

## **Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke in der Kolpingstadt Kerpen**

Die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Richtlinien, um ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren in der Kolpingstadt Kerpen sicherzustellen.

### **I. Allgemeines**

Mit der Entwicklung städtischer Wohnbaugrundstücke auf der Grundlage des „Handlungsprogramms Sozialgerechtes Bodenmanagement Kerpen plus“ sollen u. a. auch der Wohnungsbau und die Schaffung von Eigentum gefördert werden. Das Handlungsprogramm steht als Download jeweils in der aktuellsten Fassung auf der Homepage der Kolpingstadt Kerpen zur Einsicht zur Verfügung: [www.stadt-kerpen.de](http://www.stadt-kerpen.de).

Für die bedarfsgerechte Bereitstellung von Eigenheimbaugebieten führt die Kolpingstadt Kerpen eine allgemeine Interessentenliste für geplante Baugebiete im Gemeindegebiet. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen.

Sobald die Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht und die Vermarktung in den üblichen Medien startet, werden alle in der Liste geführten Personen hierüber durch Übersendung eines einheitlichen Bewerbungsbogens informiert. Mit der Übersendung des Bewerbungsbogens werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich zu einem von der Kolpingstadt Kerpen angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

Interessierte Bauwillige, die sich nicht auf der von der Kolpingstadt Kerpen geführten Interessentenliste befinden, können sich ebenfalls bis zum angegebenen Stichtag auf die angebotenen Baugrundstücke bewerben.

### **II. Bewerbungsverfahren**

Es kann sich jeder Bauinteressierte für ein Baugrundstück bewerben, der das 18. Lebensjahr vollendet hat und voll geschäftsfähig ist.

Bewerbungen um ein Baugrundstück sind der Kolpingstadt Kerpen gegenüber schriftlich unter Verwendung des von der Kommune bereitgestellten Bewerbungsbogens sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungsstichtages mitzuteilen.

Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerberin bzw. des Bewerbers.

Die persönlichen und finanziellen Voraussetzungen der Bewerberin bzw. des Bewerbers, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren (Stichtagsregelung).

Die Bewerbung erfolgt zunächst nicht auf ein einzelnes Grundstück, sondern um eine Baumöglichkeit in einem Gebiet. Die Konkretisierung folgt erst in einem Vermarktungsgespräch.

### **III. Vergabeverfahren**

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften und der von der Kolpingstadt Kerpen verfolgten Zielsetzungen erfolgt die Vergabe kommunaler Wohnbaugrundstücke unter Anwendung eines Punktesystems. Die Ermittlung der Punkte erfolgt auf der Grundlage der im jeweiligen Baugebiet von den politischen Gremien formulierten entwicklungspolitischen Ziele für jede potenzielle Erwerberin bzw. jeden potenziellen Erwerber gesondert.

Für die Grundstücke zur Eigennutzung erfolgt die Auswahl der Bewerberinnen und Bewerber auf der Grundlage der in Anlage 1 dargestellten Auswahlkriterien. Die Reihenfolge der Vergabe wird durch die in der Anlage enthaltenen, jeweiligen Punktetabelle festgesetzt. Die Grundstücke im Baugebiet werden an die Bewerberinnen und Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchstens Punktezahl zum Kauf angeboten. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

Die entsprechend ihrer erreichten Punktezahl bei der Grundstücksvergabe zu berücksichtigenden Bewerberinnen und Bewerber erhalten eine verbindliche, schriftliche und kostenfreie Kaufoption für einen Zeitraum von fünf Monaten.

Kommt nach der Vergabe eines Grundstückes eine Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb dieser Frist nicht zustande, wird das betreffende Grundstück neu vergeben. Dabei soll diejenige Bewerberin bzw. derjenige Bewerber den Zuschlag erhalten, die oder der nach den Vergabekriterien als nächste bzw. nächstes zu berücksichtigen ist.

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

### **IV. Inhalte des Grundstückskaufvertrages**

Die Umsetzung der baulich-gestalterischen und ökologischen Kriterien wird gemäß nachfolgender Formulierungen im Kaufvertrag mit den privaten bzw. gewerblichen Bauenden gesichert.

#### **Formulierungen im Kaufvertrag**

- a) Für die Bebauung und Begrünung des Kaufgrundbesitzes sind maßgebend die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für das Gebiet des Kaufgrundbesitzes gilt und der Inhalt der noch zu erteilenden Baugenehmigung für das jeweilige Bauvorhaben.

Grundlage der Bebauung ist die positive Bescheidung der Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW 2018 oder des Einfachen Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 BauO NRW 2018 der Kolpingstadt Kerpen vom \*\*. \*\*. \*\*\*\*, welcher in Kopie als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird.

- b) Die Käuferin bzw. der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgrundbesitz entsprechend den zu a) genannten Regeln zu bebauen und die Bezugsfertigkeit anzuzeigen.

Sie bzw. er hat, jeweils vom heutigen Tage an gerechnet, binnen von drei Jahren mit der Bebauung zu beginnen, diese zügig durchzuführen und spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn abzuschließen.

Die Käuferin bzw. der Käufer hat den Kaufgegenstand mindestens acht Jahre ab Bezugsfertigkeit selbst zu nutzen (Residenzpflicht) und während dieses Zeitraums nicht zu veräußern. Unter Selbstnutzung wird die überwiegende Eigennutzung (> 50 %) der gesamten Wohnfläche verstanden. Von der Veräußerungsbeschränkung ausgenommen sind Veräußerungen wegen Scheidung der Ehe/Beendigung der Lebensgemeinschaft der Käuferin oder des Käufers, Tod einer Käuferin oder eines Käufers bzw. Umzug einer Käuferin oder eines Käufers aufgrund Arbeitsplatzwechsels sowie sonstige Gründe, die dazu führen, dass der bisherige Wohnort in zumutbarer Weise nicht mehr beibehalten werden kann.

Bei einem Verstoß gegen die Residenzpflicht und/oder das Veräußerungsverbot verpflichtet sich die Käuferin bzw. der Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 40 % des Grundstückskaufpreises zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit der Fälligkeit des Kaufpreises an die Verkäuferin zu zahlen. Diese Vertragsstrafe vermindert sich um jedes vollendete Jahr der vertragsgerechten Nutzung um 5 %.

Die Käuferin bzw. der Käufer verpflichtet sich, diese Vereinbarungen sowie die unter dem nachfolgenden Buchstaben c) getroffenen Vereinbarungen einer etwaigen Rechtsnachfolgerin bzw. einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Die Kolpingstadt Kerpen behält sich vor, in begründeten Fällen von einer Vertragsstrafe abzusehen.

- c) Kommt die Käuferin oder der Käufer einer der zu a) und b) übernommenen Verpflichtungen nicht nach, ist die Verkäuferin berechtigt, die kosten-, steuer-, und lastenfreie Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgrundbesitz zu verlangen.

In diesem Fall hat die Verkäuferin den gezahlten Kaufpreis einschließlich bereits gezahlter Kanalanschlussbeiträge der Käuferin bzw. dem Käufer zinslos zu erstatten. Weitere Ansprüche der Käuferin oder des Käufers gegen die Verkäuferin sind ausgeschlossen.

Der von der Verkäuferin zu erstattende Betrag wird ausgezahlt, so bald der Kaufgrundbesitz lastenfrei (mit Ausnahme der etwa in diesem Vertrag übernommenen oder bestellten Belastungen) in das Eigentum der Verkäuferin übergegangen ist und der Verkäuferin dies durch Übersendung entsprechender Eintragungsnachrichten des Grundbuchamtes bekannt geworden ist.

Zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Übertragung des Grundbesitzes, der sich aus den zu a) bis c) getroffenen Vereinbarungen ergibt, bewilligen und beantragen die Vertragsbeteiligten, zu Lasten des Kaufgrundbesitzes für die Verkäuferin eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

Schuldrechtlich wird dazu Folgendes vereinbart:

Die Vormerkung soll die erste Rangstelle im Grundbuch erhalten, jedoch mit Rang nach den etwa in diesem Kaufvertrag übernommenen oder bestellten Dienstbarkeiten.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, mit seiner Vormerkung im Rang hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Finanzierung des Erwerbs des Kaufgrundstückes sowie dessen Bebauung dienen.

Die Verkäuferin hat die Löschung der Vormerkung auf Verlangen und auf Kosten der Käuferin bzw. des Käufers zu bewilligen, so bald die Bebauungsverpflichtung erfüllt worden ist.

Der Bauende hat die Fertigstellung seines Bauvorhabens selbst anzuzeigen.

#### **V. Inkrafttreten**

Der Rat der Kolpingstadt Kerpen hat diese Richtlinie am 24.09.2019 beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

# Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke in der Kolpingstadt Kerpen

Anlage 1

## Auswahlkriterien

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Auswahlkriterien ist der veröffentlichte Stichtag.  
Die Beurteilung der Kriterien erfolgt pro Haushalt.

### 1.1 Ortsbezogene Kriterien:

- a) Gemeldeter, tatsächlicher Hauptwohnsitz (= Lebensmittelpunkt) in der Kolpingstadt Kerpen seit:

1 bis 5 Jahren oder	80 Punkte
6 bis 10 Jahren oder	85 Punkte
ab 11 Jahren	90 Punkte

Eine ehemalige Hauptwohnsitzzeit wird hier angerechnet.

Plus:

Wohnsitz im Stadtteil des Baugebietes (mindestens 2 Jahre)	70 Punkte
---	-----------

Eine ehemalige Wohnsitzzeit im Stadtteil des Baugebietes wird hier ebenfalls angerechnet.

- b) Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Kolpingstadt Kerpen seit:

1 bis 5 Jahren oder	30 Punkte
6 bis 10 Jahren oder	35 Punkte
ab 11 Jahren	40 Punkte

Als Erwerbstätige gelten neben den sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigten auch Beamte und Selbständige.

- c) Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit unter Vorlage der Ehrenamtskarte:

Ehrenamtliche Tätigkeit	15 Punkte
-------------------------	-----------

### 1.2 Sozialbezogene Kriterien:

- a) Familienstand:

verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft	30 Punkte
Alleinerziehend	30 Punkte

Als Alleinerziehende werden die Elternteile bezeichnet, welche mit einem oder mehreren Kindern unter 18 Jahren zusammenleben und allein erziehen.

Plus:

jung verheiratet (beide < 40 Jahre alt), nicht länger als 5 Jahre verheiratet	5 Punkte
--	----------

- b) Kinder (je Kind bis 25 Jahren i. S. d. § 32 Einkommenssteuergesetzes im Haushalt gemeldet und wohnhaft):

1. – 2. Kind je	10 Punkte
3. – weiteres Kind je	20 Punkte

Zu den Kindern zählen auch die noch ungeborenen Kinder ab der 13. Schwangerschaftswoche.

- c) Behinderung einer Bewerberin oder eines Bewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Familienangehörigen:

Grad der Behinderung 0 – 49	20 Punkte
Grad der Behinderung 50 – 100	25 Punkte

- d) Pflegebedürftigkeit einer Bewerberin oder eines Bewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Familienangehörigen:

Pflegegrad 1 – 3	20 Punkte
Pflegegrad 4 – 5	25 Punkte

- e) Personen, die das 55. Lebensjahr vollendet haben:

Ab Vollendung des 55. Lebensjahrs	20 Punkte
-----------------------------------	-----------

- f) Einhaltung der Einkommensgrenze des öffentlich geförderten Wohnungsbau nach § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW:

Einkommensgrenze eingehalten	45 Punkte
------------------------------	-----------

### 1.3 Sonstige Kriterien

- a) Eigentümerin bzw. Eigentümer eines baureifen, aber noch nicht bebauten Grundstücks:

Unbebautes, baureifes Grundstück	-40 Punkte
----------------------------------	------------

## **Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke in der Kolpingstadt Kerpen**

Anlage 2

### **Checkliste beizubringender Unterlagen**

Unterlagen sind nur dann beibringen, wenn das entsprechende Kriterium in Anspruch genommen wird. Alle einzureichenden Unterlagen bitte in Kopie vorlegen.

- Personalausweis bzw. Reisepass
- letzter Einkommenssteuerbescheid (nicht älter als zwei Jahre)
- letzte Bilanz bzw. Einnahmeüberschussrechnung (nicht älter als zwei Jahre)
- letzter Rentenbescheid
- aktueller Kindergeldnachweis
- aktueller Mutterpass
- aktuelle erweiterte Meldebescheinigung mit Familienverband
- aktuelle Arbeitgeberbescheinigung bzw. letzte Verdienstabrechnung
- Gewerbeanmeldung
- aktuelle Ehrenamtskarte
- Heiratsurkunde
- Bescheid über den Grad der Behinderung bzw. Schwerbehindertenausweis
- Bescheid über den Pflegegrad
- aktuelle Bescheinigung über die Einhaltung der Einkommensgrenze nach dem WFNG NRW von der Abteilung 18.2 Wohnungsmanagement der Kolpingstadt Kerpen (Bitte rechtzeitig beantragen, da die Bearbeitungszeit der Bescheinigung mindestens vier Wochen in Anspruch nimmt!)