

< Merkblatt „Einfaches Losverfahren“ >

MERKBLATT

zu Grundstücksvergaben im **einfachen Losverfahren** der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Der Ausschuss für Grundstücke und Gebäude der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat im September 2022 (Vorlage V-201/2022) neue Vergaberichtlinien beschlossen und darin festgelegt, bestimmte Grundstücke in städtischen Baugrundvergaben im Rahmen eines Losverfahrens auszuschreiben. Dieses Merkblatt bietet eine Verständnis- und Orientierungshilfe zur Teilnahme an einem entsprechenden Losverfahren zur Bewerberauswahl bei städtischen Grundstücksvergaben.

Um zu einem Losverfahren zugelassen zu werden, müssen die Bewerber bestimmte Zugangsvoraussetzungen erfüllen.

Im **einfachen Losverfahren** müssen danach...

- 1.1 ...die Kaufinteressenten seit mindestens einem Jahr mit Erstwohnsitz in Rheda-Wiedenbrück wohnhaft gemeldet sein...
ODER
- 1.2 ...in früheren Zeiten mindestens 10 Jahre mit Erstwohnsitz in Rheda-Wiedenbrück gemeldet gewesen sein...
UND
2. ...eine Familie, Lebens- oder Verantwortungsgemeinschaft mit mindestens einem Kind bilden...
UND
3. ...dürfen nicht über Wohnungseigentum verfügen oder dieses vorher veräußern.

Erläuterungen zu den Zugangskriterien:

Die **Zugangskriterien 1.1 bis 2** sind durch eine entsprechende Meldebescheinigung nachzuweisen. Eine solche kann beim Bürgerbüros beantragt werden. Daraus muss der Zeitraum des Erstwohnsitzes (ggf. auch frühere Meldezeiten) in Rheda-Wiedenbrück erkennbar hervorgehen sowie die Namen der mit im Haushalt des Bewerbers lebenden Personen. Die Meldebescheinigung kann über das Portal „BAUPILOT“ hochgeladen werden.

Das **Zugangskriterium 3** sieht vor, dass weder der Bewerber selbst, noch mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebende Personen über Wohneigentum verfügen. Das schließt das Eigentum von z.B. Eigentumswohnungen ebenso ein wie das Eigentum an Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder sogar mehrfachem Wohnungseigentum etc. Das gilt auch dann, wenn das Eigentum nicht selbst genutzt wird.

Bewerber, die über Wohneigentum verfügen, werden nicht zum Losverfahren zugelassen. Bewerber mit Wohneigentum können nur dann zum Losverfahren zugelassen werden, wenn sie vorab verbindlich erklären, dass das vorhandene Wohneigentum verkauft wird. Diese Erklärung ist gleichzeitig Bestandteil der Verpflichtungen des Erwerbers (Vertragsgrundlage) und wird mit in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen. Ein Vordruck „Eigentumserklärung“ kann im jeweiligen Baugebiet unter „Dokumente/Downloads“ heruntergeladen werden und ist ausgefüllt und unterzeichnet fristgerecht mit der Bewerbung einzureichen. Der Nachweis kann über das Portal „BAUPILOT“ hochgeladen werden.

Abwicklung des Losverfahrens

1. Bewerbungsphase

Jeder Bewerber reicht bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück – Fachbereich Immobilienmanagement eine Bewerbung für das von ihm gewünschte Losverfahren an. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt in der Regel über die Plattform „BAUPILOT“ und ist dort kostenlos. Bewerbungen sind innerhalb der veröffentlichten Frist bevorzugt elektronisch über „BAUPILOT“ einzureichen.

Es besteht auch die Möglichkeit, die Bewerbung schriftlich bei der Stadt einzureichen. Ihre schriftliche Bewerbung können Sie an den **Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Rathausplatz 13, 33378 Rheda-Wiedenbrück** richten. Für die Bearbeitung einer schriftlichen Bewerbung wird gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt eine Bearbeitungsgebühr von 25,- € erhoben.

Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadt per E-Mail oder wenn keine E-Mail-Adresse vorliegt auch schriftlich bestätigt. Bei einer Einreichung über „BAUPILOT“ erfolgt die Bestätigung ausschließlich automatisch per E-Mail durch das Portal. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Um für ein Losverfahren zugelassen zu werden, muss der Bewerber fristgerecht einen vollständigen Bewerbungsantrag für das jeweilige Losverfahren einreichen. Unvollständige oder nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungen werden vom jeweiligen Verfahren ausgeschlossen. Sind ergänzende Dokumente (z.B. Nachweise, Erklärungen etc.) mit einzureichen, sind diese ebenfalls fristgerecht vorzulegen.

Alle zugelassenen Bewerbungen erhalten eine anonymisierte Bewerbernummer zugeordnet. Alle Bewerbernummern werden in einen Lostopf gegeben. Die Stadt zieht hieraus – ggf. unter notarieller Aufsicht – eine bestimmte Anzahl Losnummern in eine Reihenfolge. Das erste gezogene Los erhält die Rangfolge 1, das zweite die Rangfolge 2 usw.

Die Anzahl Bewerber, die der Anzahl der im Verfahren zu vergebenden Grundstücke entspricht, erhält zeitnah die Information, dass ihre Bewerbung für die Zuteilungsphase angenommen wurde. Es können weitere Bewerber in eine Reserveliste (Nachrücker) gezogen werden.

2. Zuteilungsphase

2.1 Prioritätenabfrage

Die zunächst berücksichtigenden Bewerber erhalten die zeitlich befristete Möglichkeit, eine persönliche Priorisierung der verfügbaren Grundstücke einzureichen. Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, Ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden über „BAUPILOT“ zur Auswahl Ihrer Prioritäten aufgefordert.

Beispiel: Der Bewerber auf Rang 1 kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber auf Rang 2 kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden. Rang 3 kann 3 Prioritäten wählen, Rang 4 kann 4 Prioritäten wählen usw.

< Merkblatt „Einfaches Losverfahren“ >

Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Macht ein Bewerber also nur Angaben zu einer bestimmten Anzahl der angebotenen Grundstücke, wird seine Bewerbung für die übrigen, nicht benannten Grundstücke nicht berücksichtigt und fällt bei Nichtverfügbarkeit der von ihm gewünschten Grundstücke aus dem Verfahren raus.

Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

2.2 Grundstückszuteilung

Alle Bewerber, die fristgerecht eine Priorisierungsliste abgegeben haben, bekommen entsprechend ihrer Angaben ein Grundstück zugeteilt und erhalten hierzu eine Reservierungszusage durch die Stadt. Die Bewerber haben abschließend innerhalb einer von der Stadt gesetzten Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Im Anschluss wird die Stadt einen Notar mit dem Entwurf eines Kaufvertrages beauftragen, welcher den Bewerber zugesandt wird. Danach ist in der Regel innerhalb von einem Monat ein Beurkundungstermin zu vereinbaren.

3. Nachrücker aus der Reserveliste

Sind im vorgenannten Vergabeverfahren Bewerber herausgefallen oder haben ihren Rücktritt vom Erwerbwunsch erklärt, wird eine entsprechende Anzahl Bewerber aus der Reserveliste als Nachrücker für die dann noch unbesetzten Grundstücke für eine zweite Zuteilungsphase herangezogen. Diese durchlaufen dann entsprechend die einzelnen Schritte der Zuteilungsphase (siehe Ziff. 2.)

Betroffene Bewerber erhalten zu gegebener Zeit entsprechende Information per Email über „BAUPILOT“.

Sollten weniger Bewerber als freie Grundstücke im Verfahren übrigbleiben, wird nach der letzten Zuteilungsphase ggf. ein neues Bewerbungs- und Vergabeverfahren eröffnet.

Weitere Hinweise:

Geschlechtsneutrale Anrede

In diesem Merkblatt wird aus Vereinfachungsgründen die männliche Anrede verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht (m/w/d).

Definition „Bewerber“

Als Bewerber können sowohl Einzelpersonen wie auch Paare auftreten, die dann gemeinschaftliches Eigentum erwerben. Sofern das Vergabeverfahren im Einzelfall nicht ausdrücklich auch juristische Personen zulässt, muss es sich bei den Bewerbern um natürliche Personen handeln, welche volljährig und geschäftsfähig sind. Zum Erfüllen der Zugangsvoraussetzungen 1.1 bis 2. ist es ausreichend, wenn einer der Erwerber die Kriterien erfüllt, um zum Losverfahren zugelassen zu werden. Das Kriterium 3. muss von allen Personen des Haushalts erfüllt werden.

Definition „Familie bzw. Lebens- und Verantwortungsgemeinschaft“

Als Familie im Sinne der Bewerbungskriterien gilt jede Eltern-Kind-Gemeinschaft. Das umfasst sowohl Ehepaare wie auch nichteheliche Lebensgemeinschaften (gemischt- oder gleichgeschlechtlich) sowie Alleinerziehende mit mindestens einem Kind im Haushalt.

Verbindliche Bewerberangaben

Alle Bewerber erklären mit der Abgabe ihrer Bewerbung, dass alle darin gemachten Angaben richtig und vollständig sind. Fehlende, unvollständige oder Falsche Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren und können ggf. sogar die spätere Rücknahme des Grundstücks begründen.

Finanzierungsnachweis

Alle Bewerber erklären mit ihrer Bewerbung verbindlich, dass die Grunderwerbskosten sowie die Kosten für das Bauvorhaben dauerhaft für sie tragbar sind. Hierzu ist ein Finanzierungsnachweis fristgerecht mit der Bewerbung einzureichen. Die Stadt stellt im jeweiligen Vergabeverfahren in der Baugebietsbeschreibung einen entsprechenden Vordruck zur Verfügung. Dieser kann digital über die Plattform „BAUPILOT“ hochgeladen werden oder im Original per Post an das Immobilienmanagement der Stadt geschickt werden. Die Bearbeitung analog eingereicherter Bewerbungsunterlagen ist gebührenpflichtig.