

# **Grundsätze**

## **für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken**

### I.

Zum Zwecke einer geordneten Bauplatzvergabe in der Gemeinde Borchten ist die Gemeinde bemüht, zu sozial verträglichen Preisen Bauland für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Die von der Gemeinde verkauften Bauplätze liegen weit unter dem Marktpreis. Dadurch ist es erforderlich, für die Vergabe von Baugrundstücken Grundsätze aufzustellen, die bei der Vergabe der Grundstücke zu beachten sind.

### II.

Um die Vergabe von Bauplätzen können sich bewerben:

- a) Personen, die in Borchten zu den Gemeindewahlen zugelassen sind, das 18. Lebensjahr vollendet und ihre Hauptwohnung in Borchten haben;
- b) Personen, die in Borchten als Selbständige oder Unselbständige ihrem Haupterwerb nachgehen und ihre Hauptwohnung von auswärts an den Erwerbort in Borchten verlegen möchten;
- c) Personen, die in Borchten geboren bzw. aufgewachsen sind und ihre Hauptwohnung nach Borchten verlegen möchten;
- d) Personen, die ohne gültige Ausweispapiere eines Mitgliedsstaates der Europäischen Gemeinschaft sind, das 18. Lebensjahr vollendet, in Borchten ihre Hauptwohnung haben und eine dauernde Aufenthaltsberechtigung besitzen.

Bei Eheleuten oder anderen Lebensgemeinschaften müssen diese Voraussetzungen für mindestens einen Partner vorliegen.

### III.

Bewerber, die eine der vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, erhalten beim Ersterwerb ein Baugrundstück im Rahmen der Möglichkeiten zu den vom Rat festgelegten Verkaufsbedingungen.

### IV.

An der Zuteilung nach diesen Bedingungen nehmen alle Bewerber teil, die die Voraussetzungen nach II a, b, c, d erfüllen. Diese Personengruppen sollen die Möglichkeit haben, einmal im Leben ein gemeindliches Baugrundstück zu erwerben. Sofern ein Bewerber aus dem v.g. Personenkreis das auf dem Baugrundstück zu errichtende Haus nach Fertigstellung nicht selbst bezieht, hat er einen Aufschlag auf den Kaufpreis in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem gültigen Bodenrichtwert zu zahlen, mindestens jedoch 20 % des regulären Kaufpreises.

Bewerber, die die Voraussetzungen zur Bauplatzzuteilung nach II a, b, c, d erfüllen, erhalten bei dem Erwerb eines Baugrundstücks eine Familienförderung in der Art, dass ihnen pro Kind, für das Kindergeld zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gezahlt wird, ein Nachlass von 4,-- €/qm auf den Grundstückskaufpreis gewährt wird; Voraussetzung ist allerdings, dass das Haus direkt nach Fertigstellung selbst bewohnt wird.

### V.

Die Ortsteile Alfien, Dörenhagen und Etteln sollen sich nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in ihrer Größenordnung nicht über den Rahmen ihrer natürlichen Zunahme hinaus weiterentwickeln. Diese gesetzliche Vorgabe macht eine einschränkende Anwendung dieser Vergaberichtlinien notwendig, und zwar in der Weise, dass in diesen Ortsteilen eine Bauplatzvergabe grundsätzlich nur an Borchener Bewerber vorgenommen wird (Punkt II a-d).

### VI.

Die Gemeinde stellt 25 % der Bauplätze eines Baugebiets an kinderreiche oder junge Familien im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung. Der Erbbauzins beträgt 4 % pro Jahr vom gültigen Grundstückskaufpreis; Erschließungs- und Anliegerkosten sowie Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sind in Geld zu bezahlen.

Anspruchsberechtigt sind Familien mit 2 oder mehr minderjährigen Kindern (kinderreiche Familien) oder Familien in den ersten 5 Jahren nach der Eheschließung (junge Familien).

## VII.

Im Rahmen verfügbarer Bauplätze in den einzelnen Baugebieten bietet die Gemeinde Borchchen auch Bauplätze für Nicht-Borchener-Bewerber (auswärtige Bewerber) an, die die Voraussetzungen nach Punkt II. der Vergabegrundsätze nicht erfüllen, soweit Borchener Bewerber nicht benachteiligt und ansonsten die Bedingungen der vom Rat beschlossenen Vergaberichtlinien eingehalten werden. Voraussetzung ist, dass diese Bewerber selbst kein eigenes Haus, keine Eigentumswohnung und keinen Bauplatz besitzen. Die Familienförderung gemäß Punkt IV gilt auch für diese Personengruppe.

Unter der Berücksichtigung, dass die Gemeinde Borchchen bei der Erstzuteilung der Bauplätze eines Siedlungsgebietes an Borchener Bewerber sich darüber hinaus vorbehält, ein gewisses Kontingent an Bauplätzen für weitere Borchener Bewerber zurückzubehalten, legt der Rat der Gemeinde Borchchen jeweils pro Baugebiet durch Ratsbeschluss den maximalen prozentualen Anteil der Bauplätze fest, die an Nicht-Borchener-Bewerber vergeben werden können. Für die Ortsteile Alfien, Dörenhagen und Etteln sind hierbei die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes zu beachten.

## VIII.

Die Käufer bzw. Erbbauberechtigten haben sich vertraglich zu verpflichten, das auf dem Grundstück zu errichtende Gebäude innerhalb einer Frist von 3 Jahren bezugsfertig zu erstellen, erstmals selbst mit Hauptwohnung zu beziehen und mindestens 5 Jahre zu bewohnen. Von der 5-jährigen Wohnsitznahme ausgenommen sind diejenigen Käufer, die nach Punkt IV der Grundsätze einen Kaufpreisaufschlag zahlen und keine Kinderförderung erhalten.

Beim vorzeitigen Wohnungswechsel bzw. einer Vermietung des Wohnhauses eines Bewerbers, der zum Selbstbezug verpflichtet ist, ist innerhalb des Zeitraums von 5 Jahren ab der Bezugsfertigkeit eine Nachzahlung auf den regulären Kaufpreis in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem gültigen Bodenrichtwert, mindestens jedoch 20% des regulären Kaufpreises, an die Gemeinde zu entrichten. Ebenfalls ist eine nach Punkt IV. eventuell gewährte Familienförderung von den Käufern zu erstatten. Die Nachzahlungspflicht sowie die Erstattung der Familienförderung gelten jedoch nicht, wenn nachgewiesen wird, dass aus

beruflichen oder schwerwiegenden gesundheitlichen Gründen das Eigenheim aufgegeben wird. Erwerben Eheleute oder Bewerber, die in einer anderen Lebensgemeinschaft zusammenleben, das Grundstück gemeinsam, und gibt einer der Käufer das Eigenheim auf, gelten die Nachzahlungspflicht sowie die Erstattung der Familienförderung ebenfalls nicht, solange mindestens einer der Käufer weiterhin Eigentümer bleibt und das Haus bis zum Ablauf der Bewohnbarkeitsfrist bewohnt. Erbbaugrundstücke werden den verkauften Baugrundstücken gleichgestellt. Die Nachzahlungspflicht ist im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag mit aufzunehmen und in das betreffende Grundbuch einzutragen.

## IX.

Für den Fall, dass die Nachfrage nach Bauplätzen in den einzelnen Baugebieten auf Grund der zur Verfügung stehenden Bauplätze nicht befriedigt werden kann, mehr Bewerber für Erbbauplätze vorhanden sind, als Plätze zur Verfügung stehen oder mehrere Bewerber sich um dasselbe Grundstück bemühen, ist für die Rangfolge der Bewerber der Eingang der Bewerbung maßgeblich. Darüber hinaus kann die nachfolgende Punkteaufstellung hilfsweise zur Bestimmung der Rangfolge herangezogen werden. Diese Rangfolge gilt auf jeden Fall bei der erstmaligen Vergabe von Bauplätzen in einem neuen Baugebiet:

- a) Bewerber mit Hauptwohnung in Borchen,  
Bewerber, die in Borchen ihrem Haupterwerb nachgehen,  
Bewerber, die in Borchen geboren bzw. aufgewachsen sind,  
Bewerber, die ohne gültige Ausweispapiere eines Mitgliedsstaates der Europäischen Gemeinschaft sind und ihre Hauptwohnung in Borchen haben:
- |               |            |
|---------------|------------|
| über 2 Jahre  | 1 Punkt    |
| über 5 Jahre  | 3 Punkte   |
| über 10 Jahre | 5 Punkte   |
| über 20 Jahre | 10 Punkte  |
| über 30 Jahre | 15 Punkte. |

Zuschläge erhalten:

- b) Verheiratete Bewerber oder solche, die in einer anderen Lebensgemeinschaft mindestens seit 5 Jahren mit gemeinsamer Hauptwohnung zusammenleben und dort seit mindestens 5 Jahren mit Hauptwohnsitz gemeldet sind oder Lebensgemeinschaft-
- 5 Punkte

ten in den ersten 5 Jahren des Zusammenlebens mit melde-rechtlicher Erfassung mit gemeinsamen Hauptwohnsitz mit ei-nem gemeinsamen Kind bis zum Alter von 5 Jahren und das Baugrundstück gemeinsam erwerben:

- c) Unterhaltsberechtignte Kinder mit Hauptwohnung im gemeinsa- 8 Punkte  
men Haushalt, solange Anspruch auf Kindergeld besteht: je Kind
- d) Junge Familien in den ersten 5 Jahren nach der Eheschließung: 5 Punkte
- e) Ortsteilzuschlag für Personen, die in dem jeweiligen Ortsteil, in 5 Punkte  
dem sie geboren bzw. aufgewachsen sind ihre Bauabsicht ver-wirklichen wollen:
- f) Für Nichtberücksichtigung bei früheren Bauplatzvergaben: Übernahme von  $\frac{1}{2}$  der  
erreichten Punkte pro  
Nichtberücksichtigung.

Die Mitnahme von Punkten ist nur für den Ortsteil möglich, in dem der Bewerber bei früheren Bauplatzvergaben nicht berück-sichtigt wurde.

Dieser Absatz findet keine Anwendung bei Bewerbern, die einen früher zugeteilten Bauplatz abgelehnt haben.

Bei verheirateten Bewerbern oder solchen, die in einer anderen Lebensgemeinschaft zu-sammen leben, wird bei der Punktevergabe derjenige Partner berücksichtigt, der die meisten Punkte auf sich vereinigen kann.

Für die Rangordnung ist die Gesamtpunktzahl maßgebend. Bei Punktgleichheit entscheidet das Datum des Bewerbungseinganges.

X.

Im Einzelfall kann der Rat der Gemeinde Borchten Abweichungen von diesen Grundsätzen zulassen. Darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf ausschließliche Anwendung die-ser Grundsätze und kein Anspruch auf Schadensersatz bei abweichender Handhabung.

## XI.

Die rechtlichen Nachweise der Voraussetzungen nach diesen Vergabegrundsätzen haben die Bewerber zu erbringen.

## XII.

Diese Grundsätze wurden vom Rat der Gemeinde Borchten am 10. März 2008 beschlossen und gelten ab Beschlussdatum. Die bisherigen Vergaberichtlinien für Bauplätze vom 26.03.2001 nebst Änderungen treten gleichzeitig außer Kraft. Die Grundsätze wurden gemäß Ratsbeschluss vom 18.12.2017 in den Punkten IV, VIII und IX geändert bzw. ergänzt. Die Änderungen und Ergänzungen gelten ab Beschlussdatum.