

Baugrundstücksvergabekriterien der Gemeinde Noer

Die Gemeindevertretung von Noer hat am 18.07.2016 folgende Kriterien zur Vergabe der von der Gemeinde Noer zu verkaufenden Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Noer beschlossen:

Präambel

Die Gemeinde Noer ist bestrebt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Noer Bauwilligen bezahlbare Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Mit der Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke begegnet die Gemeinde Noer auch den mit dem demografischen Wandel einhergehenden, strukturellen Bevölkerungsveränderungen. So soll die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke auch dazu dienen, die vorhandene Bevölkerungszahl und -struktur zu stabilisieren.

Diese Regelung soll, auch vor dem Hintergrund des spürbar hohen Interesses an Wohnbaugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Noer eine möglichst gerechte Grundstücksvergabe gewährleisten, die die Interessen der Gemeinde Noer berücksichtigt.

Das durch die Gemeinde Noer geschaffene Grundstücksangebot richtet sich daher an Personen, welche bislang noch nicht Eigentümer eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Noer, mit Ausnahme einer selbstgenutzten und/oder vermieteten Eigentumswohnung, sind.

Ferner soll durch vertragliche Verpflichtungen in den abzuschließenden Grundstückskaufverträgen eine zügige Wohnbebauung erreicht werden sowie der Grundstücksspekulation und der Entstehung von Baulücken entgegengewirkt werden.

Zur Sicherstellung einer gerechten Grundstücksvergabe hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Noer diese Vergabekriterien beschlossen. Soziale Gesichtspunkte sowie das Gesamtinteresse der Gemeinde Noer sollen hierbei ausschlaggebend sein. Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehendem Kriterienkatalog, wobei jeder Antragssteller nur ein Baugrundstück erhalten kann.

Bewerberkreis

Um ein gemeindliches Baugrundstück kann sich bewerben:

- wer das 18. Lebensjahr vollendet hat und
- den Bauplatz mit einem Wohnhaus mit mindestens einer Wohneinheit zur Eigennutzung bebaut und selbst mit Hauptwohnsitz bewohnt.

Pro Ehepaar, eingetragener Lebenspartnerschaft, eheähnlicher Gemeinschaft, lebenspartnerschaftsähnlicher Gemeinschaft oder Alleinerziehende(m) kann nur eine Bauplatzbewerbung abgegeben werden.

Allgemeine Vertragsbestimmungen, Bauverpflichtung und Rückkaufsrecht

Die Käufer haben das Kaufgrundstück innerhalb von zwei Jahren nach Übergabe zu bebauen und innerhalb eines weiteren Jahres bezugsfertig herzustellen.

Der Erwerber verpflichtet sich, das Kaufgrundstück nicht innerhalb von fünf Jahren nach Bezug (Meldung des Hauptwohnsitzes im Amt Dänischenhagen) ohne Zustimmung der Gemeinde Noer zu veräußern.

Die Abwicklung des Rückkaufs wird im Kaufvertrag geregelt.

Rechtliche Hinweise

Die Vergabekriterien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf ein Baugrundstück oder auf den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht auch beim Nachweis der vorgegebenen Voraussetzungen nicht. Die Gemeindevertretung Noer behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Kriterien zuzulassen.

Um die Vergabe durchführen zu können, wird die Gemeinde Noer einen Fragebogen an die Bewerber aushändigen. Der Bewerber erkennt mit seinem Antrag bzw. mit Rückgabe des Fragebogens diese Vergabekriterien an.

Die Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinde Noer und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch die Gemeindevertretung Noer.

Für die Baugrundstücke Nrn. 1-17 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Noer werden folgende wesentliche Vergabebedingungen festgelegt:

Der Grundstückskaufpreis beläuft sich - vorbehaltlich der Beschlussfassung in der Gemeindevertretung am 28.11.2016 - auf

- 125 Euro pro qm für die Grundstücke südlich der Erschließungsstraße gelegen zuzüglich 35 Euro pro qm für die Fläche des im B-Plan vorgeschriebenen Abstandsstreifens und
- 140 Euro pro qm für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße gelegen.

Der Kaufpreis beinhaltet

- a) die Kosten für den Grund und Boden
- b) die Vermessungskosten für die erstmalige Vermarkung des Baugrundstücks
- c) die Erschließungskosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen bis zur Grundstücksgrenze des Kaufgrundstücks (Vorstreckung)
- d) die Kosten für sämtliche Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- e) die Herstellung je eines Kontrollschachtes für Schmutz- und Regenwasser, den die Verkäuferin anlässlich der Verlegung der Schmutz- und Regenwasserleitung auf dem Kaufgrundstück herstellen wird.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind folgende Kosten

- a) Notar- und Gerichtskosten
- b) Grunderwerbsteuer
- c) Die Kosten des Stromanschlusses für die Schleswig-Holstein Netz AG sowie die Anschlusskosten der Telekommunikation und der Breitbandversorgung
- d) Herstellungskosten und Anschlussbeitrag für die Wasserversorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Dänischer Wohld
- e) die Kosten für die Herstellung der privaten Grundstücksentwässerung auf dem Kaufgegenstand
- f) die Kosten für die Gebäudeeinmessung nach deren Errichtung durch das Katasteramt oder einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur.

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Vertragsgegenstand ein Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Noer und der von ihm einzuholenden Baugenehmigung zu errichten.

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße sind im Bebauungsplan Bäume vorgesehen.

Für die Grundstücke südlich der neuen Erschließungsstraße wird auf die Existenz eines Abstandsstreifens zur Altbebauung hingewiesen, der Bestandteil der Grundstücke ist und dessen Gestaltung im Bebauungsplan geregelt ist.

Es wird auf die erfolgte Baugrunderkundung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Noer hingewiesen.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Noer getrennt entsorgt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Grabarbeiten zur Verlegung der Hausanschlussleitungen im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks sind bauseits auf Kosten des jeweiligen Bauherrn durchzuführen.

Vor Andeckung der Hausanschlussleitungen sind diese durch den Techniker des Amtes Dänishagen abnehmen zu lassen.

Mit den Erschließungsarbeiten soll im 1. Halbjahr 2017 begonnen werden. Mit dem Bau von Wohngebäuden entsprechend der einzuholenden Baugenehmigung kann nur in Abstimmung mit der Gemeinde Noer begonnen werden. Eine Baugenehmigung kann bereits nach erfolgter Grundstücksanhandgabe beantragt werden.

Sollte ein Baugrundstücksbewerber zur Finanzierung des Grundstückskaufpreises Fremdmittel benötigen und seitens der kreditgewährenden Stelle eine Sicherheit für das Darlehen gefordert werden, ist die Gemeinde Noer bis zur möglichen, dinglichen Sicherstellung bereit, das jeweilige Baugrundstück für die Eintragung von Grundschulden zur Verfügung zu stellen.

Die Kosten der Vermessung und der ersten Vermarkung des Baugrundstücks sind durch den Grundstückskaufpreis abgegolten. Die Vermessungspunkte werden jedoch erst nach Überbauung des Erschließungsabschnitts gesetzt.

Sollten vom Grundstückseigentümer Grenzfeststellungen vorher gewünscht werden, hat er dies bei den zuständigen Vermessungsbehörden auf eigene Kosten selbst zu veranlassen. Die Vermessungskosten für die Gebäudeaufnahme nach Erstellung des Gebäudes gehen zu Lasten des Käufers.

Die Gewährleistung der Gemeinde Noer für Rechtsmängel des Baugrundstücks richtet sich nach dem Gesetz. Die Gewährleistung für Sachmängel wird, soweit gesetzlich möglich, ausgeschlossen. Insbesondere leistet die Gemeinde Noer keine Gewähr für die Beschaffenheit des Baugrunds. Die Gemeinde sichert keine besonderen Eigenschaften des Grundstücks zu.

Die Festlegungen im künftig maßgeblichen, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Noer und des dazugehörigen Textteils sowie des Grünordnungsplans sind für die Planung, Ausführung und Gestaltung des auf dem Grundstück vorgesehenen Bauvorhabens und der Außenanlagen verbindlich. Der Erwerber übernimmt alle Bestimmungen, Verpflichtungen und Gebote im Bebauungsplan/Textteil und Grünordnungsplan.

Die Kosten des Vertrages und seines Vollzugs hat der jeweilige Erwerber zu übernehmen. Die Grunderwerbsteuer geht ebenfalls zu Lasten des Käufers.

Noer, den 14.11.2016

Gemeinde Noer
Die Bürgermeisterin

gez. Sabine Mues