# Vergabebestimmungen für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken der seg Kalkar mbH

Die Vergabe gesellschaftseigener Wohnbaugrundstücke erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen, um in einem transparenten und einheitlichen Vergabeverfahren ein sozialgerechtes Bodenmanagement sicherzustellen.

#### **Allgemeines**

Unter den Regelungsgehalt dieser Bestimmungen fällt die Vergabe von Wohnbaugrundstücken, die für den Eigenbedarf und einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern vorgesehen sind <u>und</u> für die seitens der Gesellschaft die Anwendung der Vergabebestimmungen beschlossen wurde. Unter Eigenbedarf fällt auch der Erwerb eines Grundstücks und die Errichtung des Wohngebäudes für die Verwandtschaft 1. Grades (Eltern/Kinder); die Vergabekriterien und Regelungen im Kaufvertrag zur Einhaltung der Vergabebestimmungen gelten dann entsprechend für die Verwandtschaft 1. Grades.

Vor diesem Hintergrund scheidet eine Vergabe an Bauunternehmungen sowie privaten Investorinnen und Investoren bei bestimmten Grundstücken aus. Die Vergabe von Grundstücken an gewerbliche Bauunternehmungen, sonstige nicht selbstnutzende erwerbsinteressierte Personen sowie an den berechtigten Personenkreis, der keine Grundstückszuteilung über die Vergabebestimmungen erhält, erfolgt im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens der Gesellschaft.

Bei der seg Kalkar mbH handelt es sich um eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Stadt Kalkar. Sofern sich in den von der Gesellschaft entwickelten Baugebieten auch zu veräußernde Wohnbaugrundstücke im Eigentum der Stadt befinden, können sich diese Vergabebestimmungen auch auf den Verkauf der städtischen Grundstücke erstrecken.

## Interessenbekundung

Für die Vermarktung und den Verkauf von Grundstücken in ihren Wohnungsbaugebieten führt die seg Kalkar mbH eine allgemeine Interessentenliste. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen. Sobald die Vergabe von Baugrundstücken in den Neubaugebieten der Gesellschaft möglich ist und die Vermarktung erfolgt, werden die in der Liste geführten Personen hierüber durch Übersendung eines Informationsschreibens und eines einheitlichen Bewerbungsbogens (s. Anlage zu den Vergabebestimmungen) informiert. Mit der Übersendung des Bewerbungsbogens werden alle interessierten Personen in die Lage versetzt, sich zu einem Stichtag um die angebotenen Baugrundstücke zu bewerben. Interessierte Bauwillige, die sich nicht auf der von der Gesellschaft geführten Liste befinden, können sich ebenfalls bis zum angegebenen Stichtag auf die angebotenen Baugrundstücke bewerben. Die Abgabe des Bewerbungsbogens soll möglichst persönlich von den Antragstellenden bei der seg Kalkar mbH erfolgen. Bei digitaler oder postalischer Einreichung des Bewerbungsbogens werden die am Erwerb eines

Wohnbaugrundstücks interessierten Personen im Zuge des weiteren Vergabeverfahrens zu einem ersten, persönlichen "Kennenlerngespräch" eingeladen.

Grundsätzlich werden die in der Liste interessierter Personenregistrierten Bauwilligen für eine Laufzeit von drei Jahren nach Eintragung geführt. Bei einem darüber hinaus anhaltenden Erwerbsinteresse an Wohnbaugrundstücken der seg Kalkar mbH sind die Bauwilligen gehalten, dies der Gesellschaft erneut mitzuteilen.

#### Bewerbungsverfahren

Es kann sich jede bauinteressierte Person für ein Baugrundstück bewerben, der das 18. Lebensjahr vollendet hat und voll geschäftsfähig ist. Bewerbungen um ein Baugrundstück sind der Gesellschaft gegenüber schriftlich unter Verwendung des bereitgestellten Bewerbungsbogens sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungsstichtages mitzuteilen. Erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerberin bzw. des Bewerbers. Die persönlichen 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. Soweit seitens der Gesellschaft beabsichtigt, kann durch die bauinteressierten Personen ggfs. eine Rangfolge für bevorzugte Bauplätze angegeben werden, die in den weiteren Vermarktungsgesprächen dann präzisiert wird.

Sofern von kaufinteressierten Personen im bereitgestellten Bewerbungsbogen vorsätzlich falsche Angaben gemacht werden, erfolgt eine Streichung der betreffenden Personen aus den Interessentenlisten

### Vergabeverfahren

Die Vergabe der diesen Bestimmungen unterliegenden Grundstücke erfolgt unter Anwendung eines Punktesystems und gemäß den nachstehend genannten Auswahlkriterien. Die Grundstücke im jeweiligen Baugebiet werden den Bewerberinnen und Bewerbern in der Reihenfolge mit der jeweils höchstens Punktezahl zum Kauf angeboten. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

In dem an die Bewertung anschließenden Vermarktungsgespräch kann seitens der Bauwilligen aus dem vorhandenen Grundstücksangebot eine Reservierung getätigt werden. Feststehende Bewerbungsgruppen (z.B. Geschwister/Freundschaften) werden bei der Vergabe von Hausgruppen/Doppelhaushälften/Reihenhäusern unterstützt, sofern die Vergabekriterien erfüllt sind.

Durch die Reservierung erhalten die zu berücksichtigenden Bewerberinnen und Bewerber eine verbindliche, schriftliche und kostenfreie Kaufoption für einen Zeitraum von drei Monaten. Sollte ein Reservierungszeitraum für länger als drei Monate erforderlich werden (z.B. für Vorgespräche mit Architektinnen oder Architekten, Bauunternehmungen, Banken), kann die Reservierung um max. zwei weitere Monate verlängert werden. Dieser zusätzliche Service kann gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 5 % p.a des Kaufpreises in Anspruch genommen werden; die Höhe des Betrags wird als Monatszins berechnet. Bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrages wird der Reservierungsbetrag vom Kaufpreis in Abzug gebracht. Kommt eine Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb dieser Fristen nicht zustande, wird das betreffende Grundstück neu vergeben. Dabei sollen 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.

## Vergabekriterien

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

Ortsbezogene Kriterien	<u>Punkte</u>
<ul> <li>Arbeitsplatz (Hauptberuf) befindet sich in Kalkar oder Wechsel steht (nachweisbar) bevor:</li> </ul>	5
<ul> <li>Lebensmittelpunkt und Hauptwohnsitz seit mindestens zwei Jahren in der Stadt: Zusätzlich 1 Punkt für jedes weitere Jahr:</li> <li>oder</li> </ul>	5 max. <b>15</b>
<ul> <li>Mindestens fünf Jahre ehemaliger Lebensmittelpunkt und Hauptwohnsitz in der Stadt:         Zusätzlich 1 Punkt für jedes weitere Jahr:         (Der höhere Punktwert wird berücksichtigt.)</li> </ul>	5 max. <b>15</b>
<ul> <li>Familienmitglied ersten Grades lebt seit mindestens einem Jahr vor Ort (Vereinbarkeit Familie/Beruf/Pflege):</li> </ul>	5
<ul><li>Soziale Kriterien</li><li>Es ist bisher kein Wohneigentum vorhanden:</li></ul>	10
<ul> <li>Vorhandenes Wohneigentum wird der Lebenssituation nicht gerecht, z.B. wegen Behinderung, kein eignes Zimmer für jedes Kind (Begründung erforderlich):</li> </ul>	10
<ul> <li>Familiäre Situation (verheiratet, eheähnliche Gemeinschaft, eingetragene Lebenspartnerschaft, Alleinerziehende):</li> </ul>	5
<ul> <li>Je nicht volljähriges, dem Haushalt angehöriges Kind oder bei Schwangerschaft (ab 13. Woche; Nachweis durch ärztliches Zeugnis o.ä.):</li> </ul>	15
<ul> <li>Behinderung einer Bewerberin oder eines Bewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Familienangehörigen (ab GdB 50):</li> <li>oder</li> </ul>	10
<ul> <li>Pflegebedürftigkeit einer Bewerberin oder eines Bewerbers bzw. eines im Haushalt lebenden Familienangehörigen (ab Pflegegrad 2):</li> </ul>	10

## **Abweichende Vergabe**

In begründeten Fällen, die in besonderem städtischen Interesse liegen und die im Einzelfall zu dokumentieren sind, ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft ermächtigt, über die Vergabe bzw. Nichtvergabe von Grundstücken nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

#### **Kaufpreis**

#### **Basispreis**

Für die Wohnbaugrundstücke setzt der Aufsichtsrat der Gesellschaft vor der Vergabe der Grundstücke in den jeweiligen Baugebiete einen Basispreis fest.

#### Ermäßigungen

- Haushalte erhalten für jedes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im gemeinsamen Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres) einen Preisnachlass in Höhe von 2.500,00 € auf den Basispreis.
- Haushalte erhalten für jede zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im gemeinsamen Haushalt lebende behinderte <u>oder</u> pflegebedürftige Person (ab GdB 50 oder Pflegegrad 2) einen einmaligen Preisnachlass in Höhe von 2.500,00 € auf den Basispreis.

#### Sonstiges

Ziehen Kaufinteressierte aus selbst zu vertretenen Gründen ihre Bewerbung zurück, nachdem bereits in Abstimmung mit ihnen der notarielle Kauvertragsentwurfs erstellt wurde, behält sich die Gesellschaft vor, sie für drei Jahre von einer weiteren Grundstücksvergabe auszuschließen.

#### Regelungen im Kaufvertrag zur Einhaltung der Vergabebestimmungen

- Die Käuferin bzw. der Käufer (oder evtl. die verwandte Person 1. Grades) ist verpflichtet, selbst in das auf dem Kaufgrundstück errichtete Wohngebäude einzuziehen, dort den Hauptwohnsitz für mindestens drei Jahre ab Bezugsfertigkeit anzumelden ("Residenzpflicht") und während dieses Zeitraums das Grundstück nicht zu veräußern.
- Von der "Residenzpflicht" und Veräußerungsbeschränkung ausgenommen sind Veräußerungen wegen Scheidung der Ehe bzw. 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. Die Kaufenden verpflichten sich, eine beabsichtigte Veräußerung innerhalb des genannten Zeitraumes der Stadt schriftlich begründet anzuzeigen.
- Bei einem Verstoß gegen die "Residenzpflicht" und/oder das Veräußerungsverbot, der nicht von den zuvor genannten Härtegründen gedeckt ist, verpflichtet sich die Käuferin bzw. der Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 20 % des Grundstückskaufpreises.
- Eine eventuell planungsrechtlich zulässige zweite Wohneinheit ist in dem neu zu errichtenden Wohngebäude ausschließlich als räumlich untergeordnete Einliegerwohnung möglich. Diese wird für Familienangehörige eingerichtet und durch diese bezogen. Bei einem Verstoß gegen diese Vorgabe, verpflichtet sich die Käuferin bzw. der Käufer zu Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Grundstückskaufpreises. Die familiäre Zweckbestimmung einer jeweiligen Einliegerwohnung wird im Kaufvertrag geregelt. Nach Beendigung der vorgesehenen, familienbezogenen Wohnnutzung steht die Einliegerwohnung uneingeschränkt dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung. Für die Dauer einer familienbezogenen Nutzung bestehen keine zeitlichen Bindungen.
- Haben vorsätzlich falsche Angaben der interessierten Personen im Bewerbungsverfahren zu der Vergabe eines Wohnbaugrundstücks geführt, ist an die Gesellschaft eine Vertragsstrafe in Höhe von 50 % des Kaufpreises zu zahlen. Die Gesellschaft behält sich vor, sofern die Käufer oder Käuferinnen noch nicht mit der Baumaßnahme begonnen haben, die Rückabwicklung des Kaufvertrages zu verlangen.

# Schlussbestimmung

Rechtsbeziehungen mit der seg Kalkar mbH sowie die Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse werden verbindlich ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstücksverträgen geregelt.

Kalkar, den 01.07.2022

Dr. Britta Schulz Geschäftsführerin

Anlage: Bewerbungsbogen