Im Rahmen des Erbbaurechtsmodells „Seedeichsiedlung“ wird das Wohnungserbbaurecht im Kiebitzweg 3b, 25980 Sylt / Westerland, vergeben

Präambel:

Die Gemeinde Sylt betreibt aktive Wohnungsbaupolitik, um die gesellschaftliche Entwicklung positiv zu unterstützen:

- Das Gemeindegebiet als attraktiven Lebensstandort im demographischem Gleichgewicht erhalten;
- Verstärkt Fachkräfte auf der Insel binden;
- Familien im Gemeindegebiet halten und anwerben;
- Die Infrastrukturen erhalten und stärken, besonders in bildungspolitischen, sozialen und ehrenamtlichen Bereichen.

Es ist das Ziel des Erbbaurechtsgebers, durch die Vergabe von Erbbaurechten zu einem vergünstigten Erbbauzins, insbesondere Familien mit Kindern, die auf der Insel Sylt ansässig sind oder ansässig werden wollen, die Möglichkeit zu geben, sich als Erbbauberechtigte zu vergünstigten Bedingungen mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Die Grundstückseigentümerin bestellt Erbbaurechte zur Sicherung der gesellschaftlichen Strukturen durch Förderung von Wohnen und Arbeiten auf der Insel Sylt. Hierzu soll Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel begründen (Hauptwohnsitz im Sinne des Landesmeldegesetzes) und damit einen aktiven Beitrag zur gesellschaftlichen Entwicklung auf Sylt leisten, ermöglicht werden, ein Haus auf dem Grundstück zu nutzen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Bauwerk während der Dauer des Erbbaurechts unter Ausschluss der Verwendung als Zweitwohnung und unter Ausschluss des Leerstandes zu verwenden. Das Objekt ist von den Erbbauberechtigten und den zum Haushalt gehörigen Personen ausschließlich und persönlich zu Dauerwohnzwecken zu nutzen. Eine Vermietung auch von Teilen des Erbbaurechts ist ausgeschlossen.

Die folgenden Vergaberichtlinien sollen die transparenten und einheitlichen Maßgaben für das Vergabeverfahren von Erbbaurechtsgrundstücken vorgeben:

I. Stichtagsregelung und Bewerbungsfrist

Die persönlichen und finanziellen Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag **- 1. März 2024 -** nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren. Die Bewerbungsfrist endet mit dem 31. Mai 2024. Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen beim KLM im PDF-Format spätestens zum Fristende vorliegen, anderenfalls kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt keine Prüfung auf Vollständigkeit, sodass die Bewerber selber Sorge zu tragen haben, dass die Unterlagen vollständig und fristgerecht eingereicht werden. Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen per Mail an kundenbetreuung@klm-sylterwohnen.de versandt werden. Für eine gültige Bewerbung ist der rechtzeitige Eingang sämtlicher geforderter, ggf. individueller, Nachweise und Unterlagen, welche in der Selbstauskunft und in diesem Ausschreibungstext genannt werden, beim KLM Voraussetzung.

II. Einkommensgrenzen und Immobilieneigentum als Ausschlusskriterien

Die Vergabe erfolgt ausschließlich an Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung (§ 8 Abs. 2 SHWoFG i. V. m. § 8 Nr. 1 SHWoFG-DVO) um mehr als 20 % und weniger als 100 %* überschreitet.

Beispiele Jahresnettoeinkommensspanne von +20% bis +100% mit Stand 01.01.2024:

Dreipersonenhaushalt: Eltern + ein Kind von 32.640,- € bis 54.400,- €

Vierpersonenhaushalt: Eltern + zwei Kinder von 39.360,- € bis 65.600,- €

*Ausnahme bei Zweipersonenhaushalten: 35.400,- € bis 70.800,- € (von +50% bis +300%)

Für die Einkommensberechnung ist Abschnitt II der SHWoFG-DVO maßgeblich. In Abweichung von Abschnitt II der SHWoFG-DVO wird grundsätzlich das Einkommen der letzten 12 Monate vor dem Stichtag, bei Selbstständigen und Freiberuflern das durchschnittliche Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor dem Stichtag zugrunde gelegt. Für den Fall, dass ein Bewerberhaushalt nachweisen kann, dass er zum Stichtag über erhebliches Eigenkapital verfügt bzw. erhebliche Selbsthilfeleistungen erbringen kann, sodass er die Umsetzung des Vorhabens, trotz eines Unterschreitens der Einkommensgrenze, offensichtlich erfüllen kann, wird der Hauptausschuss oder ein durch den Hauptausschuss bestimmtes Gremium dies gesondert prüfen und ggf. eine Zulassung zur Vergabe gestatten.

Der Bewerber und die in seinem Haushalt lebenden Personen haben zum festgelegten Stichtag und bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages kein bedarfsgerechtes Immobilieneigentum / Grundvermögen oder eigentumsgleiches Recht an Grundvermögen (z. B. Erbbau-, Wohnrecht u. a.) bzw. hatten keins oder haben keins erworben und haben auch keine Anteile an Gesellschaften - gleich welcher Art - , die über Grundvermögen oder über eigentumsgleiche Rechte an Grundvermögen verfügen. Der Nachweis dessen erfolgt durch eidesstattliche Versicherung des Bewerbers. Es wird auf die Abschnitte VII und VIII dieses Dokuments verwiesen. Ob im Zweifel vorhandenes Immobilieneigentum u. a. als bedarfsgerecht anzusehen ist, entscheidet der Hauptausschuss oder ein durch den Hauptausschuss bestimmtes Gremium.

III. Bewerberauswahl (m/w/d)

Die Vergabe der Erbbaurechtsgrundstücke erfolgt auf Grundlage folgender persönlicher Merkmale (Anlage 4). Um erwerbsberechtigt zu sein, müssen Mindestvoraussetzungen erfüllt sein. Die Gemeinde Sylt behält sich das Recht einer Direktvergabe vor und kann in begründeten Fällen auch von den Richtlinien abweichen (Abschnitt IX). Bei Punktegleichheit kann es zur Verlosung unter diesen Bewerbern kommen.

A. Lebensmittelpunkt / Wohnverhältnisse zum festgelegten Stichtag

1. Der Bewerber begründet zum festgelegten Stichtag seit mindestens einem Jahr seinen Haushalt mit Hauptwohnsitz oder alleinigem Wohnsitz auf der Insel Sylt.

2. Der Bewerber befindet sich zum festgelegten Stichtag seit mindestens einem Jahr in einem Betrieb / Unternehmen mit Hauptsitz auf der Insel Sylt als nicht nur geringfügig Beschäftigter in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis mit einer regelmäßigen

Mindestanzahl von 30 Arbeitsstunden je Arbeitswoche oder er ist als Selbstständiger auf der Insel Sylt tätig. Es gelten keine ruhenden Arbeitsverhältnisse (Elternzeit u. a.).

3. Die Bewerber leben miteinander in einer Ehe oder einer eingetragenen Lebenspartnerschaft. Eine sonstige Lebensgemeinschaft kann berücksichtigt werden, wenn die Bewerber zum festgelegten Stichtag seit mindestens fünf Jahren einen gemeinsamen Haushalt führen.

4. Die Bewerber bzw. die Haushaltsvorstände weisen zum festgelegten Stichtag folgende Altersgrenzen auf:

    a. Das vollendete Lebensalter beträgt zusammengerechnet mindestens 45 Jahre und nicht mehr als 65 Jahre und es besteht ein Kinderwunsch, oder

    b. das zusammengerechnete vollendete Lebensalter beträgt nicht mehr als 70 Jahre und es lebt mindestens ein Kind im Haushalt, das sein 5. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, oder

    c. das zusammengerechnete vollendete Lebensalter beträgt nicht mehr als 80 Jahre und es leben zwei oder mehr Kinder im Haushalt, wobei das jüngste Kind sein 10. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

5. Der Bewerber ist alleinerziehend und es leben mindestens zwei Kinder im Haushalt, wobei das jüngste Kind sein 10. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

6. Freiwillig gewählte, unentgeltliche Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Hilfs-/Rettungsdienste auf der Insel Sylt oder Mitglied eines politischen Gremiums der Gemeinde Sylt seit mehr als drei Jahren mit einem Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden p.a.

7. Entgeltliche, berufliche Haupttätigkeit der Bewerber im Bereich der Daseinsvorsorge auf der Insel Sylt in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis mit einer regelmäßigen Mindestanzahl von 30 Arbeitsstunden je Arbeitswoche. Es gelten keine ruhenden Arbeitsverhältnisse (Elternzeit u. a.).

B. Kinder

Kinder im Sinne des Erbbaurechtsvertrages sind leibliche und adoptierte Kinder, sofern die Adoption vor Vollendung des 18. Lebensjahres des Kindes stattgefunden hat. Durch den Mutterpass zum festgelegten Stichtag nachgewiesene Schwangerschaften werden gemäß Ziffer 4 berücksichtigt, wenn die Altersgrenzen eingehalten werden.

C. Behinderungen

Schwerbehinderte Kinder, die am festgelegten Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben werden nach Grad der Behinderung berücksichtigt.

IV. Wohnungserbbaurecht und Teilungserklärung (Anlagen 2 und 3)

Das Erbbaurecht endet mit dem 06.11.2104 und weist somit eine Restlaufzeit von 80 Jahren auf. Das Erbbaurechtsgrundstück Kiebitzweg 3a-d, Flur 18, Flurstück 442, Gemarkung Westerland, weist eine Grundstücksgröße von 1.364 m² auf, wovon laut Teilungserklärung ca. 259 m² bzw. 190/1.000 Miteigentumsanteile auf das Wohnungserbbaurecht Kiebitzweg 3b entfallen. Der Erwerber tritt mit dem Abschluss des Kaufvertrages mit allen Rechten und Pflichten in den Erbbaurechtsvertrag (Anlage 2) und die Teilungserklärung (Anlage 3) ein. Das Erbbaurechtsgrundstück ist weiterhin Eigentum der Gemeinde Sylt. Das im Kaufvertrag bezeichnete Wohnungserbbaurecht kann nur mit Zustimmung der Gemeinde Sylt belastet oder verkauft werden. Es wird insbesondere auf den § 5 des Erbbaurechtsvertrages verwiesen:

„1. Der Berechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk unter Ausschluss jeder anderen Verwendung wie folgt zu verwenden:

Wohngebäude für den Wohnungserbbauberechtigten und die evtl. in seinem Haushalt lebenden Familienangehörigen und / oder Lebenspartner/in zu Dauerwohnzwecken (räumlicher Schwerpunkt der gesamten Lebensverhältnisse = Hauptwohnsitz im Sinne des Landesmeldegesetzes).

Der Eigentümer bezweckt mit der Vergabe des Erbbaurechts die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Dem Berechtigten ist bekannt, dass der Eigentümer ihm das Erbbaurecht nur zu dem vorstehenden Verwendungszweck einräumt. Er ist verpflichtet, es ausschließlich für diesen Zweck zu nutzen und diese Nutzung auf Verlangen jederzeit nachzuweisen.“

Für den Zeitraum von 20 Jahren behält sich die Gemeinde Sylt, bei besonderen Verstößen gegen den Erbbaurechtsvertrag vor, Gebrauch von dem im Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Sylt und dem Erbbauberechtigten implementierten Aufzahlungs- oder Wiederkaufsrecht zu machen. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Erbbauberechtigten einen vorzeitigen und gewinnorientierten Verkauf des Erbbaurechts avisieren oder dauerhaft gegen den Erbbaurechtsvertrag verstoßen.

Die Bewerber und die in seinem Haushalt lebenden Personen verpflichten sich, das Bauwerk unter Ausschluss jeder anderen Verwendung, insbesondere unter Ausschluss der Verwendung als Zweitwohnung und unter Ausschluss des Leerstandes zu Dauerwohnzwecken (räumlicher Schwerpunkt im Sinne der Regelungen des Landesmeldegesetzes zur Bestimmung der Hauptwohnung) zu nutzen. Das ist der Fall, wenn das Bauwerk der ständige Aufenthaltsort der Erbbauberechtigten ist und mindestens einer der Erbbauberechtigten auf der Insel Sylt einer beruflichen Tätigkeit, wie unter A 2. festgelegt, nachgeht. Keineswegs ist diese Zweckbindung erfüllt, wenn die Erbbauberechtigten lediglich den Hauptwohnsitz in der Gemeinde Sylt angemeldet haben, ohne dass das Bauwerk der räumliche Schwerpunkt der Lebensbeziehungen ist.

Die vollunterkellerte Reihenhausscheibe, wurde ca. 1955 errichtet und weist eine gutachterlich bestimmte Wohnfläche von ca. 78 m² und eine Nutzfläche von ca. 47 m² auf. Eine genaue Raumaufteilung liefert Anlage 1. Der Kaufpreis des Wohnungserbbaurechtes beträgt 158.000,- €. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 1.806,24 € jährlich, zahlbar in monatlichen Teilbeträgen zu

je 150,52 €. Die nächste Wertsicherung des Erbbauzinses ist zum 1. Januar 2025 vorgesehen und erfolgt regelmäßig in einem 5-jährigen Rhythmus.

Es wird auf folgende Aussagen aus dem Gutachten vom 7. August 2023 hingewiesen (Anlage 6):

„Die voll unterkellerte Reihenmittelhausscheibe ist Teil einer fünfspännigen, in konventioneller Massivbauweise errichteten Reihenhausanlage. Sie weist einen rechteckigen Grundriss auf und ist eingeschossig mit einem wohnlich ausgebauten Dachgeschoss ausgeführt. Bei dem Besichtigungstermin befand sich das Gebäude in einem überwiegend mäßigen Unterhaltungszustand. Es sind Modernisierungs-, und Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Bei der Gutachtenerstellung wird entsprechend den vorliegenden Bauunterlagen eine konventionelle Gründung auf Streifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt. Die Kellerwände sind massiv gemauert und weisen innenseitig lokal Feuchteerscheinungen sowie Putz- und Farbabplatzungen auf. Die Außenwände sind massiv gemauert und mit einer rotbunten Verblendfassade ausgeführt. Das Reihenhaus verfügt über eine hölzerne Krüppelwalmdachkonstruktion, die mit Faserzementschindel eingedeckt ist

Die ost- und westseitig eingebauten Dachgauben sind frontseitig mit dunklen Schiefer- oder Faserzementschindel verkleidet und seitlich mit rot-braun gestrichenen Fassadenplatten versehen. Die vier vorhandenen Schornsteinköpfe sind mit grauen Faserzementplatten verkleidet und die Dachrinnen wie die Fallrohre sind aus Zinkbleck erstellt.

Über dem Kellergeschoss ist eine massive Betondecke vorhanden und die Erdgeschossdecke ist, soweit erkennbar, als Holzbalkendecke gefertigt. Das Gebäude verfügt überwiegend über weiße, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster, welche Anfang der 80er Jahre verbaut wurden. In der Küche befindet sich ein weiß lackiertes 3-fach isolierverglastes Holzrahmenfenster und im Kellergeschoss sind einfache Betonrahmenfenster vorzufinden. Der hölzernen Eingangstür, welche mit einem außen dunkelbraunen, innen weißen Farbanstrich sowie strukturverglasten einfachen Lichtausschnitten ausgeführt ist, sind ein mit roten Spaltklinkern und eingelassenem Abtrittrost ausgeführtes Treppenpodest sowie eine Granitsteinstufe vorgelagert. Die Tür von der Küche zum Garten besteht aus einem neueren weiß lackierten Holzrahmenelement mit Isolierglasausschnitt.

Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Heizungsanlage beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizung. Das Baujahr der Heizungsanlage ist 2011.

<u>Bekannte Baumängel und Bauschäden</u>

- *Das Gebäude wurde im Jahr 1955 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen überwiegend einen entsprechenden, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf.*
- *Im Keller weisen die Wandflächen lokal Durchfeuchtungserscheinungen, Putz- und Farbabplatzungen sowie für ein mikrobielles Wachstum typische Verfärbungen auf.*
- *Es ist keine Kücheneinrichtung vorhanden und die Sanitärausstattung ist nicht zeitgemäß.*
- *Die Fußböden sowie die Treppe zum Dachgeschoss weisen (überwiegend großflächige) Kleberreste eines ehemals vorhandenen Textilbelags auf.*
- *Insgesamt sind umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Räumen durchzuführen.“*

Weitere mögliche Schäden sind dem Verkäufer nicht bekannt und sind durch den Erwerber vor Kauf durch Besichtigung zu prüfen.

V. Finanzierungskonzept und -beratung

Die Interessenten müssen mit der Bewerbung zum festgelegten Stichtag ein kurzes Finanzierungskonzept in vorgegebener Form (Anlage 5) einreichen, um die persönlichen, finanziellen Haushaltsbelastungen - auch zur eigenen Einschätzung - hinreichend darzulegen. Es muss sich somit bereits während der Ausschreibungsfrist mit der Finanzierung des Vorhabens, in Form von Beratungsgesprächen, auseinandergesetzt werden. Ein Finanzierungsberater eines deutschen Kreditinstitutes bzw. einer deutschen Versicherungsanstalt oder ein selbstständiger Finanzierungsvermittler muss das Finanzierungskonzept in seiner Form und das stattgefundene Beratungsgespräch kurz schriftlich bestätigen. Finanzierungen aus Eigenkapital sind geeignet nachzuweisen.

VI. Angebotsannahme und Finanzierungsbestätigung

Die Angebotsannahme sowie die Einreichung der verbindlichen, vorbehaltlichen Finanzierungsbestätigung des finanzierenden Instituts müssen innerhalb von vier Wochen, nach Eingang der Mitteilung über den Zuschlag, erfolgen.

Sollte das Angebot abgelehnt werden oder die Finanzierungsbestätigung nicht rechtzeitig erbracht worden sein wird das Angebot an den nachrangigen Bewerber übertragen.

Von der Bereitstellung eines Erbbaurechtsgrundstücks wird abgesehen, wenn die finanzielle Belastung aus der Realisierung des Gesamtvorhabens die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Haushalts gefährdet. Dieses gilt nicht, wenn der Haushalt nachweisen kann, dass er über erhebliches Eigenkapital verfügt bzw. erhebliche Selbsthilfeleistungen erbringen kann, sodass er die Umsetzung des Vorhabens offensichtlich erfüllen kann. Sofern im Rahmen der Einkommensprüfung bei einem Haushalt, der die Einkommensgrenze einhält, Tatsachen bekannt werden, die Bedenken an der Erfüllung der Umsetzung des Vorhabens begründen, kann der Haushalt ebenfalls vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden, es sei denn er kann belegen, dass die Bedenken unbegründet sind.

Eine Prüfung erfolgt im Zweifel durch den Hauptausschuss oder ein durch den Hauptausschuss bestimmtes Gremium.

VII. Berücksichtigung von Bewerbern mit vorhandenem Immobilieneigentum

Eine generelle Veräußerung vorhandenen Grundeigentums wird nicht verlangt. Der Bewerber ist verpflichtet genaue Auskünfte über vorhandenes Immobilieneigentum zu geben. Der Bruttomietwert bzw. der Pachtwert des nicht bedarfsgerechten Immobilieneigentums ist dem Familieneinkommen hinzuzurechnen. Die Hinzurechnung zum Familieneinkommen kann durch eine Verpflichtung zur Veräußerung abgewendet werden. Vorhandensein von bedarfsgerechtem Immobilieneigentum führt, wie unter Abschnitt II dargestellt, zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

Bewerber, die in der Vergangenheit bereits ein gemeindliches Erbbaurechtsgrundstück, sei es durch Erstvergabe der Gemeinde oder im Wiederverkauf, erhalten haben, können nicht mehr an einer Erbbaurechtsgrundstücksvergabe teilnehmen.

VIII. Ausschluss vom Verfahren

Machen Bewerber falsche Angaben, kann die Bewerbung vom Verfahren ausgeschlossen werden. Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines

Erbbaurechtsgrundstücks geführt, ist die Gemeinde Sylt berechtigt und verpflichtet die Rückübertragung des Erbbaurechtes und / oder eine im Vertrag vereinbarte Vertragsstrafe zu verlangen.

Bewerber, die in der Vergangenheit ein oder mehrere Erbbaurechtsgrundstücksangebot/e abgelehnt haben, können von einem erneuten Angebot ausgeschlossen werden. Entscheidend ist der damalige Absagegrund. Hat der Bewerber bereits ein Erbbaurechtsgrundstücksangebot angenommen, kann ihm kein weiteres Erbbaurechtsgrundstück angeboten werden.

IX. Ausnahmeregelung

Der Hauptausschuss kann in besonderen Fällen von den Richtlinien abweichen oder Direktvergaben vollziehen.

Anlagen

Lageplan, Grundrisse und Ansichten	(Anlage 1)
Erbbaurechtsvertrag	(Anlage 2)
Teilungserklärung	(Anlage 3)
Fragebogen zur Selbstauskunft und Datenverarbeitung	(Anlage 4)
Einfaches Finanzierungskonzept	(Anlage 5)
Verkehrswertgutachten	(Anlage 6)