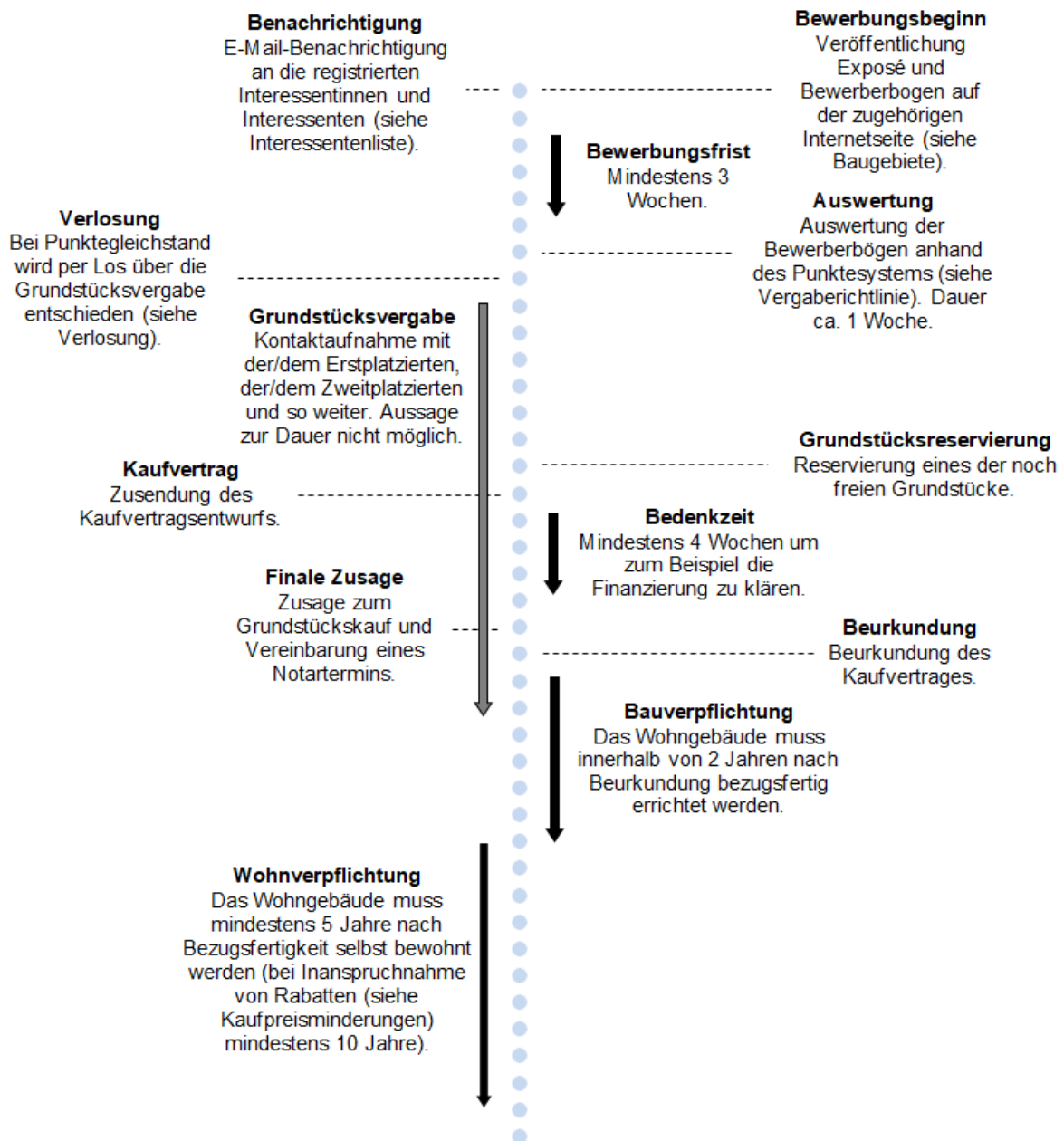


Informationen für Endnutzerinnen und Endnutzer zum Kauf von Wohnbaugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser

In diesem Informationsblatt finden Sie Informationen rund um die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug.

Die nachfolgende Grafik soll vorab einen kleinen Einblick in den Ablauf eines Bewerbungsverfahrens geben.



Nachfolgend wird detailliert auf die folgenden Stichpunkte eingegangen.

B	3
Baugebiete	3
Baurecht	3
Bauverpflichtung	3
Bewerbungsbogen	3
Bewerbungsgruppen	3
Bewerbung	4
Bewerbungsfrist	4
Bonuspunkte	5
D	5
Doppelhausgrundstücke	5
E	5
Erbbauzins (Vergabe im Erbbaurecht)	5
G	6
Grundstücksauswahl	6
Grundstücksgrößen	6
Grundstückskaufpreis	7
Grundstücksvergabe	7
Grundstückswert	7
I	7
Immobilienangebote	7
Interessentenliste	8
K	8
Kaufpreisminderungen	8
Kinderrabatt	8
N	8
Nachrücker(-liste)	8
R	9
Rabatte	9
S	9
Selbstbezug (Selbstnutzung)	9
V	9
Vergaberichtlinien	9
Vertragsstrafen	9
Verlosung	10
W	10
Warteliste	10
Z	10
Zuständigkeitsbereich	10

B

Baugebiete

Bei dem zukünftigen Baugebiet handelt es sich um das Baugebiet „Fliegerhorst (N-7777 E)“.

Wann Bewerbungen für die Grundstücke möglich sind, ist derzeit nicht absehbar. Nähere Informationen zu diesem Baugebiet finden Sie unter www.oldenburg.de/baugebiet-fliegerhorst.

Baurecht

Bei Fragen zur Bebaubarkeit eines Grundstücks, zum Beispiel „Wie und was kann ich auf dem Grundstück bauen“, wenden Sie sich bitte an das Kundenzentrum Bau, Telefon: 0441 235-3637, E-Mail: kundenzentrumbau@stadt-oldenburg.de.

Bauverpflichtung

Mit dem Grundstückskauf verpflichten sich die Käuferinnen und Käufer, innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Vertrages ein Wohngebäude bezugsfertig auf dem Grundstück zu errichten.

Sollte diese Frist aus wichtigen Gründen nicht eingehalten werden können, so kann diese um bis zu ein Jahr verlängert werden. In besonderen Härtefällen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Bewerbungsbogen

Der Bewerbungsbogen wird zu Beginn eines Vergabeverfahrens auf der zugehörigen Internetseite des Baugebietes (siehe Baugebiete) veröffentlicht. Da für Bewerbungen zwingend der Bewerbungsbogen genutzt werden muss, sind Bewerbungen außerhalb der Bewerbungszeiträume nicht möglich.

Zusammen mit dem Bewerbungsbogen müssen, je nach Bewerbergruppe (siehe Bewerbungsgruppen), weitere Unterlagen eingereicht werden. Da die Unterlagen aktuell sein müssen, empfiehlt es sich, die Unterlagen nicht im Vorfeld zu beantragen.

Bewerbungsgruppen

Um eine Durchmischung des Wohnquartieres zu gewährleisten (Förderung von Familien, Standortsicherung von Arbeitskräften, Vermeidung von Abwanderungen in die Umlandgemeinden), gibt es 7 Bewerbungsgruppen (Hinweis: bei Bewerbungen für Doppelhaushälften finden diese Gruppen keine Anwendung - siehe Doppelhausgrundstücke).

Eine Berücksichtigung bei der Vergabe der Grundstücke erfolgt entsprechend der festgelegten Anteilsgrößen (siehe unten). Bei weniger als 10 Grundstücken kann hiervon abgewichen werden. Die konkrete Verteilung wird durch Ratsbeschluss festgelegt.

Sie haben die Möglichkeit, sich in **einer** der folgenden Gruppen zu bewerben:

- Gruppe 1: Haushalte mit einem Kind bis 18 Jahre (Nr. 3 C)*
Anteil Grundstücke: 20 Prozent
- Gruppe 2 Haushalte mit zwei Kindern bis 18 Jahre (Nr. 3 C)*
Anteil Grundstücke: 20 Prozent
- Gruppe 3 Haushalte mit drei oder mehr Kindern bis 18 Jahre (Nr. 3 C)*
Anteil Grundstücke: 20 Prozent
- Gruppe 4 Haushalte in denen Menschen mit Behinderungen und gesundheitlichen Beeinträchtigungen leben (Nr. 3 D)
Anteil Grundstücke: 10 Prozent
- Gruppe 5 Haushalte außerhalb von Oldenburg mit Arbeitsplatz in Oldenburg (Nr. 3 B)
Anteil Grundstücke: 10 Prozent
- Gruppe 6 Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Nr. 4)
Anteil Grundstücke: 10 Prozent
- Gruppe 7 Alle übrigen Haushalte, die nicht den Gruppen 1 - 6 zugeordnet werden können
Anteil Grundstücke: 10 Prozent

* Für die Zuordnung von Kindern wird als Stichtag das Ende der Bewerbungsfrist gesetzt.

Nähere Erläuterungen zu den oben genannten Gruppen entnehmen Sie bitte der Vergaberichtlinie Nr. 2 der Stadt Oldenburg (siehe Vergaberichtlinien).

Bewerbung

Sobald ein Vergabeverfahren startet, wird auf der zugehörigen Internetseite des Baugebietes (siehe Baugebiete) ein Bewerbungsbogen veröffentlicht, mit dem Sie sich für ein Grundstück bewerben können. Außerhalb der Vermarktungszeiträume sind keine Bewerbungen möglich.

Für jedes Vergabeverfahren ist eine eigene Bewerbung erforderlich. Eine automatische Berücksichtigung aufgrund vergangener Bewerbungen erfolgt nicht.

Bewerbungsfrist

Die Bewerbungsfrist beträgt gemäß Richtlinie mindestens drei Wochen. Da die Grundstücksvergabe einzig und allein nach der Vergaberichtlinie erfolgt, ist es nicht von Bedeutung, ob die Bewerbung am Anfang oder am Ende der Bewerbungsfrist eingereicht wird.

Bonuspunkte

Die Vergabe der Grundstücke richtet sich einzig und allein nach dem Punktesystem der Vergaberichtlinien. Es werden keine Bonuspunkte, zum Beispiel für erfolglose Bewerbungen vergangener Vergabeverfahren oder ähnliches, vergeben.

D

Doppelhausgrundstücke

Um ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte können Sie sich entweder gemeinsam mit einem anderen Haushalt oder einzeln bewerben. Die Bewerbergruppen (siehe Bewerbungsgruppen) finden für ein Grundstück mit Doppelhausbebauung keine Anwendung, das heißt die Vergabe erfolgt ausschließlich auf Grundlage des Punktesystems (siehe Vergaberichtlinien).

Bewerben sich zwei Haushalte gemeinsam, so werden die Punkte der beiden Haushalte aufsummiert. Die Zuteilung beziehungsweise der spätere Verkauf an nur einen dieser Bewerber ist in dem Fall einer gemeinsamen Bewerbung ausgeschlossen.

Einzelbewerbungen für eine Doppelhälfte sind zulässig.

E

Erbbauzins (Vergabe im Erbbaurecht)

Gemäß dem „Grundsatzbeschluss für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke an Endnutzerinnen und Endnutzer und Investorinnen und Investoren im Wege des Erbbaurechtes und des Verkaufs“ vom 27. Februar 2023 wird mindestens ein Drittel der zu vergebenden Grundstücke an Endnutzerinnen und Endnutzer im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Weitere zwei Drittel der Grundstücke werden wahlweise im Wege des Erbbaurechtes oder zum Kauf angeboten.

Der Berechnung des Erbbauzinses wird der Wert für das Grundstück ohne Erschließungskostenanteile (Ablösebeträge) zugrunde gelegt. Dies gilt nicht bei Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, hier wird der Erbbauzins auf den vollen Grundstückswert berechnet. Der Ablösebetrag für die Erschließung ist bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages in einer Summe fällig.

Grundlage für die Ermittlung des Grundstückswertes beziehungsweise Ausgangspunkt für die Erbbauzinsberechnung bleibt der vom Gutachterausschuss festgestellte Verkehrswert.

Der Erbbauzins wird in Höhe des marktüblichen Erbbauzinssatzes erhoben und beträgt 2,5 Prozent jährlich.

Der Erbbauzins wird an den Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe und

Dienstleistungsbereich“ (vgl. Statistisches Bundesamt, 2022)¹, gebunden. Wenn sich der Index gegenüber dem Stand für den Monat Juli des jeweiligen Jahres der Bestellung des Erbbaurechtes um mehr als 10 Prozent nach oben oder nach unten verändert, erhöht beziehungsweise verringert sich der Erbbauzins im gleichen prozentualen Verhältnis, in dem sich der Index verändert. Die Anpassung des Erbbauzinses tritt mit Wirkung zum 01. Januar des Jahres ein, das dem Jahr nachfolgt, in dem die maßgebende Änderung des Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste erfolgt ist.

Unabhängig von der Entwicklung dieses Indexes kann die erste Anpassung des Erbbauzinses frühestens nach Ablauf von zehn Jahren vorgenommen werden. Wenn sich der Erbbauzins aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel angepasst hat, erfolgt jeweils eine erneute Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren, wenn sich der Bruttomonatsverdienstindex im Juli eines Jahres gegenüber dem Stand des letzten Anpassungsstichtages erneut um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten verändert. Der neue Erbbauzins ist jeweils vom Beginn des auf den Anpassungsstichtag folgenden Kalenderjahres zu zahlen.

Die Stadt räumt den Endnutzerinnen und Endnutzern beim Erbbaurecht nach einer Laufzeit von 20 Jahren ein Ankaufsrecht für das Baugrundstück ein.

Für alle unmittelbar verkauften oder im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke vereinbart die Stadt ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall im Grundbuch beziehungsweise Erbbaugrundbuch.

G

Grundstücksauswahl

Eine Bewerbung für ein bestimmtes Grundstück ist nicht möglich. Die Bewerbung gilt für alle in dem jeweiligen Baugebiet befindlichen Einfamilienhaus- oder Doppelhausgrundstücke. Nach Auswertung der Bewerbungen entsprechend des Punktesystems (siehe Vergaberichtlinien) darf sich die oder der Erstplatzierte das erste Grundstück aussuchen, die oder der Zweitplatzierte das zweite Grundstück und so weiter. Es kann demnach immer zwischen den Grundstücken gewählt werden, welche zum Zeitpunkt des jeweiligen Zugriffs noch verfügbar sind.

Grundstücksgrößen

Da die Grundstücke erst kurz vor der Vermarktung vermessen werden, können im Vorfeld keine Aussagen zu den Grundstücksgrößen gemacht werden. Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften werden mit dem jeweiligen Exposé veröffentlicht. In der Regel sind die Einfamilienhausgrundstücke circa 450 bis 700 Quadratmeter groß, die der Doppelhaushälften circa 240 bis 310 Quadratmeter.

¹ Statistisches Bundesamt (2022): Bruttoverdienste und Arbeitszeiten, Ergebnisse für April 2024 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Verdienste-Branche-Berufe/Tabellen/index-brutto-monatsverdienst-quartal-erbbau.html> [abgerufen am 17.12.2024]

Grundstückskaufpreis

Der Grundstückskaufpreis setzt sich zusammen aus dem Grundstückswert, den Erschließungskosten und den Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB). Der Grundstückswert leitet sich von dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einem mit diesem vergleichbaren Fachgremium festgelegten Bodenwert ab.

Endgültig festgesetzt wird der Grundstückskaufpreis unmittelbar vor Vermarktungsbeginn vom Rat der Stadt Oldenburg, weshalb im Vorfeld noch keine Aussagen zu den Grundstückspreisen gemacht werden können.

Die Preise für die Einfamilienhausgrundstücke im Baugebiet „Fliegerhorst“ (N-777 E) liegen bei 280 €/m². Da die Vermarktung der Grundstücke im Baugebiet „Am Bahndamm“ (S-745 B) derzeit nicht absehbar ist, können noch keine Angaben zu den Preisen gemacht werden.

Grundstücksvergabe

Die Grundstücksvergabe für Einfamilien- und Doppelhäuser richtet sich nach der Vergaberichtlinie Nr. 2 der Stadt Oldenburg und dem entsprechenden Punktesystem (siehe Vergaberichtlinien).

Grundstückswert

Der Grundstückswert wird wie folgt berechnet:

Grundstückskaufpreis - Erschließungskosten - Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB)

Angenommen die Erschließungskosten in einem Baugebiet liegen bei 45 €/m² und die Kostenerstattungsbeträge bei 5 €/m². Bei einem Kaufpreis von 200 €/m² würde sich demnach der folgende Grundstückswert ergeben:

$$\begin{aligned}\text{Grundstückswert} &= \text{Kaufpreis} - \text{Erschließungskosten} - \text{Kostenerstattungsbeträge} \\ &= 200 \text{ €/m}^2 - 45 \text{ €/m}^2 - 5 \text{ €/m}^2 \\ &= 150 \text{ €/m}^2\end{aligned}$$

Hinweis: Kaufpreisminderungen werden immer vom Grundstückswert und nicht vom Grundstückskaufpreis berechnet (siehe auch Kaufpreisminderungen).

I

Immobilienangebote

Immobilien der Stadt Oldenburg werden entweder in einem Bieterverfahren gegen Höchstgebot verkauft oder im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben. Entsprechende Informationen können den Exposés entnommen werden, welche zu Beginn eines jeden Vergabeverfahrens auf der Internetseite www.oldenburg.de/immobilienangebote veröffentlicht werden.

Interessentenliste

Um über die Vermarktung städtischer Wohnbaugrundstücke informiert zu werden, haben Sie die Möglichkeit, sich auf der Internetseite www.oldenburg.de/interessentenliste auf unsere Interessentenliste setzen zu lassen.

Durch die Eintragung in unsere Interessentenliste erhalten Sie zu Beginn eines jeden Vergabeverfahrens eine entsprechende Benachrichtigung von uns.

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine rein informelle Benachrichtigung handelt. Mit der Eintragung sind Sie weder für ein Bewerbungsverfahren registriert, noch haben Sie Anspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks.

K

Kaufpreisminderungen beziehungsweise Erbbauzinsminderungen

Folgende Erbbauzins- beziehungsweise Kaufpreisminderungen werden gewährt:

- Für Haushalte mit Kindern wird der Grundstückswert um 8 Prozent pro Kind gemindert, maximal für drei Kinder.
- Für Haushalte mit einem Anspruch auf den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG) wird der Grundstückswert pauschal um 24 Prozent gemindert.

Hinweis: Der Grundstückswert entspricht nicht dem Grundstückskaufpreis (siehe Grundstückswert).

Beispielrechnung:

- Grundstückskaufpreis: 200 €/m²
- Erschließungskosten: 45 €/m²
- Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a - c Baugesetzbuch (BauGB): 5 €/m²
- Grundstückswert: 150 €/m²

Eine Familie mit drei Kindern würde demnach folgenden reduzierten Grundstückskaufpreis zahlen:

$200 \text{ €/m}^2 - 36 \text{ €/m}^2 \text{ (24 Prozent Kinderrabatt von } 150 \text{ €/m}^2) = 164 \text{ €/m}^2$.

Kinderrabatt

Siehe Kaufpreisminderungen.

N

Nachrücker(-liste)

Bewerbungen sind nur während der jeweiligen Vermarktungszeiträume möglich.

Auf die Wohnbaugrundstücke bewerben sich in der Regel mindestens 280 Endnutzerinnen und Endnutzer. Sofern eine potenzielle Käuferin beziehungsweise ein potenzieller Käufer abspringt, wird entsprechend der ausgelosten

Zugriffsreihenfolge der Bewerberinnen und Bewerber nachbesetzt. Aus diesem Grund sind Bewerbungen als „Nachrückerin“ beziehungsweise „Nachrücker“ nach Abschluss eines Vergabeverfahrens nicht möglich.

R

Rabatte

Siehe Kaufpreisminderungen.

S

Selbstbezug (Selbstnutzung)

Die Käuferinnen und Käufer verpflichten sich, das Wohngebäude nach Bezugsfertigkeit mindestens fünf zusammenhängende Jahre selbst zu bewohnen. Abweichend davon beträgt die Frist zehn Jahre, sofern eine Kaufpreisminderung in Anspruch genommen wurde. Diese Verpflichtung wird durch Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung grundbuchamtlich abgesichert.

Eine Vermietung insgesamt beziehungsweise ein Verkauf, auch nur einzelner Gebäudeteile, ist während dieses Zeitraumes untersagt. Eine Vermietung an weniger Personen als Haushaltsmitglieder angemeldet sind, ist zulässig.

V

Vergaberichtlinien

Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke richtet sich nach den Vergaberichtlinien der Stadt Oldenburg. Für den Erwerb von Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser gilt die Richtlinie der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für den Selbstbezug. Im Rahmen dieser Richtlinie erfolgt eine Punktevergabe. Bei Punktegleichstand wird per Los über die Grundstücksvergabe entschieden (siehe Verlosung).

Die vollständige Richtlinie sowie die zu erzielenden Punkte können Sie unter www.oldenburg.de/vergabe-wohnbau einsehen.

Vertragsstrafen

Hat eine Bewerberin oder ein Bewerber im Bewerbungsbogen falsche Angaben gemacht, die zu einer Vergabe des Grundstücks geführt haben, muss die Bewerberin beziehungsweise der Bewerber eine Vertragsstrafe in Höhe von 20 Prozent auf den vollen Grundstückskaufpreis zahlen.

Sofern ein Rabatt beim Grundstückskauf in Anspruch genommen wurde (siehe Kaufpreisminderungen), muss die Bewerberin beziehungsweise der Bewerber den gewährten Rabatt nachzahlen.

Die Vertragsstrafe gilt auch, wenn die Bau- und Wohnverpflichtung zeitlich nicht eingehalten werden. Zusätzlich wird bei Nichteinhaltung der Wohnverpflichtung eine

Nachzahlung fällig. Diese wird anteilig, unter Berücksichtigung der verbleibenden Zeit der Wohnverpflichtung, berechnet.

Die Nachzahlung wird kaufvertraglich gesichert.

Verlosung

Sofern es im Rahmen der Auswertung der Punkte (siehe Vergaberichtlinien) zu einem Punktegleichstand kommt, wird per Los über die Zugriffsreihenfolge entschieden. Die Verlosung findet nicht öffentlich, aber unter notarieller Aufsicht statt. Das Ergebnis wird den Haushalten nach der Auslosung schriftlich mitgeteilt.

W

Warteliste

Eine Warteliste wird nicht geführt. Interessentinnen und Interessenten haben die Möglichkeit, sich innerhalb der jeweiligen Bewerbungszeiträume zu bewerben. Um keines unserer Vergabeverfahren zu verpassen, haben Sie die Möglichkeit, sich in unsere Interessentenliste einzutragen (siehe Interessentenliste).

Z

Zuständigkeitsbereich

Die Kolleginnen und Kollegen des Fachdienstes Liegenschaften verkaufen nur Wohnbaugrundstücke, welche sich innerhalb der Stadt Oldenburg befinden. Bei Fragen zu Grundstückskäufen umliegender Städte und Gemeinden wenden Sie sich bitte direkt an die entsprechende Kommune.

Offene Fragen?

Sollten Ihnen Informationen fehlen oder Sie Rückfragen haben, können Sie uns gerne kontaktieren.

Nadine Coquille
Telefon: 0441 235-2260

Sandra Manegold
Telefon: 0441 235-3030

Alexandra Olling
Telefon: 0441 235-3066

Stadt Oldenburg (Oldb)
Fachdienst Liegenschaften
Industriestraße 1 c
26121 Oldenburg
Fax: 0441 235-3130

E-Mail: wohnbau@stadt-oldenburg.de