

# **Grundsätze für die Vergabe von bebaubaren Grundstückender Gemeinde Rommerskirchen**



## **Präambel**

Im Rahmen der kommunalen Baulandpolitik entwickelt die Gemeinde Rommerskirchen Wohnbaugrundstücke und verkauft diese direkt an Privatpersonen. Aufgrund der hohen Nachfrage ist der Bedarf an Baugrundstücken regelmäßig höher als das Angebot. Die Gemeinde Rommerskirchen verfolgt das Ziel, eine gerechte und transparente Verteilung der Grundstücke zu gewährleisten. Die Aufstellung der Vergabegrundsätze zielt daher darauf ab, nachvollziehbare und sozialgerechte Kriterien zur Vergabe von Grundstücken festzulegen. Die Vergabegrundsätze von bebaubaren Grundstücken der Gemeinde Rommerskirchen wurden durch den Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 12.09.2019 beschlossen. Eine Anpassung bzw. Ergänzung der Vergabegrundsätze erfolgten nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 07.04.2022 sowie vom 07.12.2023.

Eine weiterführende Erläuterung des Vergabeverfahrens erfolgt in Anlage 1. Die Anlage ist Teil der Vergabegrundsätze.

## § 1 Anwendungsbereich

(1)

Die nachfolgenden Grundsätze gelten für die Vergabe von gemeindeeigenen bebaubaren Grundstücken der Gemeinde Rommerskirchen, für die der Rat der Gemeinde das entsprechende Verfahren vorsieht. Die Grundsätze sind nicht anzuwenden, wenn der Rat der Gemeinde im Einzelfall eine abweichende Verkaufsentscheidung trifft.

(2)

Der Grundstückspreis wird zu Beginn des Verfahrens für jedes Baugrundstück innerhalb eines Baugebiets über den Quadratmeterpreis festgelegt, der sich am aktuellen Bodenrichtwert orientiert. In dem Verkaufspreis sind die Erschließungskosten enthalten.

## § 2 Bewerbung

(1)

Für die Bewerbung um einzelne Grundstücke sind die Bewerbungsformulare zu verwenden, die als Muster diesen Grundsätzen beigelegt sind. Alternativ kann ein Online-Formular auf der Internetseite der Gemeinde Rommerskirchen verwendet werden. Schriftliche Bewerbungen sind innerhalb der allgemeinen Servicezeiten bei der Gemeindeverwaltung (Submissionsstelle/Amt für Kommunalvertretung) einzureichen. Der festzulegende Bewerbungszeitraum soll einen Monat betragen und soll nicht vollständig innerhalb von Schulferien in NRW liegen.

(2)

Der Bewerbung ist ein Käuferzertifikat bzw. Baufinanzierungszertifikat einer in Deutschland ansässigen Bank über eine mögliche Finanzierung eines geplanten Bauvorhabens inklusive Grundstück zu diesen Grundsätzen beizufügen. Dabei ist von Baukosten in Höhe von mindestens 195.000,00 € für ein Tiny House/Mini House, 280.000,00 € für eine Doppelhaushälfte und 360.000,00 € bei einem freistehenden Einfamilienhaus auszugehen.

(3)

Bei erfolgreicher Bewerbung erfolgt zunächst die Reservierung eines Grundstücks. Grundlage hierfür sind die Vergabekriterien nach § 6 dieser Grundsätze und dem darin geregelten Bewertungs-/Punktesystem. Die Punktzahl wird entsprechend der in dem Bewerbungsformular enthaltenen Angaben berechnet.

Geben mehrere Bewerber eine Bewerbung für einen gemeinsamen Kauf eines Grundstücks ab, bilden sie eine Bewerbergemeinschaft. Bei Erwerbergemeinschaften wird die höchste Punktzahl der einzelnen Bewerber zugrunde gelegt. Eine Addition der Punkte von mehreren Bewerbern findet nicht statt.

Eine Person kann entweder alleine oder als Teil einer Bewerbergemeinschaft eine Bewerbung abgeben. Eine mehrfache Bewerbung ist nicht möglich.

(4)

Das Ende der festgelegten Bewerbungsfrist ist zugleich der Stichtag für den Nachweis der Angaben der Bewerber. Nachträgliche Änderungen und Nachweise, die nicht den in der Erläuterung genannten Kriterien entsprechen, werden nicht berücksichtigt. Zum Stichtag nicht eingereichte Nachweise können nicht nachgereicht werden. Die Gemeinde weist auf unvollständige Bewerbungen nicht hin.

(5)

Jeder Grundstücksbewerber kann sich im jeweiligen Verkaufsverfahren nur um ein Grundstück bewerben. Im Bewerbungsformular hat der Bewerber ein Wunschgrundstück anzugeben. Zudem besteht die Möglichkeit der Angabe alternativer Grundstücke. Die Rang- bzw. Reihenfolge der Alternativen sind vom Bewerber festzulegen. Die Anzahl der rangniedrigeren Alternativen ist nicht begrenzt.

### § 3 Eingangsbearbeitung der Bewerbungen

(1)

Erfolgt die Bewerbung schriftlich, wird dem Bewerber eine Eingangsbestätigung ausgehändigt. Bei einer Bewerbung über die Internetseite der Gemeinde Rommerskirchen erhält der Bewerber eine Bestätigungsemail über die Abgabe der Bewerbung.

(2)

Nach Ende des Bewerbungszeitraumes wird dem Bewerber zeitnah mitgeteilt, ob eine Reservierung für das Wunschgrundstück bzw. ein Alternativgrundstück in Betracht kommt. Durch die Mitteilung erfolgt noch keine Reservierung.

#### § 4 Reservierungsverfahren

(1)

Nach Mitteilung über eine mögliche Grundstücksreservierung gemäß § 3 Abs. 2 lädt die Gemeinde den Bewerber zu einem Beratungsgespräch ein. Ohne die Durchführung des Beratungsgesprächs erfolgt keine Reservierung. Kommt das Beratungsgespräch innerhalb von zwei Wochen nach Einladung nicht zustande, kommt eine Reservierung nicht mehr in Betracht und der Bewerber scheidet aus dem Verfahren aus.

(2)

Nach Durchführung des Beratungsgesprächs wird dem Bewerber eine Bedenkzeit für die Dauer von maximal zwei Wochen gegeben, um die im Beratungsgespräch besprochenen Voraussetzungen für den Grundstückserwerb und für die Errichtung des Eigenheims abzuwägen.

(3)

Sofern der Bewerber weiterhin Interesse am Grundstückserwerb hat, hat er spätestens mit Ablauf der Frist von zwei Wochen gemäß Absatz 2 ein Reservierungsentgelt in Höhe von 250,00 € zu entrichten. Durch Zahlung des Reservierungsentgelts wird die Reservierung verbindlich.

(4)

Ein Wechsel der Reservierung zu einem anderen Grundstück (Alternativgrundstück) ist nicht möglich.

(5)

Das Reservierungsentgelt wird bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit dem Grundstückspreis verrechnet.

#### § 5 Zugelassene Bewerber

(1)

Für die Bewerbung um Grundstücke zugelassen sind nur natürliche Personen, die das entsprechende Grundstück selber nutzen wollen. Gewerblicher Immobilienhandel ist in jedem Fall ausgeschlossen.

(2)

Hat der Bewerber in der Vergangenheit bereits ein Grundstück von der Gemeinde Rommerskirchen erworben und ist noch an die im Notarvertrag festgeschriebene Wohn- und Bauverpflichtung gebunden, kann er kein weiteres Grundstück von der Gemeinde erwerben. Eine weitere Bewerbung ist nach Ablauf der Wohn- und Bauverpflichtung möglich.

## § 6 Vergabekriterien

(1)

Die Grundstücksvergabe bzw. Reservierung erfolgt auf der Grundlage der nachstehenden Kriterien. Jedem Kriterium ist eine Punktzahl zugeordnet. Zur Ermittlung der Punktzahl eines Bewerbers werden die Punktwerte der einzelnen Kriterien entsprechend der persönlichen Verhältnisse ermittelt und addiert. Die Gesamtzahl der Punkte entscheidet über die Rangfolge der Bewerbung.

(2)

Den unten genannten Kriterien sind Punktwerte zugeordnet. Zur Ermittlung der individuellen Punktzahl eines Bewerbers werden die Punktwerte der einzelnen Kriterien entsprechend der persönlichen Verhältnisse ermittelt und addiert.

Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Rommerskirchen haben bzw. diese Voraussetzung in der Vergangenheit erfüllt haben, erhalten, wenn sie seit

zwei Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen wohnen	2 Punkte
drei Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen wohnen	4 Punkte
vier Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen wohnen	6 Punkte
fünf oder mehr Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen wohnen	8 Punkte

Bewerber, deren Arbeitsplatz in der Gemeinde Rommerskirchen ist (einschließlich Elternzeit, ausgenommen Minijobs), erhalten 5 Punkte

Für jedes Kindergeld berechnete Kind, das einen gemeinsamen Hauptwohnsitz mit mindestens einem der Bewerber hat, erhält der Bewerber 6 Punkte

Bei bestehender Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche erhalten Bewerber je Kind 6 Punkte

Bewerber und Familienmitglieder, die einen gemeinsamen Hauptwohnsitz mit dem Bewerber bzw. mindestens einem der Bewerber haben und die gemäß

Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches einen Grad der Behinderung von 70 % oder mehr haben und/oder im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes einen Pflegegrad von 3 oder mehr haben, erhalten 7 Punkte

Für die Gemeinde Rommerskirchen wird ein durchschnittliches Bruttoeinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) von 35.000,00 € pro Person angenommen. Die angenommene Höhe des Bruttoeinkommens wird vor jedem Vergabeverfahren anhand aktueller Statistikdaten (IT NRW) geprüft und gegebenenfalls angepasst. Bewerber, die unterhalb des Durchschnittseinkommens liegen erhalten bei:

Unterschreitung von bis zu 10 %	2 Punkte
Unterschreitung von bis zu 20 %	4 Punkte
Unterschreitung von mehr als 20 %	6 Punkte

Bewerber, die oberhalb des Durchschnittseinkommens liegen, erhalten bei:

Überschreitung von bis zu 10 %	- 2 Punkte
Überschreitung von bis zu 20 %	- 4 Punkte
Überschreitung von mehr als 20 %	- 6 Punkte

Bewerber, die seit mindestens einem Jahr regelmäßig einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einer gemeinnützigen Organisation nachkommen, erhalten 3 Punkte

Sollten mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl nach den unter § 5 erläuterten Kriterien haben und das gleiche Wunschgrundstück sowie Reihenfolge der Alternativen haben, entscheidet das Los. Nach Ende des Bewerbungszeitraums wird dem Bewerber zeitnah mitgeteilt, ob er sein Wunschgrundstück bzw. ein Alternativgrundstück reservieren konnte. Nach Abschluss des ersten Vergabeverfahrens, bei dem Grundstücke nicht veräußert werden konnten, ist die Gemeinde Rommerskirchen an die in § 6 aufgeführten Vergabekriterien nicht gebunden. Im zweiten Vergabeverfahren wird die Priorisierung der eingegangenen Bewerbungen anhand eines Losverfahrens bestimmt.

## § 7 Vertragsschluss

### (1)

Nach verbindlicher Reservierung haben der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft innerhalb von acht Wochen einen Nachweis einer Bank über die Finanzierung des Grundstücks und des Hausbaus oder einen Nachweis über Eigenkapital in Höhe von 20 % der avisierten Kosten für Grundstück und Haus an die Gemeinde Rommerskirchen zu übermitteln. Nach

Feststellung der Vollständigkeit der Unterlagen sendet die Gemeinde Rommerskirchen dem Bewerber das Formular des Notarauftrags zu. Nach Rücksendung des unterschriebenen Formulars an die Gemeinde Rommerskirchen wird dem Bewerber von Seiten des Notariats unaufgefordert ein Kaufvertragsentwurf zugeschickt.

(2)

Die Beurkundung des Kaufvertrages soll spätestens einen Monat nach Zusendung des Vertragsentwurfes erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Gemeinde nicht mehr an die Reservierung gebunden und kann das Grundstück dem nächstfolgenden Bewerber anbieten. Das entrichtete Reservierungsentgelt entfällt.

## § 8 Sonstige Grundstücksvergaben außerhalb des Vergabeverfahrens

(1)

Abweichend von der Vergabe nach den Vergabekriterien in § 6 kann ein gemeindeeigenes Grundstück an Bewerber veräußert werden, die durch eine gemeindliche Entwicklungsmaßnahme benachteiligt werden. Über die Veräußerung entscheidet der Rat der Gemeinde.

(2)

In besonderen Einzelfällen, z.B. bei Erwerb von nebeneinander liegenden Grundstücken für ein Bauvorhaben, in denen ein generationsübergreifendes Wohnen realisiert werden soll, entscheidet der Rat der Gemeinde.

## § 9 Vertragsbedingungen

(1)

Die Grundstücksvergabe erfolgt mit einer Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren nach Grundstückserwerb. Die Bauverpflichtung wird durch ein Wiederverkaufsrecht und eine Rückkaufassungsvormerkung gesichert. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist innerhalb von drei Jahren nach Besitzübergang zu gewährleisten.

(2)

Der Erwerber verpflichtet sich, seinen Hauptwohnsitz mindestens fünf Jahre in der erbauten Immobilie zu haben.

(3)

Für den Fall, dass die Grundstücksvergabe aufgrund von falschen oder unvollständigen Angaben des Bewerbers erfolgt oder die Vertragsbedingungen nicht eingehalten werden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20 % des Grundstückspreises vorgesehen.