

**Richtlinie
der Stadt Wittstock/Dosse für den gebundenen Grundstücksverkauf im Plangebiet
Ringstraße/Wiesenstraße**

Die Stadt Wittstock/Dosse hat ein starkes Interesse daran, „Rückkehrern“ und bereits Ortsansässigen den Grundstückserwerb zur Errichtung von Eigenheimen zu ermöglichen, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten, zu einem aktiven Stadtleben beizutragen und den sozialen Zusammenhalt in der Stadt zu fördern. Die nachfolgenden Vergaberichtlinien der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse sollen eine gerechte Vergabe von derzeit noch im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücken sicherstellen. Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller¹ nur ein Grundstück erhalten kann. Diese Vergaberichtlinien begründen keinen Anspruch auf ein Grundstück.

I. Antragsberechtigter Personenkreis:

- (1) Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben.
- (2) Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden.
- (3) Antragsberechtigt sind nur Personen, die
 - a) ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Stadt Wittstock/Dosse haben oder
 - b) sich im Kaufvertrag dazu verpflichten, ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nach Kauf und Errichtung des Wohnhauses in die Stadt Wittstock/Dosse zu verlegen.
- (4) Der Antragsteller verpflichtet sich, das zu errichtende Wohnhaus mindestens über einen Zeitraum von zehn Jahren selbst zu bewohnen. Der Zeitraum bemisst sich ab Fertigstellung des Wohnhauses.
- (5) Der Antragsteller verpflichtet sich, die Maßgaben des „Wittstocker Baulandmodells“ zu befolgen, das insbesondere die Kostentragung für die Entwicklung zu Bauland vorsieht (u.a. anteilige Planungs- und Erschließungskosten, Kosten für A+E-Maßnahmen).
- (6) Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks in der Stadt Wittstock/Dosse sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks in der Stadt Wittstock/Dosse ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn
 - die Wohnfläche für einen Ein-/Zwei-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt;
 - die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 100 m² beträgt.Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 20 m² mehr betragen.
- (7) Zur Vermeidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Stadt Wittstock/Dosse erworben haben. Dies gilt auch dann, wenn ein

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Ehegatte oder der Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück von der Stadt Wittstock/Dosse erworben hat.

II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

- (1) Antragsberechtigte Personen erhalten für die nachfolgenden Kriterien die angegebenen Punkte. Dabei können die Punkte für jedes Kriterium nur einmal berücksichtigt werden (d.h. keine doppelte Anrechnung, wenn Antragsteller und Ehegatte/Lebenspartner Kriterium erfüllt):

a) „Einwohnerstatus“:

Je nach „Einwohnerstatus“ des Antragstellers oder des Ehegatten oder Lebenspartners des Antragstellers:

- Rückkehrer (Antragsteller hatte seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Vergangenheit bereits in Wittstock/Dosse, war aber innerhalb von 4 Jahren vor Antragstellung für mindestens zwei Jahre nicht in Wittstock/Dosse gemeldet und wohnhaft): 60 Punkte
- Ortsansässiger (Antragsteller hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens 3 Jahren vor Antragstellung ununterbrochen in Wittstock/Dosse): 30 Punkte

b) Arbeitsplatz:

Antragsteller oder der Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers hat seinen Arbeitsplatz in Wittstock/Dosse, im Landkreis Ostprignitz-Ruppin oder in einem Radius von 50 km um die Stadt Wittstock/Dosse bzw. innerhalb von 45 min Fahrtzeit mit ÖPNV: 15 Punkte

c) Freiwillige Feuerwehr:

Antragsteller oder der Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers ist seit mindestens 5 Jahren vor Antragstellung aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr: 10 Punkte

d) Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird (auch Schwangerschaften werden entsprechend berücksichtigt): 20 Punkte (je Kind)

(2) Punktegleichstand:

Kommen mehrere Antragsteller aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, entscheidet die größere Kinderzahl im Sinne von Buchstabe d), sodann die Dauer des Hauptwohnsitzes in der Stadt Wittstock/Dosse, ansonsten das Los.

III. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Stadt Wittstock/Dosse nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Stadt Wittstock/Dosse unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

IV. Grundstücksvergabe und sonstige Bestimmungen

- (1) Die Bewerbung für ein Grundstück erfolgt durch Vorlage des Bewerbungsfragebogens innerhalb der Ausschreibungsfrist.
- (2) Die Ausschreibungsfrist wird in der „Märkischen Allgemeinen Zeitung“, Regionalausgabe Dosse-Kurier und auf der Internetseite der Stadt, mindestens 1 Woche vor Beginn der Frist öffentlich bekannt gemacht. Der Ausschreibungszeitraum soll mindestens 2 Monate betragen. Sollten im Rahmen der ersten Ausschreibung nicht ausreichend Bewerbungen eingehen, kann die Ausschreibung verlängert oder wiederholt werden.
- (3) Ist die Parzellierung/Vermessung zum Zeitpunkt der Ausschreibung bereits erfolgt, können die Bewerber im Rahmen der Bewerbung angeben, auf welches konkrete Grundstück sie sich bewerben wollen. Nennt ein Bewerber kein konkretes Grundstück in seiner Bewerbung, wird seine Bewerbung bei allen vorhandenen Grundstücken berücksichtigt. Die Auswahl unter den Bewerbern erfolgt insoweit bezogen auf das jeweilige Grundstück.
- (4) Die Grundstücke werden in aller Regel an den antragsberechtigten Bewerber vergeben, der gemäß den vorstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreicht. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.
- (5) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.
- (6) Die Beratung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse. Die Vergabeentscheidung der Stadtverordnetenversammlung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

- (7) Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.
- (8) Jeder Bewerber kann nur ein Grundstück erwerben.
- (9) Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

V. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller, die einen Zuschlag erhalten haben, verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

- (1) Der Kaufpreis wird auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ermittelt.
- (2) Der Käufer trägt die Vermessungskosten, Kosten der Beurkundung des Kaufvertrages und alle anteilig auf sein Grundstück entfallenden, im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung stehenden Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten gemäß dem Wittstocker Baulandmodell.
- (3) Die Stadt Wittstock/Dosse erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Rücktritts-, Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - a) der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht und/oder die Voraussetzungen gem. vorstehender Ziffer I. (Antragsberechtigung) lagen nicht vor;
 - b) der Käufer hat das Wohngebäude nicht innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bezugsfähig errichtet (Bauverpflichtung); die Frist kann auf Antrag unter Angaben von Gründen höchstens um 2 Jahre verlängert werden;
 - c) der Käufer hat das Wohngebäude nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz selbst bezogen (Selbstnutzung);
 - d) der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit in dem errichteten Wohngebäude auf dem Grundstück (Haltefrist);
 - e) der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen (befristetes Veräußerungs- und Überlassungsverbot); ausgenommen vom Verbot ist die Veräußerung oder Überlassung an Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner oder Abkömmlinge sowie die Vermietung eines nur untergeordneten Teils der Wohnung (Einliegerwohnung);
- (4) Der An- oder Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle

Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so wird auf Antrag einer Partei ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss des Landkreises Ostprignitz-Ruppin eingeholt, das für die Parteien verbindlich ist. Eine Verzinsung ist ausgeschlossen.

- (5) Anstelle der Ausübung des Rücktritts-, Ankaufs- oder Wiederkaufsrechts kann die Stadt Wittstock/Dosse vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Stadt Wittstock/Dosse zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer I. ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer II. zu veräußern. Der ortsansässige Kaufinteressent hat den sich nach vorstehendem Absatz 2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- (6) Ein Anspruch des Käufers gegen die Stadt Wittstock/Dosse, von ihrem Rücktritts-, Ankaufs- oder Wiederkaufsrecht keinen Gebrauch zu machen, besteht nicht. Die Kosten des Rücktritts oder des An- oder Wiederkaufs, insbesondere die Kosten einer ggf. erforderlichen Wertermittlung, trägt der vormaliger Käufer.
- (7) Für den Fall, dass der Käufer seiner Bauverpflichtung oder seiner Verpflichtung zur Selbstnutzung nicht oder nicht fristgerecht nachkommt oder gegen das befristete Veräußerungs- und Überlassungsverbot verstößt, zahlt der Käufer an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000,- Euro. Die Vertragsstrafe besteht unabhängig vom Rücktrittsrecht oder Wiederkaufsrecht nach Abs. 1. Zur Absicherung der Vertragsstrafe ist eine Grundschild zu Gunsten der Stadt Wittstock/Dosse einzutragen.
- (8) Vor der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags muss der Käufer die Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens der Stadt in geeigneter Form (z.B. durch Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nachweisen.
- (9) Der Käufer erkennt sämtliche Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans der Stadt Wittstock/Dosse an und verzichtet auf Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und gegen den begleitenden städtebaulichen Vertrag. Die Stadt nimmt den Verzicht an.
- (10) Die Stadt Wittstock/Dosse behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

VI. Inkrafttreten

Das Baulandmodell der Stadt Wittstock/Dosse sowie die Richtlinien der Stadt Wittstock/Dosse für den gebundenen Grundstücksverkauf im Plangebiet Ringstraße/Wiesenstraße treten mit dem Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in der Tageszeitung „Märkische Allgemeine“, Regionalausgabe Dosse-Kurier in Kraft.