

MERKBLATT

zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Im Jahr 2022 hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück zuletzt eine neue *Baulandrichtlinie*¹ aufgelegt. Der Ausschuss für Grundstücke und Gebäude der Stadt hat parallel dazu neue *allgemeine Vergaberichtlinien*² beschlossen und darin u.a. festgelegt, bestimmte Grundstücke in städtischen Baugrundvergaben im Rahmen verschiedener Vergabeverfahren auszuschreiben. Dieses Merkblatt bietet eine Verständnis- und Orientierungshilfe zur Teilnahme an einem entsprechenden Vergabeverfahren zur Bewerberauswahl bei städtischen (Wohnbau-) Grundstücksvergaben.

Inhalt

I. Losverfahren	2
Zugangskriterien	2
Abwicklung des Losverfahrens	3
II. Gebotsverfahren	5
III. Vertragspflichten des Erwerbers	6

¹ Durch Beschluss des Rates vom 26.9.2022 (Vorlage V-116/2022)

² Durch Beschluss des Ausschusses für Grundstücke und Gebäude vom 6.9.2022 (Vorlage V-201/2022)

I. Losverfahren

Zugangskriterien

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.

Im **erweiterten Losverfahren** muss zusätzlich...

4. ...die Einkommensgrenze entsprechend der Förderrichtlinien des Landes NRW zur Wohnungsbauförderung (Förderweg B) eingehalten werden.
Hierzu ist eine entsprechende Absichtserklärung (Vordruck 4 „Erklärung zur Einkommensgrenze Förderweg B“) abzugeben. Im Kaufvertrag wird eine diesbezügliche Verpflichtung als Vertragsgrundlage verbindlich vereinbart.

Es gelten die Regelungen aus §13 WFNG NRW³ in Verbindung mit der Regelungen des jeweils aktuellen Runderlasses zur öffentlichen Wohnraumförderung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

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 selbst oder ihre Haushaltsangehörigen über Wohneigentum verfügen, werden nicht zum Losverfahren zugelassen. Bewerber mit Wohneigentum können nur dann zum Losverfahren

³ WFNG NRW = Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen

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. Gleiches gilt für den **Vordruck „Einwilligung zur Einsichtnahme beim Grundbuchamt“**. Die Nachweise kann über das Portal „BAUPILOT“ hochgeladen werden.

Das **Zugangskriterium 4** (im erweiterten Losverfahren) sieht vor, dass die Bewerber sich verbindlich erklären, ein maximales Einkommen in Höhe der Förderkriterien (Förderweg B) des Landes NRW zu besitzen. Die Richtlinien zu Gewährung von Fördermitteln im Förderweg B beinhalten u.a. individuelle Einkommensgrenzen und können sich von Bewerber zu Bewerber unterschiedlich gestalten. Mit der Abgabe einer entsprechenden Bewerbung erklärt der jeweilige Bewerber, dass er sich im Vorfeld über die Fördermöglichkeit informiert hat und zum förderfähigen Personenkreis gehört.

Über die Möglichkeit der Wohnbauförderung informiert ein Merkblatt des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (siehe auch – „Dokumente/Downloads“ in der jeweiligen Baugebietsbeschreibung) sowie die jeweils zuständigen Bewilligungsbehörden, z.B. die Abteilung „Bauen, Wohnen, Immissionen“ des Kreises Gütersloh.

Kann die Förderfähigkeit nach Förderweg B nicht nachgewiesen werden, kann die Stadt den Bewerber vom Vergabeverfahren ausschließend.

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.

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.

II. Gebotsverfahren

Um zu einem Gebotsverfahren zugelassen zu werden, sind in der Regel keine besonderen Zulassungsvoraussetzungen zu erfüllen. Für bestimmte Baugrundstücke kann festgelegt werden, dass nur natürliche Personen am Gebotsverfahren teilnehmen dürfen. Bewerber müssen dabei volljährig und geschäftsfähig sein.

In der Regel erfolgt der Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken an private Erwerber zur Selbstnutzung. Bauträger und Investoren für Mietwohnungsbau sind hierbei vom Gebotsverfahren ausgeschlossen.

Jeder Bewerber kann für ein oder mehrere Grundstücke ein individuelles Gebot abgeben. Die Grundstücke werden in der Reihenfolge ihrer Nummerierung vergeben. Die Bewerbung mit dem höchsten Gebot erhält den Zuschlag für das betreffende Grundstück. Bei Gebotsgleichheit mehrerer Angebote entscheidet das Los. Bewerber, die für ein Grundstück den Zuschlag bekommen haben, werden bei nachfolgenden Zuteilungen nicht mehr berücksichtigt (jeder Bewerber erhält maximal 1 Grundstück).

III. Vertragspflichten des Erwerbers

Jeder Erwerber eines städtischen Wohnbaugrundstücks hat – unabhängig von den oben genannten Vergabeverfahren - folgende Vertragspflichten⁴ (als Vertragsgrundlage) zu erfüllen:

1. Der Erwerber stellt innerhalb von 6 Monaten nach Kaufvertragsabschluss einen Bauantrag bzw. gibt eine Bauanzeige im Freistellungsverfahren (soweit zulässig) ab.
2. Der Erwerber errichtet innerhalb von 2 Jahren ab Genehmigung/Bauanzeige ein bezugsfertiges Wohnhaus auf dem Kaufgrundstück.
3. Der Erwerber verpflichtet sich, das errichtete Gebäude im Anschluss mindestens 10 Jahre selbst mit Erstwohnsitz zu bewohnen und nicht an Dritte weiter zu veräußern oder sonstwie zu übertragen. Ausgenommen hiervon sind Übertragungen an Ehegatten und/oder Abkömmlinge der Käufer.
4. Der Erwerber verpflichtet sich ein Niedrigstenergiegebäude gemäß den gesetzlichen Regelungen aus §10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Der Erwerber hat die Verpflichtung nach § 10 Abs. 2 S.3 GEG, zumindest anteilig erneuerbare Energien zu nutzen, um den Wärme- und Kältebedarf zu decken. Diese Vorgabe ist zu erfüllen, indem Strom aus solarer Strahlungsenergiegewinnung (PV-Anlage) nach Maßgabe des § 36 GEG genutzt wird.

Für Grundstücke, welche der Vergabekategorie 3 (Förderweg B) zugeordnet wurden, hat der Bewerber schriftlich nachzuweisen, dass er ein maximales Familieneinkommen im Sinne der Förderrichtlinien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes NRW (Förderweg B) nicht überschreitet.

Bewerber, die bereits ein Wohnbaugrundstück in Rheda-Wiedenbrück besitzen bzw. über Wohneigentum (Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder sonstiger Wohnraum) verfügen, müssen im Bewerbungsverfahren verbindlich erklären, dass das vorgenannte Eigentum veräußert wird. Diese Erklärung wird auch Bestandteil des künftigen Grundstückskaufvertrages:

5. Der Erwerber verpflichtet sich, das vorhandene Wohnbaugrundstück vor Abschluss eines Kaufvertrages zu veräußern bzw. verpflichtet sich vorhandenes Wohneigentum spätestens 6 Monaten nach Bezug des neu zu errichtenden Gebäudes zu verkaufen. Ein Verkauf an Familienmitglieder und Verwandte ersten Grades sowie deren Familienangehörige gilt dabei nicht als Verkauf im Sinne dieser Regelungen. Der Verkauf ist der Stadt durch notariellen Vertrag nachzuweisen.

Die im Einzelfall Anwendung findenden Vertragspflichten bilden die Vertragsgrundlage des jeweiligen Kaufvertrages und sind verbindlich durch jeden Erwerber einzuhalten. Sie werden durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten der Stadt Rheda-Wiedenbrück abgesichert. Verstößt ein Erwerber gegen eine oder mehrere dieser Auflagen, ist die Stadt berechtigt, das Grundstück zurück zu nehmen. Details hierzu ergeben sich aus dem jeweiligen Kaufvertragsentwurf, welcher den Erwerbern zu gegebener Zeit vom Notar zur Verfügung gestellt.

⁴ Vgl. Beschluss des Ausschusses für Grundstücke und Gebäude vom 28.2.2023 (Vorlage V-68/2023)

IV. 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.