dieser Frist bedarf der Zustimmung der Gemeinde Schwielowsee. Das Zustimmungserfordernis ist im Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren und grundbuchrechtlich zu sichern.

f) Vermietung

Vermietung von mehr als einem Drittel der Wohnfläche des Hauses ist für eine Zeit von 10 Jahren nach Abschluss des Grundstückskauf- oder Erbbaurechtsvertrages nur mit Zustimmung der Gemeinde Schwielowsee zulässig.

Eine Vertragsstrafe in Höhe des marktüblichen Mietzinses für die vermieteten Flächen ist, für jeden vollen Monat der ungenehmigten Nutzung, an die Gemeinde Schwielowsee zu zahlen. Diese Vertragsstrafe ist im Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren.

Die Gemeinde Schwielowsee wird die notwendige Zustimmung erteilen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt etwa dann vor, wenn ein Arbeitsplatz an einem anderen Ort angenommen wird und die tägliche Fahrt zur Arbeit unzumutbar ist. Die entsprechenden Regelungen hierzu sind in den Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag aufzunehmen.

3) Ablauf

Sobald mit der Vergabe von Grundstücken oder Erbbaurechten begonnen werden kann, veröffentlicht die Gemeinde Schwielowsee diese auf ihrer Internetseite und im Havelboten. Darin ist ein Mindestkaufpreis (Bodenrichtwert) in der Form Euro / m² bzw. der jährliche Erbbauzins mitzuteilen.

Bewerbungen sind mit ihren aussagekräftigen Angaben entsprechend dieser Richtlinie in der Gemeinde Schwielowsee einzureichen.

In den Bewerbungen ist seitens der Interessenten im Fall von Grundstücksverkäufen zusätzlich ein Kaufpreisangebot in der Form Euro / m² abzugeben.

Ein Nachweis über das vorhandene Eigenkapital oder eine Bankfinanzierungsbestätigung mit Angabe des eingesetzten Eigenkapitals einer Bank eines Mitgliedstaates der EU für die Grundstücksfinanzierung und/oder für die Gebäudeerrichtung ist vorzulegen.

Angaben, die im Bewerbungsschreiben fehlen oder nicht getätigt wurden, werden mit Nullpunkten gewertet. Gleiches gilt, wenn entsprechende Nachweise nicht beigebracht werden.

An einem festgelegten Tag und zu einer festen Uhrzeit werden die bis dahin abgegebenen Bewerbungen eröffnet. Zu spät eingereichte Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.

Die Angaben und Daten werden zusammengetragen und ausgewertet. Die Bewerber werden zeitnah schriftlich über das Ergebnis informiert.

Die Vergabe der Grundstücke oder Erbbaurechte erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Punkte.

Bei gleicher Punktzahl erfolgt eine zusätzliche Einstufung nach der Höhe des Kaufpreisangebotes. Für jede angefangenen 2%-Punkte, die das Kaufpreisangebot über dem aufgerufenen Mindestgebot liegt, wird ein Punkt vergeben. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Reihenfolge der dadurch erreichten Punkte zwischen diesen Bewerbungen.

Bei Bewerbern mit gleicher Punktzahl, nach Berücksichtigung des Kaufpreisangebotes, entscheidet das Los.

Verzichtet ein Bewerber, dem auf Grund der vorgenannten Kriterien ein Grundstück oder Erbbaurecht zugeteilt worden wäre, hierauf, so rücken automatisch die nächstplatzierten Bewerber um jeweils einen Platz nach vorn.

Ein Rechtsanspruch des Bewerbers auf den Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts von der Gemeinde Schwielowsee wird durch diese Richtlinie nicht begründet.

Diese Richtlinie ist durch die Gemeindevertretung Schwielowsee am 9. März 2022, Beschluss-Nr. 22-03-11 beschlossen worden.

Diese Richtlinie tritt am 01.04.2022 in Kraft.

Schwielowsee, den 10.03.2022

gez: K. Hoppe

Bürgermeisterin

der Gemeinde Schwielowsee