



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 1 2 8 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Mulmshorn	12.08.2021			
Verwaltungsausschuss	18.08.2021			
Rat	02.09.2021			

Verkaufsbedingungen für das Neubaugebiet am Sottrumer Weg in Mulmshorn

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) beschließt folgende Verkaufsbedingungen für die städtischen Grundstücke im Neubaugebiet am Sottrumer Weg von Mulmshorn:

WA I und WA II (Einfamilienhaus- / Doppelhausbebauung)

1. Die Grundstücke werden vollerschlossen zu einem Kaufpreis von 80,- €/m² verkauft.
2. Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Vertragsschluss fällig. Ab Fälligkeit sind Zinsen in Höhe von 5 v. H. über Basiszinssatz zu zahlen. Sollte der Kaufpreis nicht bis einen Monat nach Fälligkeit gezahlt worden sein, ist die Stadt Rotenburg (Wümme) berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Die Kosten für die Beurkundung und die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.
3. 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 Rückauffassungsvormerkung eingetragen. Die Stadt räumt Grundschulden zur Finanzierung des Erwerbs- und Bauvorhabens vollen Vorrang vor die Rückauffassungsvormerkung ein. Im Falle der Rückabwicklung wird lediglich der gezahlte Kaufpreis erstattet, es werden keine anderweitig anfallenden Kosten übernommen.
4. Die Käufer müssen das zu errichtende Wohnbauvorhaben mindestens 10 Jahre überwiegend (mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche) 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 Kaufpreisanzahlung in Höhe von 15,00 €/m² 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 15,00 €/m², 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.

5. Grundstücksinteressenten dürfen nur ein Grundstück erwerben.
6. Die Grundstücke werden nur an Interessenten veräußert, die
 - a) in Mulmshorn wohnen und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind
oder
 - b) in der Vergangenheit in Mulmshorn gewohnt haben und mit Hauptwohnsitz gemeldet waren.

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

7. Die Vergabe erfolgt in Reihenfolge des Eingangs ihrer erstmaligen Bewerbung für ein Baugrundstück in Mulmshorn. Personen mit Wohneigentum in Mulmshorn sollen bei der Vergabe der Grundstücke nachrangig behandelt werden. Personen die seit mindestens 15 Jahren über Wohneigentum verfügen, sind davon ausgenommen und sind wie Personen ohne Wohneigentum zu behandeln. Diese Bedingung wird anhand der gegebenen Möglichkeiten der Stadt Rotenburg (Wümme) überprüft (Grundbuch und Veranlagung der Grundbesitzabgabe).

Sollten der vorgenannte Personenkreis die Möglichkeit für den Erwerb bekommen haben und dennoch Grundstücke zur Verfügung stehen, benötigt es einen Beschluss des Orsrates Mulmshorn, die Grundstücke für den Verkauf an Personen freizugeben, die seit weniger als 15 Jahren über Wohneigentum in Mulmshorn verfügen.

8. Nach Fertigstellung und Bezug (Meldedatum) des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Bauvorhabens kann ein Kinderabschlag in Höhe von 2,50 €/m² je Kind – bis maximal 3 Kinder – beantragt werden kann. Dies gilt nur für Kinder, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht älter als 16 Jahre alt sind.

Den Berechtigten (Käufer*in des Grundstückes) wird dann jährlich 1/10 des Gesamtbetrags des Kinderabschlags ausgezahlt, insofern mindestens ein Käuferteil gemeinsam mit den Kindern, für die der Kinderabschlag gewährt wurde, ein volles Jahr lang mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Wohnhauses nutzt / genutzt hat. Sofern mehrere Personen das Grundstück gemeinschaftlich erworben haben, haben Sie gemeinschaftlich einen Anspruch auf Gewährung eines Kinderabschlages. Sollte ein Käuferteil die Nutzung aufgeben, geht der Anspruch auf den anderen Käuferteil über.

Der Kinderabschlag kann auf Antrag auch noch für Kinder gewährt werden, die innerhalb von 10 Jahren nach Bezug des auf dem Grundstück errichteten Wohngebäudes geboren werden. Für diese Kinder kann jedoch nur für die restlichen Jahre dieser 10-

jährigen Frist ein Kinderabschlag ausgezahlt werden. Als Nachweis ist die Geburtsurkunde vorzulegen.

Sollte von vornherein keine Selbstnutzung erfolgen, kann auch kein Kinderabschlag gewährt werden. Sollte die Selbstnutzung gemeinsam mit den Kindern vorzeitig beendet werden, kann die Auszahlung des Kinderabschlags zu einem späteren Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen wieder erfüllt sind, nicht wiederaufgenommen werden.

WA III (Mehrparteienhausbebauung)

1. Die Vergabe erfolgt durch öffentliche Ausschreibung nach Höchstgebot. Der Mindestpreis beträgt 80,- €/m², vollerschlossen.
2. Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Vertragsschluss fällig. Ab Fälligkeit sind Zinsen in Höhe von 5 v. H. über Basiszinssatz zu zahlen. Sollte der Kaufpreis nicht bis einen Monat nach Fälligkeit gezahlt worden sein, ist die Stadt Rotenburg (Wümme) berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Die Kosten für die Beurkundung und die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.
3. Die Bebauung hat innerhalb von 1,5 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 die Rückauflassungsvormerkung ein.

Der Bürgermeister der Stadt Rotenburg (Wümme) wird ermächtigt, auf der Grundlage dieser Verkaufsbedingungen die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen.

Begründung:

Zur Stärkung der Eigenentwicklung der Ortschaft Mulmshorn sollen die städtischen Grundstücke im Neubaugebiet am Sottrumer Weg zunächst nur ortsansässigen und ehemals ortsansässigen Personen zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren sollen Personen die noch nicht über Wohneigentum in Mulmshorn verfügen und Personen die bereits seit mehr als 15 Jahren über Wohneigentum in Mulmshorn verfügen, bei der Vergabe bevorzugt werden.

Die Stadt verfügt in dem Baugebiet (1. BA) über acht Baugrundstücke für Einfamilien- / Doppelhäuser und ein Grundstück für ein Mehrparteienhaus.

Mit Stand vom 28.07.21 befinden sich 71 Interessenten auf der Bewerberliste für Baugrundstücke in Mulmshorn. Von diesen erfüllen 12 die Bedingungen aus Ziffer 6 für Grundstücke im Bereich WA I und WA II.

Die Grundstücke sollen vollerschlossen zu einem Preis von 80,- €/m² verkauft werden, d. h. in den festzusetzenden Kaufpreisen sind sowohl die später fällig werden Erschließungsbeiträge als auch die Beiträge für den Schmutzwasserkanal enthalten. Da das Oberflächenwasser versickert wird, fallen hierfür keine Beiträge an.

In der Sitzung des Ortsrates Mulmshorn vom 08.04.21, in der die möglichen Verkaufsbedingungen besprochen wurden, war sich darauf verständigt worden den Käufern einen Kinderabschlag i. H. v. 5,- €/m² pro Kind – für maximal drei Kinder – nach Einzug zu gewähren. Aufgrund des hohen Erschließungsaufwands und der kappen Kostendeckung bei einem Kaufpreis von 80,- €/m² ist es ratsamer, den Kinderabschlag auf 2,50 €/m² zu reduzieren.

Des Weiteren wurde von Seiten des Ortsrats in derselben Ortsratssitzung eine Abweichung vom üblichen Vorgehen bei der Auszahlung von Kinderabschlägen vorgeschlagen. Anstelle der Möglichkeit, den Kinderabschlag wie bisher üblich auch noch für Kinder gewähren zu können, die innerhalb von drei Jahren nach Vertragsschluss geboren werden, soll der Zeitraum auf 10 Jahre nach Bezug des errichteten Wohnhauses verlängert werden. Allerdings wird die Auszahlung auf die Restdauer der verbleibenden 10 Jahre nach Einzug befristet und nicht wie bisher ein voller Abschlag über 10 Jahre für das zusätzlich, innerhalb der drei Jahre nach Vertragsabschluss geborene Kind gewährt. Sollte also z. B. ein weiteres Kind fünf Jahre nach Einzug geboren werden, kann also nur ein Kinderabschlag für die übrigen fünf Jahre gewährt werden.

Das Grundstück für ein Mehrparteienhaus soll gegen Höchstgebot - Startgebot 80,- €/m² - durch öffentliche Ausschreibung vergeben werden.

In Vertretung:

Bernadette Nadermann