

# Gemeinde Groß Kreutz (Havel)



## Richtlinie

zur Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke in  
den Ortsteilen der Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 30.11.2021 folgende Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken in den Ortsteilen beschlossen.

### **Präambel:**

Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) möchte die städtebauliche Entwicklung, unter Anknüpfung an die Ortsverbundenheit und Teilhabe der Einwohner an der örtlichen Gemeinschaft in den Ortsteilen fördern. Besonders soll ein Wegzug der jüngeren Bevölkerungsschicht verhindert und jungen Familien die Möglichkeit geboten werden, in den Ortsteilen, in denen 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 Ein – und Mehrfamilienhäuser in den Ortsteilen geschaffen und nach den unten genannten Bedingungen vergeben werden.

Die Wohnbaugrundstücke werden unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation in den jeweiligen Ortsteilen, mit Anwendung der nachfolgenden Vergabekriterien vergeben.

## **1. Vergaberunde**

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 zählen in diesem Fall jeweils pro Partner und werden miteinander summiert.

## **Vergabekriterien**

Es werden zunächst Bewerber berücksichtigt, die folgende Kriterien erfüllen:

### **a) Ortsansässigkeit**

Der Bewerber hat seinen Hauptwohnsitz ununterbrochen im Gemeindegebiet.

Entsprechend der Anzahl der Jahre werden folgende Punkte vergeben:

0-2 Jahre	2 Punkte
3-5 Jahre	3 Punkte
6-9 Jahre	4 Punkte
10 Jahre und mehr	5 Punkte

Für Bewerber, die bereits für einen Zeitraum von in früheren Jahren mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) gemeldet waren gelten die Punkte s.o. entsprechend. Eine Meldebestätigung ist vorzulegen.

## **b) Kinder**

Bewerber erhalten für jedes Kind, welches im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, jeweils 2 Punkte.

Meldebescheinigung/-en des/-er Kindes/-er sind vorzulegen.

## **c) Ehrenamtliche<sup>1</sup> Tätigkeit**

Berücksichtigung findet die mindestens 2 jährige Tätigkeit in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Sport, Hilfs-/Rettungsdienst oder Kirche. Hierzu zählt insbesondere die aktive Kameradschaft in der Freiwilligen Feuerwehr in und außerhalb des Gemeindegebietes. Diese Bewerber erhalten 3 Punkte.

Bewerber, die seit mindestens 2 Jahren in einem Verein der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ehrenamtlich tätig sind, erhalten 2 Punkte.

Mitgliedschaften in mehreren Vereinen oder Organisationen (2 oder mehr) zählen zusätzlich mit einmalig 2 Punkten.

Eine Bescheinigung der Organisation / des Vereins ist vorzulegen.

## **2. Vergaberunde**

In der 2. Vergaberunde werden alle restlichen Bewerber berücksichtigt.

Die Punktevergabe erfolgt nach den Kriterien der ersten Vergaberunde, wobei für den Wohnsitz keine Punkte vergeben werden und hinsichtlich des ehrenamtlichen Engagements in Vereinen nicht auf das Gemeindegebiet abgestellt wird.

## **3. Sonstige Festlegungen:**

### **a) Ausschlussgründe:**

Nicht berücksichtigt werden Bewerber, die im Gebiet der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) bereits ein mit einem Wohneigentum bebautes oder bebaubares Grundstück besitzen.

Es sei denn, das vorhandene Wohneigentum entspricht nicht mehr der Familienplanung. Eine Bestätigung der Eigennutzung des Grundstücks und entsprechende Begründung ist dem Antrag beizufügen.

Dies gilt auch, wenn die Person, mit der der Bewerber

- in eheähnlicher Gemeinschaft
- verheiratet ist
- in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebt,

---

<sup>1</sup> sich freiwillig und zumeist ohne Bezahlung für eine Organisation bzw. einen Verein einzusetzen und Arbeit zu leisten. z.B. Vorstandschaft, Trainer, Übungsleiter, Chorleiter usw.

ein Hausgrundstück oder Baugrundstück im Gemeindegebiet besitzt.  
Das Eigentum an einer Eigentumswohnung ist nicht maßgeblich.

Eltern bzw. Alleinerziehende können sich nicht für ihre minderjährigen Kinder um einen Bauplatz bewerben.

#### **b) Mehrfachbewerbungen:**

Pro eheähnlicher Gemeinschaft/ Ehepartnerschaft /eingetragener Lebenspartnerschaft /Partnerschaft ist nur eine Bewerbung pro Baugrundstück zulässig. Sobald seitens der Gemeinde der Zuschlag für ein Baugrundstück erteilt wurde, sind alle weiteren Bewerbungen auf andere Baugrundstücke nichtig.

#### **c) Rücktrittsrecht:**

Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) kann von einem bereits erteilten Zuschlag oder einem abgeschlossenen Kaufvertrag zurücktreten, wenn der Käufer in seiner Bewerbung falsche Angaben gemacht hat, die zur Nichterteilung des Kaufrechtes geführt hätten.

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

#### **d) Bauverpflichtung:**

Der Käufer verpflichtet sich das Baugrundstück innerhalb einer Frist von 4 Jahren, ab der Eigentumsumschreibung, mit einem Gebäude entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes zu bebauen und zu beziehen.

Das Datum des Bezuges ist gegenüber der Gemeinde Groß Kreutz (Havel), ohne Aufforderung, schriftlich mitzuteilen.

Kommt der Käufer der Bauverpflichtung nicht nach, kann die Gemeinde vom Kaufvertrag zurücktreten. Es ist lediglich der unverzinsten Kaufpreis zu erstatten. Kosten für die Rückabwicklung, einschließlich der eventuell durch die Gemeinde zu zahlenden Grunderwerbssteuer hat der Käufer des ursprünglichen Kaufvertrages zu tragen.

#### **e) Abführung einer Wertsteigerung (Mehrerlös)**

Veräußern die Käufer den Kaufgegenstand ganz oder teilweise innerhalb von 10 Jahren ab Beurkundung dieses Vertrages (Garantiezeit) so haben sie die über dem Kaufpreis liegende Wertsteigerung (Mehrerlös) in Höhe von 50 v. H. abzuführen. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Veräußerungsvertrages.

Liegt der in diesem Vertrag vereinbarte Kaufpreis zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung unter dem Verkehrswert der Liegenschaft, so ist für die

Bemessung des Abführungsbetrages der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung maßgeblich.

Als Veräußerung gelten alle Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, Dritten unmittelbar oder mittelbar Eigentum oder Nutzungsrechte zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen, einschließlich der mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile auf Dritte.

Liegt der erzielte Kaufpreis unter dem Verkehrswert, so sind 50 v. H. des Betrages an den Verkäufer abzuführen, um den der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehende Verkehrswert den Kaufpreis übersteigt.

Kommt eine Einigung über den Verkehrswert zwischen den Parteien nicht zustande, ist dieser durch einen von ihnen gemeinsam zu benennenden öffentlich bestellten, vereidigten Sachverständigen verbindlich festzustellen. Kommt auch über dessen Bestellung keine Einigung zustande, wird der Sachverständige auf Antrag einer der Vertragsparteien vom Präsidenten derjenigen Industrie- und Handelskammer bestimmt, in deren örtlichem Zuständigkeitsbereich der Kaufgegenstand belegen ist.

Wertsteigerungen, die auf grundstücksbezogene Aufwendungen des Käufers selbst beruhen oder auf dessen Kosten getätigt worden sind, sind vom Mehrerlös abzusetzen. Kommt eine Einigung über die Höhe der Wertsteigerungen nicht zustande, gilt vorgenannter Unterabsatz entsprechend.

Der Anspruch auf Abführung des ermittelten Mehrerlöses ist drei Monate nach Abschluss des Weiterveräußerungsvertrages fällig. Der Betrag ist auf ein vom Verkäufer noch zu benennendes Konto zu zahlen.

Jede - auch teilweise - Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes kann der Käufer während der Garantiemietzeit nur mit schriftlicher Einwilligung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vornehmen. Ein Anspruch auf Erteilung der Einwilligung besteht nicht. Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) unter 1.) und 2.) sind berechtigt, die Zustimmung von der Abführung eines etwaig entstehenden Mehrerlöses abhängig zu machen (Vgl. § 4 Abs. 6 dieses Vertrages).

## **4. Verlauf:**

Sobald in einem Baugebiet mit dem Verkauf der Grundstücke begonnen werden kann, veröffentlicht die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) diesen auf Ihrer Internetseite und im Gemeindeboten. Darin ist ein Mindestkaufpreis in der Form Euro/m<sup>2</sup> festzusetzen.

Interessierte Personen reichen Ihre Bewerbungen mit Ihren aussagekräftigen Angaben entsprechend der << Richtlinie zur Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) >> ein. In den Bewerbungen ist seitens der Interessenten zusätzlich ein Kaufpreisangebot in der Form Euro/m<sup>2</sup> abzugeben.

! Achtung: Angaben, die im Bewerbungsschreiben fehlen oder nicht getätigt wurden, werden mit Nullpunkten gewertet.

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

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

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Punkte.

Bewerber mit einer höheren Punktzahl dürfen sich vor den Bewerbern mit niedrigerer Punktzahl einen gemeindlichen Bauplatz im jeweiligen Baugebiet aussuchen.

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

### **In Kraft treten:**

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

Gemeinde Groß Kreutz (Havel), den 01.12.2021

Kalsow  
Bürgermeister