



Richtlinie Nummer 2 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug

Präambel

Die Stadt Oldenburg (Oldb) bedient den Markt mit Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Seit Ende der 60er-Jahre erfolgte die Vergabe ausschließlich nach dem zeitlichen Eingang der Bewerbung (sogenanntes Windhundverfahren). Dieses Verfahren war aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Grundstücken und den aktuellen Marktgegebenheiten im Stadtgebiet anzupassen. Durch die neue Vergaberichtlinie wird erreicht, dass die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken in neuen Wohnquartieren transparent und nach objektiven Merkmalen erfolgt. Als weitere Ziele werden die Durchmischung der Quartiere mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohnungstypologien und verschiedenen Nachfragegruppen sowie die Eigentumbildung für breite Bevölkerungsschichten angestrebt.

1. Geltungsbereich

- 1.1 Diese Richtlinie gilt für den Erwerb von städtischen Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften), die von den Erwerberinnen beziehungsweise Erwerbern mindestens 5 Jahre, bei Inanspruchnahme einer Erbbauzins-/Kaufpreisreduzierung mindestens 10 Jahre, selbst bewohnt werden müssen.

In Fällen, in denen keine Nachfrage nach einzelnen Flächen besteht oder besondere städtische Interessen einen unmittelbaren Verkauf ohne Wohnverpflichtung erforderlich machen, kann von dem in dieser Richtlinie genannten Verfahren abgewichen werden.

- 1.2 Ausnahme
Von der Möglichkeit des Erwerbs eines städtischen Wohnbaugrundstücks sind Bewerberinnen und Bewerber ausgeschlossen, die in den letzten 20 Jahren bereits ein städtisches Grundstück oder Erbbaurecht für ein städtisches Grundstück erhalten haben. Abweichend davon kann ein städtisches Grundstück erworben werden, wenn die zu Nummer 3 ermittelte Punktzahl eine Vergabe zulässt und ein besonders begründeter Härtefall vorliegt. Ein solcher Härtefall liegt zum Beispiel dann vor, wenn durch neu eingetretene Krankheit oder Behinderung das bisherige Objekt nicht mehr bewohnt werden kann und ein funktionsgerechter Umbau nicht möglich ist.

2. Verfahren

- 2.1 Für zukünftig noch gesondert festzulegende Wohnbauquartiere, gegebenenfalls Teilbereiche eines Bebauungsplanes, wird jeweils ein eigenständiges Vergabeverfahren durchgeführt.
- 2.2 Mindestens ein Drittel der zu vergebenden Grundstücke wird im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Die übrigen zwei Drittel werden wahlweise im Verkauf oder im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Die Aufteilung der Grundstücke wird im Vorfeld der Vermarktung festgelegt.

- 2.3 Die Eröffnung des jeweiligen Verfahrens wird in den Medien (unter anderem Pressemitteilung, Internetauftritt der Stadt) bekannt gegeben. Die angebotenen Wohnbaugrundstücke werden auf der städtischen Homepage näher beschrieben (Exposé).

Den Interessierten wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Zeit (mindestens drei Wochen) mit einem Bewerbungsbogen um ein Wohnbaugrundstück zu bewerben.

- 2.4 Um eine Durchmischung des Wohnquartieres zu gewährleisten (Förderung von Familien, Standortsicherung von Arbeitskräften, Vermeidung von Abwanderungen in die Umlandgemeinden), werden für Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser 7 Bewerbergruppen gebildet.

Eine Berücksichtigung bei der Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Regel entsprechend der festgelegten Anteilsgrößen. Bei weniger als 10 Grundstücken kann hiervon abgewichen werden. Die konkrete Verteilung wird durch Ratsbeschluss festgelegt.

Gruppe 1	Haushalte mit einem Kind bis 18 Jahre (Nummer 3 C)*	Anteil Grundstücke: 20 %
Gruppe 2	Haushalte mit zwei Kindern bis 18 Jahre (Nummer 3 C)*	Anteil Grundstücke: 20 %
Gruppe 3	Haushalte mit drei oder mehr Kindern bis 18 Jahre (Nummer 3 C)*	Anteil Grundstücke: 20 %
Gruppe 4	Haushalte in denen Menschen mit Behinderungen und gesundheitlichen Beeinträchtigungen leben (Nummer 3 D)	Anteil Grundstücke: 10 %
Gruppe 5	Haushalte außerhalb von Oldenburg mit Arbeitsplatz in Oldenburg (Nummer 3 B)	Anteil Grundstücke: 10 %
Gruppe 6	Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Nummer 4)	Anteil Grundstücke: 10 %
Gruppe 7	Alle übrigen Haushalte, die nicht den Gruppen 1 bis 6 zugeordnet werden können	Anteil Grundstücke: 10 %

* Für die Zuordnung von Kindern wird als Stichtag das Ende der Bewerbungsfrist gesetzt.

Als Haushalte gelten in der Regel Ehepaare, Lebenspartnerschaften, Lebensgemeinschaften und deren Familienangehörige. Einzelpersonen mit oder ohne Kind/-er gelten auch als ein Haushalt. In der Bewerbung sind alle zukünftigen Haushaltsmitglieder anzugeben, die bei einer Grundstücksvergabe in das zu errichtende Wohngebäude einziehen und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet werden.

Die Bewerbung für ein freistehendes Einfamilienhaus ist in nur einer der Bewerbergruppen 1 bis 7 möglich. Zudem ist pro Haushalt jeweils nur eine Bewerbung für ein freistehendes Einfamilienhaus- und für ein Doppelhausgrundstück zulässig.

Die Zugriffsreihenfolge der Gruppen 1 bis 7 auf die Grundstücke wird per Losverfahren unter notarieller Aufsicht entschieden.

Im Falle einer Nachbesetzung (zum Beispiel Rückzug von Bewerbungen) wird im Nachzugsverfahren aus der gleichen Gruppe besetzt, auch wenn in einer anderen Gruppe Bewerbungen mit einer höheren Punktebewertung vorliegen sollten. Sollte die Vergabe von Grundstücken nach Beendigung des Bewerbungsverfahrens in den Gruppen 4 bis 7 nicht gelingen, so wird das betreffende Grundstück den Gruppen 1 bis 3 zugeordnet, wobei die Gruppe mit den meisten Bewerbungen den Vorrang hat.

Bei der Bewerbung für ein Grundstück mit Doppelhausbebauung finden die Bewerbergruppen 1 bis 7 keine Berücksichtigung. Die Vergabe erfolgt getrennt nach Einzelbewerbungen (Gruppe 8) und Doppelbewerbungen (Gruppe 9). Die Aufteilung der Grundstücke auf die Gruppen 8 und 9 wird im Vorfeld festgelegt.

Bewerben sich zwei Haushalte gemeinsam, so werden die Punkte der beiden Haushalte aufsummiert. Die Zuteilung beziehungsweise die spätere Vergabe an nur einen dieser Haushalte ist in dem Fall einer gemeinsamen Bewerbung ausgeschlossen.

Sollte die Vergabe der Grundstücke nach Beendigung des Bewerbungsverfahrens in den Gruppen 8 oder 9 nicht gelingen, so wird das betreffende Grundstück der jeweils anderen Gruppe zugeordnet.

Die Vergabe von Grundstücken mit zusammenhängender Doppelhausbebauung an nur einen Einzelbewerber ist nicht möglich.

- 2.5 Für jedes Wohnbauquartier werden einzelne Bewerberlisten, unterteilt nach Gruppen, erstellt. Die Reihenfolge innerhalb dieser Listen richtet sich nach der individuell erreichten Gesamtpunktzahl im Rahmen des Punktesystems, das im Folgenden zu Nummer 3 näher festgelegt ist.

Soweit sich innerhalb der Liste

- Haushalte mit der gleichen Punktzahl ergeben und
- nicht genügend Grundstücke für diese Haushalte zur Verfügung stehen,

wird innerhalb dieser Haushalte, unter notarieller Aufsicht, per Los über die Grundstücksvergabe entschieden. Das Ergebnis wird den Haushalten nach der Auslosung schriftlich mitgeteilt.

- 2.6 Die persönlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des letzten Tages der veröffentlichten Bewerbungsfrist sind maßgebend für die Ermittlung der Punktzahl.

3. Punkte für die verschiedenen Kriterien

A. Wohneigentum

In Oldenburg gemeldete Haushalte, die kein Wohneigentum in Oldenburg haben. Zum Wohneigentum zählen auch Grundstücke, für die Baurechte bestehen und Miteigentumsanteile größer gleich 50 Prozent an Wohnungen oder Grundstücken.

5 Punkte

B. Wohnverhältnisse

Haushalte mit aktuellem Hauptwohnsitz in Oldenburg

- seit mehr als vier Jahren 4 Punkte
- bis zu vier Jahren 2 Punkte

Auswärtig gemeldete Haushalte mit dauerhaften sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen oder sonstigen nachweislich dauerhaften Arbeitsplätzen in Oldenburg (zum Beispiel Beamte, Selbstständige) seit

- mehr als vier Jahren 4 Punkte
- bis zu vier Jahren 2 Punkte

Bei Selbstständigkeit ist ein entsprechender Nachweis über die Ausübung der Erwerbstätigkeit, zum Beispiel durch Gewerbeschein, Steuererklärung oder vergleichbare Unterlagen, vorzulegen.

C. Kinder

- Kinder bis Vollendung des 10. Lebensjahres
(ärztlich nachgewiesene Schwangerschaften ab dem 4. Monat werden ebenfalls berücksichtigt) je Kind 6 Punkte
- Kinder im Alter von 10 Jahren bis zur Vollendung des 16. Lebensjahres je Kind 4 Punkte
- Kinder im Alter von 16 Jahren bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres je Kind 1 Punkt
- Pflegebedürftige Kinder, die mindestens über eine Einstufung in den Pflegegrad 2 im Sinne des Sozialgesetzbuches Elftes Buch (SGB XI) verfügen, zusätzlich je Kind 3 Punkte

Eine Berücksichtigung als Kind im Rahmen dieser Richtlinie erfolgt nur, wenn dieses zukünftig mit Hauptwohnsitz im Haushalt lebt und hierfür Kindergeld bezogen oder das Kindergeld im Unterhalt berücksichtigt wird. Sofern das Kind aktuell nicht mit Hauptwohnsitz im Haushalt gemeldet ist, ist ein Nachweis über den Bezug des Kindergeldes bzw. die Anrechnung von Unterhalt erforderlich.

Die maximale Punktzahl nach Buchstabe C beträgt 20 Punkte, darüber hinaus gehende Punkte bleiben unberücksichtigt.

D. Menschen mit Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Menschen mit Behinderungen, die langfristig körperliche, seelische oder geistige Beeinträchtigungen haben. Diese müssen einen Grad der Behinderung ab 70 Prozent und einen amtlichen Vermerk „G“, „aG“ oder „H“ nachweisen und im gemeinsamen Haushalt leben.

je Person 5 Punkte

4. Grundstücke für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Für Haushalte, die die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWoFG) einhalten, werden Wohnbaugrundstücke reserviert. Dies gilt nicht, soweit in einem Quartier weniger als 10 freistehende Einfamilienhäuser und/oder Doppelhaushälften geplant sind (siehe Nummer 2.4, 2. Absatz).

Diese Haushalte werden wie alle anderen Interessenten entsprechend des unter Nummer 2 beschriebenen Verfahrens berücksichtigt.

5. Bauverpflichtung und Selbstbezug

Mit dem Abschluss des Vertrages verpflichten sich die Erwerberinnen beziehungsweise Erwerber, innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Vertrages ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten. Sollte diese Frist aus wichtigen Gründen nicht eingehalten werden können, so kann diese um bis zu einem Jahr verlängert werden. In besonderen Härtefällen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Außerdem verpflichten sich die Erwerberinnen beziehungsweise Erwerber, das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit mindestens 5 zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen. Abweichend davon beträgt die Frist 10 Jahre, sofern eine Erbbauzins-/Kaufpreisreduzierung in Anspruch genommen wurde. Diese Verpflichtung wird durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung grundbuchamtlich abgesichert. Eine Vermietung insgesamt beziehungsweise ein Verkauf, auch nur einzelner Gebäudeteile, sind während dieses Zeitraumes untersagt. Eine Vermietung an weniger Personen als Haushaltsmitglieder angemeldet sind, ist zulässig.

6. Grundstückskaufpreis

Der Grundstückskaufpreis setzt sich zusammen aus dem Grundstückswert, den Erschließungskosten und den Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB). Der Grundstückswert leitet sich von dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einem mit diesem vergleichbaren Fachgremium festgelegten Bodenwert ab. Der Grundstückskaufpreis wird durch Ratsbeschluss endgültig festgesetzt und ist zu dokumentieren.

7. Kaufpreisminderungen

Kaufpreisminderungen werden gewährt:

- für Haushalte mit Kindern wird der Grundstückswert um 8 Prozent pro Kind gemindert, maximal für drei Kinder, oder
- für Haushalte mit einem Anspruch auf den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Absatz 2 NWoFG wird der Grundstückswert pauschal um 24 Prozent gemindert.

8. Erbbauzins

Der Berechnung des Erbbauzinses wird der Grundstückswert zugrunde gelegt (siehe Nummer 6). Der Ablösebetrag für die Erschließung ist bei Abschluss des

Erbbaurechtsvertrages in einer Summe fällig. Dies gilt nicht bei Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, hier wird der Erbbauzins auf den vollen Grundstückswert berechnet.

Grundlage für die Ermittlung des Grundstückswerts, der Ausgangspunkt für die Erbbauzinsberechnung ist, bleibt der vom Gutachterausschuss festgestellte Verkehrswert.

Der Erbbauzins wird in Höhe des marktüblichen Erbbauzinssatzes erhoben und beträgt 2,5 Prozent jährlich.

In Bezug auf den Preisnachlass für Haushalte mit Kindern und Haushalte, die die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Absatz 2 NWoFG einhalten, wird bei der Überlassung der Grundstücke im Erbbaurecht entsprechend der unter 7. aufgeführten Kaufpreisminderungen der Erbbauzins vom so reduzierten Grundstückswert berechnet.

Der Erbbauzins wird an den Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Quartale, Wirtschaftszweige: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt gebunden. Wenn sich der Index gegenüber dem Stande für den Monat Juli des jeweiligen Jahres der Bestellung des Erbbaurechtes um mehr als 10 Prozent nach oben oder nach unten verändert, erhöht beziehungsweise verringert sich der Erbbauzins im gleichen prozentualen Verhältnis, in dem sich der Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste, Wirtschaftszweige: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen verändert. Die Anpassung des Erbbauzinses tritt mit Wirkung zum 01. Januar des Jahres ein, das dem Jahr nachfolgt, in dem die maßgebende Änderung des Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste erfolgt ist

Unabhängig von der Entwicklung dieses Indexes kann die erste Anpassung des Erbbauzinses erst nach Ablauf von 10 Jahren vorgenommen werden. Wenn sich der Erbbauzins aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel angepasst hat, erfolgt jeweils eine erneute Anpassung frühestens nach Ablauf von 3 Jahren, wenn sich der Bruttomonatsindex im Juli eines Jahres gegenüber dem Stand des letzten Anpassungstichtages erneut um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten verändert. Der neue Erbbauzins ist jeweils vom Beginn des auf den Anpassungstichtag folgenden Kalenderjahres zu zahlen.

Soweit der Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Quartale, Wirtschaftszweige: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich herausgegeben vom Statistischen Bundesamt (oder einer entsprechenden Nachfolgeorganisation) durch einen entsprechenden Index mit neuem Bezugsjahr oder durch einen anderen, gleichartigen Index ersetzt werden sollte, gilt dieser Index als für die weitere Berechnung der Anpassung des Erbbauzinses als vereinbart.

9. Vertragsstrafe und Nachschussverpflichtung bei unrichtigen Angaben

Liegen der Grundstücksvergabe unzutreffende Angaben der Bewerberinnen beziehungsweise Bewerber zugrunde, die zu einer Vergabe eines Grundstückes geführt haben, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20 Prozent auf den vollen Grundstückskaufpreis festgelegt.

Darüber hinaus wird eine Nachschussverpflichtung in Höhe des gewährten Nachlasses gemäß Nummer 7 fällig.

Die Vertragsstrafe gilt auch, wenn die Verpflichtungen nach Nummer 5 zeitlich nicht eingehalten werden. Zusätzlich wird bei Nichteinhaltung der Wohnverpflichtung nach Nummer 5 Absatz 2 die Nachschussverpflichtung fällig. Hierbei wird eine anteilige Berechnung unter Berücksichtigung der Restdauer durchgeführt.

Die Nachschussverpflichtung wird vertraglich gesichert.

10. Vorkaufsrecht

Für alle unmittelbar verkauften oder im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke wird ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall vereinbart.

11. Ankaufsrecht

Beim Erbbaurecht wird den Endnutzerinnen und Endnutzern nach einer Laufzeit von 20 Jahren ein Ankaufsrecht für das Grundstück eingeräumt.

12. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes besteht nicht. Kosten für Nachweise werden weder bei Vergabe noch bei Nichtzustandekommen eines Vertrages erstattet.

13. Inkrafttreten

Der Rat der Stadt Oldenburg hat diese Richtlinie am 17.06.2024 beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.