

# Richtlinien der Gemeinde Heist

## für die Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke zur Eigennutzung

---

### Allgemeines:

- Die Gemeinde Heist stellt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Baugrundstücke ausschließlich zur Eigennutzung der Käuferinnen und Käufer zur Verfügung.
- Der Verkauf von Baugrundstücken ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde und erfolgt unter Abwägung des beiderseitigen Interesses zwischen der Gemeinde und der Bewerberinnen und Bewerber.
- Grundlage der Vergabe ist die bei der Amtsverwaltung vorliegende Bewerberliste für Bauplätze zum Stichtag X.
- Die Gemeindevertretung beschließt über die Art der Vergabe und über die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke unter Berücksichtigung dieser Richtlinien.
- Ein Rechtsanspruch auf ein gemeindliches Baugrundstück besteht nicht.
- Falschangaben in den Bewerbungsunterlagen führen grundsätzlich zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren.

### Bewerbungsvoraussetzungen:

- Die Bewerber müssen mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und ausschließlich für sich selbst handeln.
- Baugrundstücke werden grundsätzlich nur an Privatpersonen veräußert. Ausnahmen sind bei Eigenbedarf der Gemeinde oder bei besonderem gemeindlichen Interesse möglich.

### Die Vergabe der Baugrundstücke hat folgende Auflagen zu beinhalten:

- a. Der Kaufpreis ist zu zahlen, sobald der Notarin oder dem Notar sämtliche zur vertragsmäßigen Umschreibung erforderlichen Unterlagen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.
- b. Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist spätestens bei Unterzeichnung des Kaufvertrages nachzuweisen.
- c. Die Käufer sind verpflichtet, mit dem Bauvorhaben auf dem von ihnen erworbenen Grundstück spätestens 2 Jahre nach der Auflassung zu beginnen und den Bau innerhalb von 3 Jahren nach der Auflassung fertigzustellen.
- d. Die Käufer sind verpflichtet, das von ihnen erworbene Grundstück und das darauf errichtete Gebäude mindestens auf die Dauer von 10 Jahren nach Fertigstellung selbst zu bewohnen. Dieses gilt auch als erfüllt, wenn im Falle eines unvorhersehbaren Ereignisses (z.B. Tod des Ehegatten, Scheidung) der Ehegatte, Lebensgefährte oder die Kinder diese Frist einhalten.
- e. Der Gemeinde Heist soll am Grundstück ein Wiederkaufsrecht mit folgendem Inhalt zustehen:

# Richtlinien der Gemeinde Heist

## für die Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke zur Eigennutzung

---

Das Wiederkaufsrecht kann auf die Dauer von 5 Jahren – vom Tag der Auflassung an gerechnet – ausgeübt werden, wenn die Käufer ihrer Verpflichtung zur Bebauung des von ihnen erworbenen Grundstückes nicht fristgerecht nachkommen oder wenn die Käufer das von ihnen erworbene Grundstück ganz oder teilweise vor Ablauf der Frist unbebaut weiterverkaufen möchten.

Zu diesem Zweck wird eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Heist im Grundbuch eingetragen. Die Käufer sind verpflichtet, der Gemeinde einen beabsichtigten Weiterverkauf umgehend anzuzeigen.

Der Wiederkaufspreis ist der von den Käufern gezahlte Kaufpreis.

Etwa auf dem Grundstück vorhandene bauliche Anlagen werden nach dem Zeitwert vergütet. Dieser ist durch Schätzung eines von der Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen zu bestellen. Diese Schätzung ist für beide Parteien verbindlich.

Der Wiederkaufspreis und etwa zu erstattende Kosten sind ohne Verzinsung bei der Umschreibung des Grundstückes auf die Gemeinde Heist fällig.

Die Kosten des Wiederverkauf-Vertrages und seiner Durchführung sowie die anfallenden Kosten hat der Ersterwerber zu tragen.

Für den Fall, dass das Grundstück in der unter c. genannten Frist nur teilweise bebaut ist und weiterverkauft werden soll oder nicht in einer durch die Gemeinde bestimmten angemessenen Zeit zu Ende gebaut wird, kann die Gemeinde Heist auch auf das Wiederkaufsrecht verzichten. In diesem Fall ist der Käufer verpflichtet, an die Gemeinde Heist einen Betrag in Höhe von 45 €/m<sup>2</sup> zuzüglich 6% Zinsen p.a. seit Fälligkeit des Kaufpreises zu entrichten.

- f. Für den Fall, dass die Käufer ihrer Verpflichtung zur Selbstnutzung der von ihnen auf dem erworbenen Grundstück errichteten Gebäude länger als 6 Monate in ununterbrochener Folge nicht nachkommen sollte oder das von ihnen erworbene Grundstück im bebauten Zustand vor Ablauf der 10 Jahre nach Fertigstellung an Dritte verkauft werden sollten, sind sie verpflichtet, an die Gemeinde Heist einen Betrag in Höhe von 45 €/m<sup>2</sup> zuzüglich 6% Zinsen p.a. seit Fälligkeit des Kaufpreises nach zu entrichten.  
Etwaige sich aus dieser Verpflichtung ergebenden Zahlungsansprüchen der Gemeinde Heist sind durch Eintragung einer brieflosen Grundschuld auf dem von den Käufern erworbenen Kaufgrundstück zu sichern.
- g. Bei Streitfällen beziehungsweise Härtefällen entscheidet die Gemeindevertretung die Vertragsstrafen je Einzelfall.

# Richtlinien der Gemeinde Heist

## für die Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke zur Eigennutzung

---

### Vergabekriterien:

Für die Vergabe der Baugrundstücke sollen folgende Punkte bei der Erstellung einer Vergabereihenfolge berücksichtigt werden:

- Heistmer Bürgerinnen und Bürger
- Ehemalige Heistmer Bürgerinnen und Bürger
- Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder
- Bereits vorhandenes Grundstücks- oder Wohneigentum
- Eingangsdatum der Bewerbung um einen Bauplatz beim Amt Geest und Marsch Südholstein

Als Heistmer Bürgerinnen und Bürger und ehemalige Heistmer Bürgerinnen und Bürger im Sinne der Vergabekriterien gelten nur Bewerber, die mindestens für eine Dauer von 3 Jahre ihren Hauptwohnsitz ununterbrochen in Heist haben oder hatten.

### Schlussbestimmungen:

Die unter den Punkten a. bis f. genannten Richtlinien müssen im notariellen Kaufvertrag enthalten sein.

Nach dem Beschluss der Gemeindevertretung über die Vergabe der einzelnen Baugrundstücke ist der Kaufvertrag innerhalb von 3 Monaten abzuschließen. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss, verliert die Zusage an den Bewerber seine Gültigkeit.

Die vorstehenden Richtlinien wurden von der Gemeindevertretung am 13.12.2021 beschlossen und sind auf alle bereits vorhandenen Bewerbungen um ein gemeindliches Grundstück anzuwenden. Die bisherige Richtlinie vom 03.05.2004 wird damit außer Kraft gesetzt.

Heist, den 13.12.2021

(S)

Gemeinde Heist

Jürgen Neumann  
Der Bürgermeister