



Bad Oeynhausen

Verkaufsgrundsätze der
Baulandpolitik
der Stadt Bad Oeynhausen

Stand: 30.06.2021



INHALTSVERZEICHNIS

I.	Verkauf	3
II.	Allgemeines	3
III.	Anforderungen an den Bewerber.....	4
IV.	Einzelheiten des Vergabeverfahrens	4
V.	Pflichten des Erwerbers	6
VI.	Schlussbestimmungen.....	6

I. Verkauf

Grundsätze für die Vergabe von städtischen Wohnbauflächen zur Eigennutzung (gem. Beschluss des Rates vom 30.06.2021)

Ziel der Stadt Bad Oeynhausen bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken ist es insbesondere, junge Familien zur Schaffung von eigenem Wohnraum mit Baugrundstücken zu angemessenen Preisen zu versorgen (vgl. Beschluss zur Wohnraumentwicklung -Handlungskonzept Wohnen- vom 26.04.2018, VO/18/1170-1).

Durch die Bereitstellung von günstigem Bauland sollen Interessenten¹ dazu bewogen werden, ein Eigenheim als Erstwohnsitz in Bad Oeynhausen zu errichten. Es soll u.a. der Abwanderung von jungen Menschen in der Familiengründungsphase entgegengewirkt bzw. die Rückkehr nach Bad Oeynhausen unterstützt werden. Außerdem soll die Ansiedlung von Neubürgern, die nachhaltige Bevölkerungsentwicklung und eine positive Entwicklung der Altersstruktur gefördert werden.

Die Vergabe von städtischen Wohnbauflächen erfolgt auf der Grundlage nachfolgend genannten Grundsätzen, um ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren sicherzustellen.

II. Allgemeines

Für die Bereitstellung von Eigenheimbaugebieten entwickelt die Stadt Bad Oeynhausen neue Wohnbauflächen.

Die zu vergebenden Baugrundstücke werden zur eindeutigen Identifizierung mit einer laufenden Nummer versehen.

Sobald die Vergabe von Baugrundstücken an Private zur Eigennutzung ansteht, eröffnet die Stadt Bad Oeynhausen das Vergabeverfahren mit einer öffentlichen Bekanntmachung. Darin wird eine Frist von acht Wochen genannt, innerhalb der die Interessenten sich auf ein Baugrundstück bewerben können. Bewerbungen, die nach Ablauf der Frist eingehen, können im Vergabeverfahren nicht mehr berücksichtigt werden. Alle zur Bewerbung relevanten Unterlagen und Nachweise gelten zum Stichtag des Bewerbungsfristendes.

Bewerbungen auf ein Baugrundstück sind der Stadt Bad Oeynhausen gegenüber schriftlich mitzuteilen. Dabei ist möglichst der von der Stadt bereitgestellte Bewerbungsvordruck zu nutzen. Es können auch Bewerbungen für mehrere (maximal drei) Grundstücke abgegeben werden. Jeder Bewerber kann jedoch nur ein Grundstück erwerben.

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich auf Personen aller Geschlechter.

III. Anforderungen an den Bewerber

Bewerben auf ein Baugrundstück können sich alle volljährigen Personen, die ihre Bonität durch die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder mit einem Nachweis des vorhandenen erforderlichen Eigenkapitals belegen können. In häuslicher Gemeinschaft lebende Personen gelten als ein Bewerber. Der Altersbonus für Kinder wird nur einem Bewerber zugerechnet.

IV. Einzelheiten des Vergabeverfahrens

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach Ende der Bewerberfrist an den jeweiligen Bewerber.

Sind mehrere Bewerbungen für ein Grundstück eingegangen, erfolgt die Vergabe nach einem Punktesystem entsprechend den nachfolgend genannten Kriterien:

Anzahl der Kinder unter 18 Jahren² (gemeldeter Hauptwohnsitz des Kindes ist maßgeblich)

1 Kind	5 Punkte
2 Kinder	10 Punkte
3 Kinder und mehr (es werden maximal 3 Kinder angerechnet)	15 Punkte

Anzahl der Kinder unter 18 Jahren (bei geteiltem Sorgerecht)

1 Kind	2 Punkte
2 Kinder	4 Punkte
3 Kinder und mehr (es werden maximal 3 Kinder angerechnet)	6 Punkte

Alter der zu berücksichtigenden Kinder (es werden maximal 3 Kinder angerechnet)³

< 6 Jahre	18 Punkte
6 – 10 Jahre	10 Punkte
11 – 15 Jahre	8 Punkte
16 – Vollendung des 18. Lebensjahres	3 Punkte
Durch Vorlage eines Mutterpasses wird auch eine Schwangerschaft als Kind angerechnet.	

Familienstand

Verheiratete oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Bewerber	10 Punkte
---	-----------

² Es werden nur Kinder berücksichtigt, die im eigenen Haushalt leben und die bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

³ Punkt je Kind (gesamt max. 54 Punkte).

Arbeitsstelle

Arbeitsstelle eines Bewerbers in Bad Oeynhausen	10 Punkte
Arbeitsstelle beider Bewerber in Bad Oeynhausen	20 Punkte

Besitz einer Wohnimmobilie

Sollte der Bewerber bereits Inhaber einer Wohnimmobilie sein, wird er nicht pauschal von der Ausschreibung ausgeschlossen.

Wenn der Bewerber kein Eigentümer einer wohnlich genutzten Immobilie ist, wird ihm ein Zuschlag von 25 Punkten gewährt.

Wohnort

Bei der Vergabe ist darauf zu achten, dass 30 % oder mehr der Grundstücke an Bürger mit einem mindestens sechs-monatigen Erstwohnsitz in Bad Oeynhausen vergeben werden.

Sollte diese Vorgabe durch das obige Punktesystem nicht erfüllt werden, sollen die Bewerbungen, deren Bewerber keinen Wohnsitz in Bad Oeynhausen haben, solange unberücksichtigt bleiben, bis die 30 % Vorgabe erfüllt ist. Dabei erhält der Bewerber mit Wohnsitz in Bad Oeynhausen als Erster den Zuschlag, der im Vergabeverfahren die meisten Punkte bekommen hat.

Sollte die Vorgabe trotzdem nicht erreicht werden können, weil die Anzahl der Bewerber mit Wohnsitz in Bad Oeynhausen geringer als 30 % ist, können die Grundstücke auch an die anderen Bewerber vergeben werden.

Auswahl bei Punktgleichheit

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug,

- der die größte Anzahl haushaltsangehöriger Kinder unter 18 Jahren hat
- der im Losverfahren zum Zuge kommt.

Das Losverfahren wird in aufsteigender Nummerierung der Grundstücke durchgeführt.

Hat ein Bewerber mehrere Bewerbungen abgegeben und ist im Losverfahren bereits für ein Grundstück gezogen worden, finden seine Bewerbungen für weitere Grundstücke keine Berücksichtigung mehr.

Der Losentscheid erfolgt in einer öffentlichen Veranstaltung.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

V. Pflichten des Erwerbers

Der Kaufvertrag ist baldmöglichst (spätestens sechs Monate nach der Grundstücksvergabe) nach Beendigung des Auswahlverfahrens zu beurkunden. Die Kosten der Abwicklung des Kaufvertrages sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Erwerber zu tragen.

Sollten sich nach Kaufvertragsabwicklung die Angaben des Bewerbers als unwahr erweisen, wird der Grundstückserwerb rückabgewickelt. Dafür entstandene Kosten trägt der Erwerber.

Die Bewerber verpflichten sich, innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb des Grundstücks mit dem Bau einer Wohnimmobilie zu beginnen, ansonsten kann die Stadt Bad Oeynhausen die Rückübertragung des Kaufobjektes zum ursprünglichen Kaufpreis verlangen.

Zur Sicherung dieses Anspruchs wird im Grundbuch des Kaufgrundstücks eine Rückkauflassungsvormerkung eingetragen.

Die Immobilie muss nach Bezugsfertigkeit für den Zeitraum von mindestens fünf Jahren durch den Erwerber als Erstwohnsitz selbst genutzt werden.

Der Verkauf des unbebauten oder auch bebauten Grundstücks sowie eine Vermietung des errichteten Wohnbauobjektes im Falle des Vorliegens wichtiger persönlicher Gründe innerhalb der fünf-Jahresfrist bedarf der Zustimmung der Stadt Bad Oeynhausen.

VI. Schlussbestimmungen

Schadensersatzansprüche können gegen die Stadt Bad Oeynhausen nicht erhoben werden, z.B. wenn unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen.

Bad Oeynhausen, den 30.06.2021