

**Neufassung der Richtlinien**  
**für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum im**  
**Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 - Gebiet südlich der Bebauung Am Lindenhof, östlich**  
**der Bebauung Lindenstraße, nördlich Carl-Maria-von-Weber-Straße,**  
**im Gebiet der Stadt Heiligenhafen**

**Vorbemerkung**

In der Stadt Heiligenhafen herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise wollte die Stadt Heiligenhafen aus sozialen Gründen vergünstigte Grundstücke für die Bevölkerung im Bereich des B-Plans 94 zur Verfügung stellen. Mit dem Einheimischenmodell sollte insbesondere ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung verhindert bzw. eingeschränkt werden. Nach dem vierten Ausschreibungsverfahren ist die Resonanz auf die Grundstücke für eine mögliche Doppelhausbebauung gering bis gar nicht vorhanden. Bestehende Anfragen auf Einzelhausgrundstücke wären nach den bis dato vorliegenden Vergabekriterien des Einheimischenmodells unzulässig, so dass die Bestrebung besteht, die Grundstücke frei zu vergeben. Hierzu erlässt die Stadt Heiligenhafen mit Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen vom 26.03.2026 nachstehenden Richtlinien:

**I. Verkaufsbedingungen**

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

**a) Bauverpflichtung**

Der Käufer/die Käuferin hat sich gegenüber der Stadt Heiligenhafen zu verpflichten, mit der Bebauung des Grundstücks spätestens nach zwei Jahren ab Beurkundungsdatum zu beginnen. Innerhalb von vier Jahren ab Beurkundungsdatum des Kaufvertrages muss das Wohnhaus bezugsfertig sein. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann wenn die Bebauung bei Doppelhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

Kommt der Käufer/die Käuferin dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Verkäuferin, unabhängig von den Regelungen nach Ziff. I c), das Recht, die Rückübertragung des Grundstücks gegen Rückzahlung des Kaufpreises zu verlangen. Sämtliche, mit der Rückübertragung verbundenen Kosten trägt der Käufer/die Käuferin.

**b) Nutzung**

Der Käufer/die Käuferin hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist) selbst zu bewohnen. Der Käufer/die Käuferin hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB

während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig ist hingegen die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.

c) Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht der Stadt beschränkt sich darauf, den Vertragsbesitz samt dem hierauf vom Käufer gegebenenfalls bereits errichtetem Gebäude auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages, durch einen von der Stadt zu benennenden Dritten erwerben zu lassen, wenn

1. der Grundbesitz durch den Käufer/die Käuferin an andere Personen als den Ehegatten/Partner oder Kinder veräußert werden soll,
2. der Grundbesitz entgegen Buchstabe b) vom Käufer/ von der Käuferin oder dem Ehegatten/Partner nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
3. der Käufer/die Käuferin vor Vertragsabschluss der Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
4. der Käufer/die Käuferin Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
5. der Käufer/die Käuferin gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt und die Stadt nicht von ihrem Rückübertragungsanspruch gebrauch macht.

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Stadt. Der Käufer/die Käuferin muss schriftlich bei der Stadt die Zustimmung beantragen. Die Stadt holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohngrundstück auf Kosten des Käufers/der Käuferin ein. Die Kosten des Gutachtens sind vorab als Kostenvorschuss an die Stadt zu leisten. Die Stadt wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zzgl. prozentuale Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwert zzgl. des Wertes der baulichen Anlagen und zzgl. 1/15 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Stadt abzuführen. Nennt die Stadt binnen 4 Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.



f) Dingliche Sicherung

Der Anspruch auf Rückübertragung sowie das Wiederkaufsrecht sind im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Stadt wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

g) Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe 8 Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Antragsteller/die Antragstellerin nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er/sie aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Jeder Antragsteller/Jede Antragstellerin kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine/ihre Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Antragsteller/die Antragstellerin die bei Erwerb des Grundstücks gültigen Bedingungen aus den Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 94 (Gebiet südlich der Bebauung Am Lindenhof, östlich der Bebauung Lindenstraße, nördlich Carl-Maria-von-Weber-Straße) der Stadt Heiligenhafen in allen Teilen verbindlich an.

II. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis (= Grundstück, Beiträge nach BauGB und KAG) wird auf Grundlage des von der Stadtvertretung festgelegten Bodenwertes bestimmt.

III. Schlussbestimmungen

a) Verfahren

Der Fachdienst 31 Kämmerei wird beauftragt, nach Maßgabe der Kriterien dieser Richtlinie die die Vergabe für die Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung im Gebiet des B-Plan 94 – Op'n Öwer durchzuführen und Verträge abzuschließen.

Über die Ergebnisse des Verfahrens ist im Hauptausschuss regelmäßig zu berichten.

b) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

c) Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Beschlussfassung in Kraft.

Heiligenhafen, den 27.03.2026



Stadt Heiligenhafen  
Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kuno Brandt', is written over a horizontal line.

(Kuno Brandt)  
Bürgermeister