

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Baugrundstücken für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern

In Bebauungsplangebieten hat die Vergabe von städtischen Baugrundstücken für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern durch nachfolgende Richtlinie zu erfolgen.

Für das Vergabeverfahren gelten folgende Bestimmungen:

1. Angebots- und Bewerbungsform für Baugrundstücke

- Der Verkauf von Baugrundstücken ist öffentlich bekannt zu machen. Bewerbungen auf Zuteilung eines städtischen Baugrundstückes werden von der Verwaltung per Online-Bewerbung entgegengenommen, die Absagen werden per E-Mail an die Bewerberinnen und Bewerber zum Ende des Verfahrens versandt.
- Das Antragsdatum bleibt bei der Vergabe unberücksichtigt.
- Pro zukünftigen Haushalt darf nur eine Bewerbung eingereicht werden. Die Richtigkeit der eingereichten Angaben ist von der Bewerberin oder dem Bewerber eigenständig zu überprüfen. Eine Überprüfung aller Bewerbungen vor der Verlosung wird durch die Verwaltung nicht vorgenommen.
- Werden zu den Fragen der Verwaltung nachweislich falsche Auskünfte erteilt, so kann die Stadt von der Bewerberin oder von dem Bewerber verlangen, dass der Kauf auf deren oder dessen Kosten rückabgewickelt wird.

2. Vergabekriterien

- Bei der Vergabe von städtischen Baugrundstücken werden Interessentinnen und Interessenten berücksichtigt, die in der Stadt Verl wohnen (Hauptwohnsitz), oder auswärtige Verlierinnen und Verler, die früher bereits insgesamt mindestens 10 Jahre in Verl gelebt haben (Hauptwohnsitz) und nun in ihre Heimatstadt zurückkehren möchten. Des Weiteren sind Personen zu berücksichtigen, die in Verl einen Arbeitsplatz (kein Minijob) haben.
- Ferner werden Paare mit und ohne Kind bzw. Kindern und Alleinstehende mit einem oder mehreren Kindern berücksichtigt. Mit inbegriffen sind ärztlich attestierte Schwangerschaften, welche zum Zeitpunkt des jeweiligen Bewerbungsschlusses bereits bestanden haben.
- Die Bewerbungen werden in zwei Gruppen aufgeteilt. In der Gruppe A werden 80 % der Grundstücke vergeben. In der Gruppe B werden 20 % der Grundstücke vergeben.

Falls die Grundstücksanteile der Gruppe A bzw. Gruppe B Dezimalzahlen enthalten, wird kaufmännisch gerundet.

- Unter Gruppe A fallen folgende Bewerbungen:
 - Kein selbstgenutztes oder vermietetes Immobilieneigentum bzw. Eigentumsanteile an Immobilien vorhanden.
 - Selbstgenutztes oder vermietetes Immobilieneigentum bzw. Eigentumsanteile an Immobilien wurden mindestens zwei Jahre vor Start des Bewerbungsverfahrens veräußert.
 - Keine baureifen, unbebauten Grundstücke im Eigentum bzw. Eigentumsanteile der Bewerbenden sowie von Eltern vorhanden. Dies gilt

auch, wenn eigene Grundstücke der Bewerbenden oder deren Eltern, ob bebaut oder unbebaut, mindestens zwei Jahre vor Start des Bewerbungsverfahrens verkauft wurden.

- Unter Gruppe B fallen folgende Bewerbungen:
 - Selbstgenutztes oder vermietetes Immobilieneigentum bzw. Eigentumsanteile an Immobilien vorhanden.
 - Selbstgenutztes oder vermietetes Immobilieneigentum bzw. Eigentumsanteile an Immobilien wurden innerhalb von zwei Jahren vor der Bewerbungsfrist veräußert.
 - Baureife, unbebaute Grundstücke im Eigentum bzw. Eigentumsanteile der Bewerbenden oder von Eltern vorhanden. Dies gilt auch, wenn eigene Grundstücke bzw. Eigentumsanteile der Bewerbenden oder deren Eltern, ob bebaut oder unbebaut, in einem Zeitraum von zwei Jahren vor der Bewerbung verkauft wurden.
 - Grundstücke, Immobilieneigentum bzw. Eigentumsanteile an Immobilien, die nach der Bewerbung auf ein städtisches Baugrundstück erworben werden, sind vorhanden. Als Zeitraum gilt der Start des Bewerbungsverfahrens bis zur Beurkundung des städtischen Grundstücks, in welchen derartige Grundstücke anderweitig erworben werden.

Das vorhandene Eigentum ist nach der Zuteilung nicht zu veräußern. Es erfolgt keine gesonderte Überprüfung mehr, ob Eigentum adäquat ist oder nicht. Jede Bewerbung mit vorhandenem Eigentum bzw. Eigentumsanteilen (Grundstücke oder Immobilien) werden der „Gruppe B“ zugeteilt.

- Bewerben sich zwei Parteien auf ein städtisches Baugrundstück zum Zwecke der Errichtung eines Doppelhauses mit hälftiger Grundstücksteilung, so ist der Rang, der sich aus der Verlosung der besser positionierten Partei ergibt, auch der zweiten Partei zuzurechnen. Voraussetzung ist, dass beide Parteien grundsätzlich zuteilungsberechtigt sind und eine Bewerbung eingereicht haben.

Die Angabe „Doppelhaus“ ist verbindlich und kann nach der Bewerbung nicht mehr geändert werden. Sollte kein Wunschpartner angegeben werden, wird der Bewerberin oder dem Bewerber ein Doppelhauspartner durch die Verwaltung zugeteilt. Die Auswahl erfolgt ebenfalls per notariell begleitetem Losverfahren unter allen Bewerbungen, die ein Doppelhaus ohne Partner als Wunsch angegeben haben.

- Der Bau einer Einliegerwohnung zur Vermietung ist, sofern es im vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich zulässig ist, auch auf den städtischen Baugrundstücken möglich. Die Einliegerwohnung darf 50 % der geplanten Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreiten und darf in den zehn Jahren der Selbstnutzung nicht veräußert, sondern lediglich vermietet oder selbstgenutzt werden.
- Eine Einzelfallentscheidung im Falle einer vorliegenden Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit wird durch die Verwaltung vorgeprüft und dem Rat der Stadt Veri vorgelegt. Voraussetzung, um als Einzelfall geprüft zu werden und unabhängig vom Losverfahren einen Bauplatz zu erhalten, ist, dass Bewerberinnen und Bewerber im Haushalt lebende zu pflegende oder schwerbehinderte Familienangehörige haben. Die Familienangehörigen müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung im Haushalt leben und nach dem Bau des Eigenheims auch dort einziehen.

Eine Schwerbehinderung im Sinne der Richtlinie liegt vor, wenn im Sinne des Schwerbehindertenrechts nach Sozialgesetzbuch IX ein Grad der Behinderung von 100 vorliegt. Eine Pflegebedürftigkeit im Sinne dieser Richtlinie liegt vor, wenn im Sinne

des Pflegeversicherungsgesetzes eine Zuordnung der Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 4 festgestellt worden ist. Die Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit muss dauerhaft und unbefristet vorliegen. In Einzelfällen behält sich die Verwaltung vor, hiervon abzuweichen (z.B. Vorliegen einer Schwerbehinderung bei Kindern, die nicht dauerhaft bescheinigt wird).

3. Pflichten der Erwerberinnen und Erwerber

- Die Erwerbenden werden beide im Grundbuch als Grundstückseigentümer an dem Baugrundstück eingetragen. Der Anteil kann von den Erwerbenden frei gewählt werden, sofern eine andere Verteilung als eine hälftige Aufteilung gewünscht ist. Sofern sich Alleinstehende oder Alleinerziehende bewerben, gilt diese Regelung nicht.
- Die Baufrist für die Grundstücke wird auf drei Jahre nach Erwerb festgelegt. In der Zeit ist das Gebäude bezugsfertig herzustellen. Die Bauherrin oder der Bauherr ist verpflichtet, das Gebäude während der folgenden zehn Jahre nach Fertigstellung selbst zu nutzen. Als Tag der Fertigstellung gilt das beim Einwohnermeldeamt der Stadt Verl angegebene Einzugsdatum. Eine entsprechende Regelung mit Rückkaufrecht für die Stadt Verl erfolgt im Notarvertrag.
- Die Erwerberinnen und Erwerber haben den Kaufpreis zzgl. etwaiger Nebenkosten (z.B. Kosten bei Notar und Gericht, Grunderwerbsteuer sowie Bestellung von Grundschulden und Grunddienstbarkeiten) eigenständig zu tragen. Die Kosten für eine notwendige, katasteramtliche Teilung von Baugrundstücken für den Bau von Doppelhaushälften haben ebenfalls die jeweiligen Erwerberinnen und Erwerber zu tragen. Die Vermessung wird von der Stadt Verl beauftragt und in Vorleistung gezahlt. Die Kosten werden im Kaufvertrag gesondert aufgeführt und sind durch die Erwerbenden zu bezahlen. Alle zukünftigen Erschließungs- und Anschlusskosten für die Grundstücke sind ebenfalls von den Erwerbenden zu tragen und werden durch gesonderten Bescheid festgesetzt.
- Sofern einer Bewerberin oder einem Bewerber bereits früher ein städtisches Baugrundstück zugeteilt worden ist und ohne wichtigen Grund auf die Zuteilung verzichtet wurde, wird diese Bewerberin oder der Bewerber bei den nächsten zwei Vergaben von Bauplätzen, höchstens jedoch innerhalb eines Zeitraumes von vier Jahren, nicht berücksichtigt. Der Zeitraum beginnt ab dem Datum der individuellen Zuteilung eines Baugrundstückes, welches abgelehnt wurde. Ob ein wichtiger Grund für den Bauplatzverzicht vorliegt, wird im Einzelfall durch die Verwaltung entschieden.

4. Vergabeverfahren und Kaufpreis

- Die Grundstücksvergabe erfolgt nach einem notariell begleiteten Losverfahren. Unter allen, im Bewerbungszeitraum eingegangenen Bewerbungen, die grundsätzlich zuteilungsberechtigt sind, werden die vorhandenen Baugrundstücke unter notarieller Aufsicht verlost. Es erfolgt nur ein Losverfahren, in welchem Gruppe A und Gruppe B gezogen werden. Es werden mehr Lose gezogen, als Baugrundstücke vorhanden sind, damit die Nachrücker unmittelbar festgelegt sind. Sollte nach der Losziehung und Überprüfung der Bewerbung festgestellt werden, dass die gezogene Bewerbung nicht den Richtlinien entspricht, wird diese nicht gewertet und der nächste zuteilungsberechtigte Nachrücker erhält den Zuschlag.
- Der Grundstückskaufpreis richtet sich nach der Summe der Einkünfte aus dem vorletzten, abgeschlossenen Jahr, welche durch einen Einkommenssteuerbescheid nachgewiesen werden muss. Nach erfolgreicher Losziehung muss innerhalb von 2 Wochen ein Einkommenssteuerbescheid für das vorletzte, abgeschlossene Jahr bei

der Stadt Verl eingereicht werden, damit der Antrag abschließend bearbeitet werden kann.

Sollten Bewerberinnen und Bewerber zur Abgabe einer Steuererklärung nicht verpflichtet sein und vor der Bewerbungsfrist keine Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht haben, ist dies innerhalb der nächsten vier Monate nachzuholen. Innerhalb der ersten zwei Monate nach Bekanntgabe der Losziehung muss der Stadt Verl mindestens ein Nachweis der Einreichung der relevanten Steuererklärung beim Finanzamt vorgelegt werden. Sollte innerhalb dieser Frist kein derartiger Nachweis erbracht werden, erfolgt der Ausschluss vom Verfahren. Sollte ein Nachweis fristgerecht eingereicht worden sein, jedoch nach weiteren zwei Monaten kein Einkommenssteuerbescheid vorgelegt werden können, erfolgt der Ausschluss vom Verfahren.

Der Kaufvertrag wird erst beurkundet, wenn die Einkommensverhältnisse mit einem Einkommenssteuerbescheid dargelegt wurden.

Es werden folgende Quadratmeterpreise gestaffelt nach Einkommensverhältnissen festgelegt:

Quadratmeterpreis gestaffelt nach Einkommensverhältnissen (Summe der Einkünfte lt. letztem Steuerbescheid aus dem vorletzten, abgeschlossenen Jahr aller Haushaltsangehörigen)	
bis 80.000 €	Staffelung je nach Ortsteil: <ul style="list-style-type: none"> – 200,00 €/qm in Verl – 155,00 €/qm in Bornholte-Bahnhof, Sürenheide, Verler Westen – 120,00 €/qm in Kaunitz, Sende
bis 120.000 €	Mittelwert aus Kaufpreis für Gruppe „bis 80.000 €“ und Gruppe „über 120.000 €“
über 120.000 €	Bodenrichtwert abzgl. durchschnittlicher Erschließungskosten i.H.v. 25,00 €/qm x 80 %

Reduzierung des Kaufpreises für im Haushalt lebende Kinder	
3.000 € / Kind	Für jedes im Haushalt lebende Kind sowie bei ärztlich attestierten Schwangerschaften, unabhängig von den Einkommensverhältnissen
Für das Kind oder die Kinder muss der Hauptwohnsitz im Haushalt sein und Kindergeld bezogen werden. Schwangerschaften, welche zum Zeitpunkt des jeweiligen Bewerbungsschlusses bereits bestanden haben, werden nach einer ärztlichen Bestätigung ebenfalls gewertet. Volljährige Kinder, für die Kindergeld bezogen wird, müssen im Haushalt leben. Sollten diese bereits Einkünfte generiert haben, sind diese der Summe der Einkünfte der Familie zuzuschlagen (z.B. Ausbildung, BAföG etc.).	

Es werden folgende Vorauszahlungen festgelegt:

5.000,00 €	Vorauszahlung auf den Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB
4,60 € / qm	Vorauszahlung auf den Kanalanschlussbeitrag nach § 5 Kommunalabgabengesetz NRW
Die geleisteten Vorauszahlungen werden mit der jeweiligen endgültigen Beitragsschuld verrechnet und mit Bescheid festgesetzt.	
Neben den vorgenannten Kosten wird ein Kostenersatz für den Grundstücksanschluss an das öffentliche Kanalnetz nach § 10 KAG NRW erhoben, sobald das Grundstück tatsächlich angeschlossen bzw. der Anschluss beantragt wird. Dies wird mit gesondertem Bescheid festgesetzt.	

- Die Zuteilung und Auswahl eines Grundstücks im Baugebiet erfolgt in der Reihenfolge der Losziehung in Absprache mit der Bewerberin oder dem Bewerber. Bewerbungen aus Gruppe A erhalten den Erstzugriff auf die Grundstücke. Sobald 80 % der im Baugebiet zur Verfügung stehenden Grundstücke vergeben worden sind, werden Bewerbungen der Gruppe B für die restlichen 20 % der im Baugebiet zur Verfügung stehenden Grundstücke ausgewählt.

Sofern keine weiteren Bewerbungen zur Zuteilung in Gruppe A vorhanden sind, werden Bewerbungen aus Gruppe B genommen, auch wenn die 80 %-Quote noch nicht erreicht ist. Gleiches gilt, wenn keine weiteren Bewerbungen zur Zuteilung in Gruppe B vorhanden sind. Dann werden Bewerbungen aus Gruppe A genommen, auch wenn die 20 %-Quote noch nicht erreicht ist.

Etwaige Bewerbungen, die als Einzelfallentscheidung (Einzelfallentscheidungen bei Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit) die Zusage erhalten, werden an diese beiden Verfahren angehängt und erhalten keinen Vortritt zur Auswahl. Die Einzelfallentscheidungen erhalten das letzte der im Baugebiet zur Verfügung stehende Grundstück. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines bestimmten Bauplatzes im Baugebiet gibt es nicht.

- In allen Punkten behält sich der Rat vor, im Einzelfall von der Richtlinie abzuweichen, wenn es Ausnahmesituationen erfordern.