



Verkauf von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 - 1. Änderung „Bösel-Nord“

Verkaufs- und Vergabebedingungen

Das Baugebiet Nr. 51 – 1. Änderung „Bösel - Nord“ liegt im südöstlichen Gemeindegebiet von Bösel. Es wird nördlich durch die Straße „Raheweg“ und östlich durch Straße „Auf dem Rahe“ erschlossen und ist am 10. Mai 2023 vom Rat der Gemeinde Bösel beschlossen worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 51 - 1. Änderung wird ein Wohngebiet mit insgesamt 26 Wohnbaugrundstücken entstehen.

Die Festsetzungen und Einzelheiten ergeben sich aus dem Bebauungsplan bzw. den textlichen Festsetzungen dazu.

Verkaufspreise

Die Baugrundstücke werden zu einem Festpreis, voll erschlossen i. S. v. § 127 BauGB, veräußert. Das bedeutet, dass bei einer späteren Fertigstellung der Erschließungsanlagen in diesem Baugebiet keine Endabrechnung und damit auch keine Nachzahlung mehr erfolgt.

Danach ergeben sich folgende Preisstaffeln:

- 125,00 € / m² für WA-Grundstücke der Kategorie I (max. 2 Wohneinheiten)
- 200,00 € / m² für WA-Grundstücke der Kategorie II (max. 4 Wohneinheiten)

Die Schmutzwasserkanalisation wird vom Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) betrieben. Lt. Mitteilung des OOWV wird der Kanalbaubeitrag für die Grundstücke **Kategorie I** bei rund 2,60 €/m² liegen zzgl. der tatsächlichen Kosten des Hausanschlusses von rd. 3.000,00 € liegen. Der Abwasserbeitrag wird gesondert vom OOWV erhoben.

Bei den Grundstücken der **Kategorie II** sind lt. Bebauungsplan zwei Vollgeschosse möglich; daher wird dort der Kanalbaubeitrag bei etwa 4,00 €/m² zzgl. der tatsächlichen Kosten des Hausanschlusses von ebenfalls rd. 3.000,00 € liegen.

Zu den hier genannten Kosten kommen außerdem noch die Anschlüsse für Gas, Strom, Trinkwasser und Telefon hinzu.

Im Kaufvertrag werden die Erschließungskosten aus steuerlichen Gründen gesondert ausgewiesen.

Vergabebedingungen/ Verfahren Kategorie I (max. 2 Wohneinheiten)

Die Vergabe der 12 Baugrundstücke erfolgt nach dem „Windhundprinzip“.

Zahlungsmodalitäten

Eine Reservierungsgebühr in Höhe von 300,00 € wird erhoben und mit dem Kaufpreis verrechnet; im Übrigen als Erstattung des Verwaltungsaufwandes einbehalten. Sollte ein Kaufvertrag aus Gründen, die der Antragsteller/die Antragstellerin zu vertreten hat (z. B. kein Interesse, keine Finanzierung) nicht zustande kommen, wird die Gebühr von der Gemeinde aufgrund des entstandenen Verwaltungsaufwand einbehalten.

Der Kaufpreis kann vor oder nach Vertragsabschluss gezahlt werden.

Ist der Kaufpreis noch nicht bis zum Beurkundungstermin eingegangen, ist dieser innerhalb von 8 Wochen ohne Aufforderung zu entrichten.

Bauverpflichtung

Es besteht eine Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsschluss. In besonderen Härtefällen kann – wie bisher – von dieser Regelung abgewichen werden. In diesen Fällen steht der Gemeinde aber grundsätzlich ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zu.

Selbstbezug

Das Eigenheim ist zehn zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen. Wird das Eigenheim in dieser Zeit verkauft oder ganz vermietet, ist grundsätzlich eine Nachzahlung in Höhe von 50.000,00 € zu entrichten. Ab dem fünften Jahr reduziert sich die Nachzahlungsverpflichtung jährlich um 20 %.

Eigennutzung in dem Sinne bedeutet auch eine Wohnnutzung durch Familienangehörige (Ehepartnern, Kinder, Eltern, Großeltern, Schwiegereltern).

Familienförderung

Da die Gemeinde Bösel mit dem Angebot an Grundstücken weiterhin auch junge Familien mit Kindern ansprechen und binden möchte, soll eine Familienförderung für kommunale Grundstücke in Bösel gewährt werden.

Nach Bezug des Eigenheims wird auf Antrag eine Familienförderung als Zuschuss für das 1. Kind von 5.000,00 €, für das 2. Kind von 7.000,00 € und für das 3. Kind von 9.000,00 € gewährt. Die maximale Förderung pro Familie beträgt somit 21.000,00 €. Berücksichtigt werden Kinder, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und auf dem Grundstück ihren ersten Wohnsitz nehmen.

Der Zuschuss wird im Nachhinein auch für Kinder gewährt, die innerhalb von zehn Jahren nach Erstbezug geboren werden. Der Antrag ist innerhalb eines Jahres nach Geburt zu stellen.

Einen Zuschuss können alle Familien erhalten, denen noch keine Zuwendung aus der pauschalierten Familienförderung der Gemeinde gewährt worden ist.

Die Gemeinde ist berechtigt, die Bewilligung innerhalb des Zehnjahreszeitraumes zu widerrufen und die Förderung - auch teilweise - zurückzufordern.

Vergabebedingungen/ Verfahren Kategorie II (max. 4 Wohneinheiten)

Die Vergabe der Grundstücke soll durch eine Vergabekommission nachfolgenden wesentlichen Bewertungskriterien vorgenommen werden:

1. Optische Wirkung des Gebäudes auf das Ortsbild (verbindliche Ansichten; bis zu 40 %)
2. Bauherrengemeinschaften, die das Objekt von 25% bis zu 100% selbst als Eigentümer/in mindestens 10 Jahre bewohnen (20 % - 60%)
3. Antragsteller, die für mindestens fünf Jahre die ortsübliche Miete verbindlich festlegen (bis zu 40 %)

Bei einem Verstoß gegen die Kriterien zur Bewerberauswahl (1. - 3.) wird eine Nachzahlungsverpflichtung von 10.000 € je Wohnung fällig, die sich zu 2. und 3. nach fünf Jahren um jeweils 20% reduziert.

Bauverpflichtung

Mit dem Grundstückskauf verpflichteten sich die Käufer, innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung des Vertrages ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten.

In besonderen Härtefällen kann von dieser Regelung abgewichen werden. In diesen Fällen steht der Gemeinde aber ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zu.

Zahlungsmodalitäten

Es ist vorgesehen, zunächst eine Reservierungsgebühr in Höhe von 300,00 € zu erheben. Die Reservierungsgebühr wird bei Abschluss des Kaufvertrages mit dem Kaufpreis verrechnet. Sollte ein Kaufvertrag aus Gründen, die der Antragsteller/die Antragstellerin zu vertreten hat (z. B. kein Interesse, keine Finanzierung) nicht zustande kommen, wird die Gebühr von der Gemeinde aufgrund des entstandenen Verwaltungsaufwandes einbehalten.

Der Bürgermeister kann Ausnahmen zulassen, wenn unverschuldet besondere Härtefälle den Kauf nicht ermöglichen.

Weitere Kosten, z.B. Notargebühren, bleiben von dieser Regelung unberührt.

Der Kaufpreis kann vor oder nach Vertragsabschluss gezahlt werden. Ist der Kaufpreis noch nicht bis zum Beurkundungstermin eingegangen, ist dieser innerhalb von acht Wochen (bisher sechs Wochen) ohne Aufforderung zu entrichten.

Familienförderung

Die Familienförderung der Kategorie I findet für die Eigentumswohnungen der Kategorie II auch Anwendung.

Sofern weitere Informationen gewünscht werden oder Fragen bestehen, steht Ihnen die Gemeindeverwaltung Bösel jederzeit gern mit Auskünften zur Verfügung. Ansprechpartner ist Frau Claudia Dellwisch, Tel. 04494 / 8940 oder dellwisch@boesel.de.