

VERGABEKRITERIEN FÜR DEN VERKAUF VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN in der Gemeinde Emsbüren ab dem 01.01.2026

Die Gemeinde Emsbüren verfügt über eine begrenzte Anzahl an gemeindlichen Wohnbaugrundstücken. Um eine nachvollziehbare, transparente und diskriminierungsfreie Vergabe sicherzustellen, vergibt die Gemeinde Emsbüren die Grundstücke, vermarktet durch die Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Emsbüren mbH, nach festgelegten Kriterien.

Dabei verfolgt die Gemeinde Emsbüren vorrangig das städtebauliche Ziel, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Besondere Berücksichtigung finden dabei soziale Aspekte sowie das ehrenamtliche Engagement.

Aus den vorgenannten Gründen gibt die Gemeinde Emsbüren der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Gemeinde Emsbüren mbH vor, für die Vergabe der Wohnbaugrundstücke folgende Kriterien anzuwenden:

Berücksichtigt werden Bewerbungen, die mindestens eine 10-jährige Eigennutzung (Nutzungsbindung) vorsehen und die in den letzten 15 Jahren weder von der Gemeinde Emsbüren noch von der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Gemeinde Emsbüren mbH ein Wohnbaugrundstück erworben haben. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt demnach nur an „Eigennutzer“. Eine Vermietung ist nicht zulässig. (Ausnahme im separaten Verfahren bei Doppelhäusern).

Die bezugsfertige Bebauung der Wohnbaugrundstücke hat innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages zu erfolgen (Bauverpflichtung).

Bewerbungen werden nicht berücksichtigt, sofern sich seitens der Bewerber in der Gemeinde Emsbüren ein unbebautes Wohnbaugrundstück im Eigentum befindet.

Sollte ein Bewerber von seinem Kaufinteresse für ein Grundstück nach „verbindlicher Reservierung“ und vor dem Notartermin zurücktreten, ist eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 250,00 € an die GEG zu zahlen.

Verkaufsverpflichtung bei vorhandenem Wohneigentum innerhalb der Gemeinde Emsbüren:

Für den Fall, dass Käufer bereits über Wohneigentum innerhalb der Gemeinde Emsbüren verfügen, verpflichten sich diese hiermit gegenüber dem Verkäufer, dieses Eigentum innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit des neu auf dem Kaufgegenstand zu errichtenden Wohnhauses zu veräußern oder auf einen Dritten zu übertragen. Einen entsprechenden Nachweis hat der Käufer innerhalb dieses Zeitraumes zu erbringen. Sollte keine Veräußerung oder Übertragung erfolgen, wird ein nachträglicher zusätzlicher Kaufpreis in Höhe von 50 % des ursprünglichen Kaufpreises für das neu erworbene Grundstück fällig.

Folgen bei Nichteinhaltung der Nutzungsbindung:

Falls vor Ablauf einer Frist von 10 Jahren nach Erwerb des Grundstücks ein Verkauf des neu erworbenen Grundstückes stattfindet, wird wie folgt verfahren:

- Bei unbebauten Grundstücken übt die GEG das Wiederkaufsrecht aus.
- Im Einzelfall kann auf das Wiederkaufsrecht verzichtet werden, wenn bei der Veräußerung der vertraglich vereinbarte Grundstückskaufpreis weitergegeben wird und der Erwerber des Baugrundstückes die Vergabekriterien erfüllt.

- Bei bebauten Grundstücken übt die GEG das Wiederkaufsrecht grundsätzlich nicht aus.

- Bei bebauten Grundstücken wird geprüft, ob eine unbillige Härte vorliegt.

Dieser Tatbestand ist insbesondere gegeben, wenn

a) beruflich bedingter Wohnortwechsel nachgewiesen wird,

b) die Beendigung von Ehen, Lebensgemeinschaften eingetreten ist

c) besondere persönliche Lebensumstände auftreten wie

z.B. Tod, Unfall, Krankheit oder eine finanzielle Notlage.

-Sollte eine unbillige Härte festgestellt werden,

wird als Betrag 50 % des Differenzbetrages zwischen dem geltenden Bodenrichtwert und dem vertraglichen Preis festgesetzt, max. aber 10 €/m².

-Liegt keine unbillige Härte vor,

ist der volle Differenzbetrag zwischen Bodenrichtwert und dem vertraglichen Preis zu fordern.

Die Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Gemeinde Emsbüren mbH lässt sich gleich bei Abschluss/Beurkundung des Grundstückskaufvertrages eine Rückauflassung im Grundbuch zwecks Rückübertragung des Baugrundstücks für den Fall eintragen, dass gegen die obigen Vorgaben (Bauverpflichtung, Nutzungsbindung, Vermietung) verstoßen wird. Je nach Einzelfall kann bei Verstoß auch die Zahlung eines weiteren Kaufpreises fällig sein.

Die Auswahl der Bewerbungen erfolgt unter folgenden Gesichtspunkten

1. Vergabeschritt – „sozial- familiärer Schwerpunkt“

60 % der Baugrundstücke werden nach sozialen Gesichtspunkten vergeben zum Wohle der Allgemeinheit unter Berücksichtigung der europäischen Freizügigkeit.

2. Vergabeschritt – „alt gegen neu“ (nur für Bewerber aus der Gemeinde Emsbüren)

20 % der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke werden an Bewerber aus Emsbüren mit Wohneigentum in Emsbüren vergeben, z.B. bei verändertem Wohnraumbedarf aufgrund der Familiengröße, eintretende Notwendigkeit einer nicht gegebenen Barrierefreiheit der bisherigen Wohnung o.ä.

3. Vergabeschritt – sonstige Bewerber

20 % der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke werden unter allen bisher nicht zum Zuge gekommenen Bewerbungen verlost.

Die Gemeinde Emsbüren behält sich vor, bei der Vergabe von Grundstücken weitere Kriterien zu berücksichtigen. Doppelhausgrundstücke werden analog dieser Kriterien in einem separaten Verfahren vergeben. Grundstücke für die Bebauung von Mehrfamilienhäuser/ Reihenhäuser/ Kettenhäuser sind von dieser Richtlinie ausgenommen.

Falsche Angaben bei der Grundstücksbewerbung führen zum Vergabeausschluss. Bei nachträglich festgestellten Falschangaben oder sonstigen Verstößen, z. B. Nichteinhalten der Selbstnutzungsverpflichtung, wird eine Vertragsstrafe im abzuschließenden Kaufvertrag von bis zu 30.000 € festgeschrieben. Eine Härtefallregelung wird geprüft.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht. Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Gemeinde Emsbüren/GEG nicht

gestellt werden, insbesondere nicht, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes oder unvorhergesehene Ereignisse, die die geplante Bebauung verzögern oder nicht möglich machen, eintreten.

Vergabeschritt 1 „sozial- familiärer Schwerpunkt“

Kriterium	Erläuterung	Punkte
Familienstand	Verheiratet / eheähnliche Lebensgemeinschaft / Alleinerziehende	5 Punkte pro Bewerbung
Kinder	-Kindergeldbezug, auch bei Dauerpflegekindern -ungeborene Kinder - Nachweis durch Mutterpass -bei Scheidung und Trennung - 1. Wohnsitz des Kindes ist Emsbüren	Je Kind 20 Punkte
Hauptwohnsitz und Rückkehrer	wenn mind. einer der Bewerber in Emsbüren gemeldet ist oder wenn der Hauptwohnsitz für mind. 5 Jahre durchgängig in Emsbüren war	10 Punkte pro Bewerbung
Bewerber mit Handicap	=> ab 50% GdB (Grad der Behinderung nach dem Sozialgesetzbuch Teil IX) bzw. Pflegegrad 1 bis 3 nach dem Sozialgesetzbuch Teil XI)	Je Pers. 10 Punkte
	=> ab 80% GdB (Grad der Behinderung nach dem Sozialgesetzbuch Teil IX) bzw. Pflegegrad 4 und 5 nach dem Sozialgesetzbuch Teil XI)	Je Pers. 20 Punkte
Arbeitsplatz	wenn ein Bewerber seinen Arbeitsplatz in Emsbüren hat	Je Pers. 5 Punkte
Ehrenamtl. Tätigkeit	Nachweis durch gültige Ehrenamtskarte oder Juleica	Je Pers. 10 Punkte

Vergabeschritt 2 „alt gegen neu“

20 % der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke werden an Bewerber aus Emsbüren mit vorhandenem Wohneigentum in Emsbüren vergeben.

Vergabeschritt 3

Verlosung der restlichen 20 % der Baugrundstücke unter allen bisher im Verfahren nicht zum Zuge gekommenen Bewerbungen.