



**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 0 5 7 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	18.05.2021			
Verwaltungsausschuss	19.05.2021			
Rat	20.05.2021			

***Verkaufsbedingungen für die Baugrundstücke im Neubaugebiet "Flatthoff" in Unterstedt***

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt folgende Verkaufsbedingungen für die städtischen Grundstücke im Neubaugebiet „Flatthoff“ von Unterstedt:

1. Die Bebauung hat innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsschluss zu erfolgen. Eine Weiterveräußerung im unbebauten Zustand ist ausgeschlossen. Hierfür wird im Grundbuch des Grundstücks eine bedingte Rückauflassungsvormerkung eingetragen. Die Stadt räumt Grundschulden zur Finanzierung des Erwerbs- und Bauvorhabens vollen Vorrang vor der Rückauflassungsvormerkung ein.
2. Die Käufer müssen das zu errichtende Wohnbauvorhaben für mindestens 10 Jahre überwiegend, bezogen auf die Gesamtwohnfläche (mehr als 50 %), selbst nutzen (Hauptwohnsitz). Eine Vermietung von weniger als 50% der Gesamtwohnfläche ist zulässig.

Zur Sicherung der Selbstnutzung wird im Kaufvertrag der Anspruch der Stadt auf eine maximale Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 20,00 €/m<sup>2</sup> vereinbart. Im Falle einer nicht erfüllten Selbstnutzung kann eine anteilige Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grund und Bodens zum Eintritt der Bedingung, höchstens jedoch 20,00 €/m<sup>2</sup>, für den nicht erfüllten Zeitraum der Selbstnutzung geltend gemacht werden. Der Verkehrswert wird dann durch den Gutachterausschuss ermittelt. Die Kosten für das Verkehrswertgutachten tragen die Käufer bzw. Grundstückseigentümer.

Der Nachzahlungsanspruch wird im Grundbuch durch Eintragung einer erstrangigen Sicherungshypothek in Höhe des maximalen Nachzahlungsanspruches gesichert. Vor dieser Sicherungshypothek wird nur Grundpfandrechten in Höhe von maximal 70 % der Baukosten für das Wohnbauvorhaben zuzüglich Grunderwerbskosten der Vorrang eingeräumt. Der Nachweis ist von der finanzierenden Bank zu erbringen.

Der Nachzahlungsanspruch kann in voller Höhe geltend gemacht werden, wenn die Selbstnutzung von Anfang an nicht erfolgt ist. Wird diese vor Ablauf von 10 Jahren vorzeitig aufgegeben oder das Grundstück ganz oder teilweise verkauft, so reduziert sich der Nachzahlungsbetrag für jedes volle Jahr der Selbstnutzung um 1/10.

3. Grundstücksinteressenten dürfen nur ein Grundstück erwerben.
4. Die Grundstücke werden nur an Interessenten veräußert, die
  - a) Seit mindestens 5 Jahren in Unterstedt wohnen und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind
  - oder
  - b) In der Vergangenheit mindestens 5 Jahre (auch kumulativ) mit Hauptwohnsitz in Unterstedt gewohnt haben und mit Hauptwohnsitz gemeldet waren.

Sofern Ehepaare oder zusammenlebende Personen ein Grundstück erwerben wollen, muss mindestens eine Person eine der oben genannten Kriterien erfüllen.

5. Die Vergabe erfolgt in Reihenfolge des Eingangs ihrer erstmaligen Bewerbung für ein Baugrundstück in Unterstedt. Personen mit Wohneigentum in Unterstedt sollen bei der Vergabe der Grundstücke nachrangig behandelt werden. Dazu zählen auch Personen die inzwischen nicht mehr über Wohneigentum verfügen, aber zum Zeitpunkt 01.01.2017 oder danach Wohneigentum in Unterstedt besessen haben. Diese Bedingung wird anhand der gegebenen Möglichkeiten der Stadt Rotenburg (Wümme) überprüft (Grundbuch und Veranlagung der Grundbesitzabgabe).

Sollten alle für den Erwerb qualifizierten Interessenten ohne Wohneigentum die Möglichkeit für den Erwerb bekommen haben und dennoch Grundstücke zur Verfügung stehen, benötigt es einen Beschluss des Ortsrates Unterstedt, die Grundstücke für den Verkauf an qualifizierte Interessenten mit Wohneigentum in Unterstedt freizugeben.

6. Personen, die bereits in den Neubaugebieten „Diers Wisch“, „Stubbenkamp“ und „Auf dem Hanfberg“ ein Grundstück von der Stadt Rotenburg (Wümme) erworben haben, sind vom Erwerb ausgeschlossen.

Der Bürgermeister der Stadt Rotenburg (Wümme) wird ermächtigt, auf der Grundlage dieser Verkaufsbedingungen die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen. Der Kaufpreis wird mit separaten Beschluss zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

### **Begründung:**

Zur Stärkung der Eigenentwicklung der Ortschaft Unterstedt sollen die städtischen Grundstücke im Neubaugebiet „Flatthoff“ zunächst nur Ortsansässigen zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt verfügt in dem Baugebiet über 21 Baugrundstücke. Von diesen können aufgrund vorhandener Auflagen zunächst nur sechs für den Verkauf angeboten werden. Die übrigen Grundstücke stehen voraussichtlich erst ab 2024 zur Verfügung.

Mit Stand vom 30.04.21 befinden sich 101 Interessenten auf der Bewerberliste für Baugrundstücke in Unterstedt. Von diesen erfüllen 39 die Bedingungen aus Ziffer 4.

Aktuell liegt noch keine abschließende Kalkulation für den Kaufpreis vor, weshalb dieser zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen wird.

Andreas Weber