

Baugebiet „Südwestlich Nordkirchenweg/ Westlich Kappenberger Damm/ Buswende“

Vermarktung von 8 Grundstücken im Wege des
Erbbaurechts zur Bebauung mit Doppelhaus-
hälften



Terminübersicht

Frist zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen:

29.05.2022

Ihre Ansprechpartnerin für das Baugebiet und das Bewerbungsfahren:

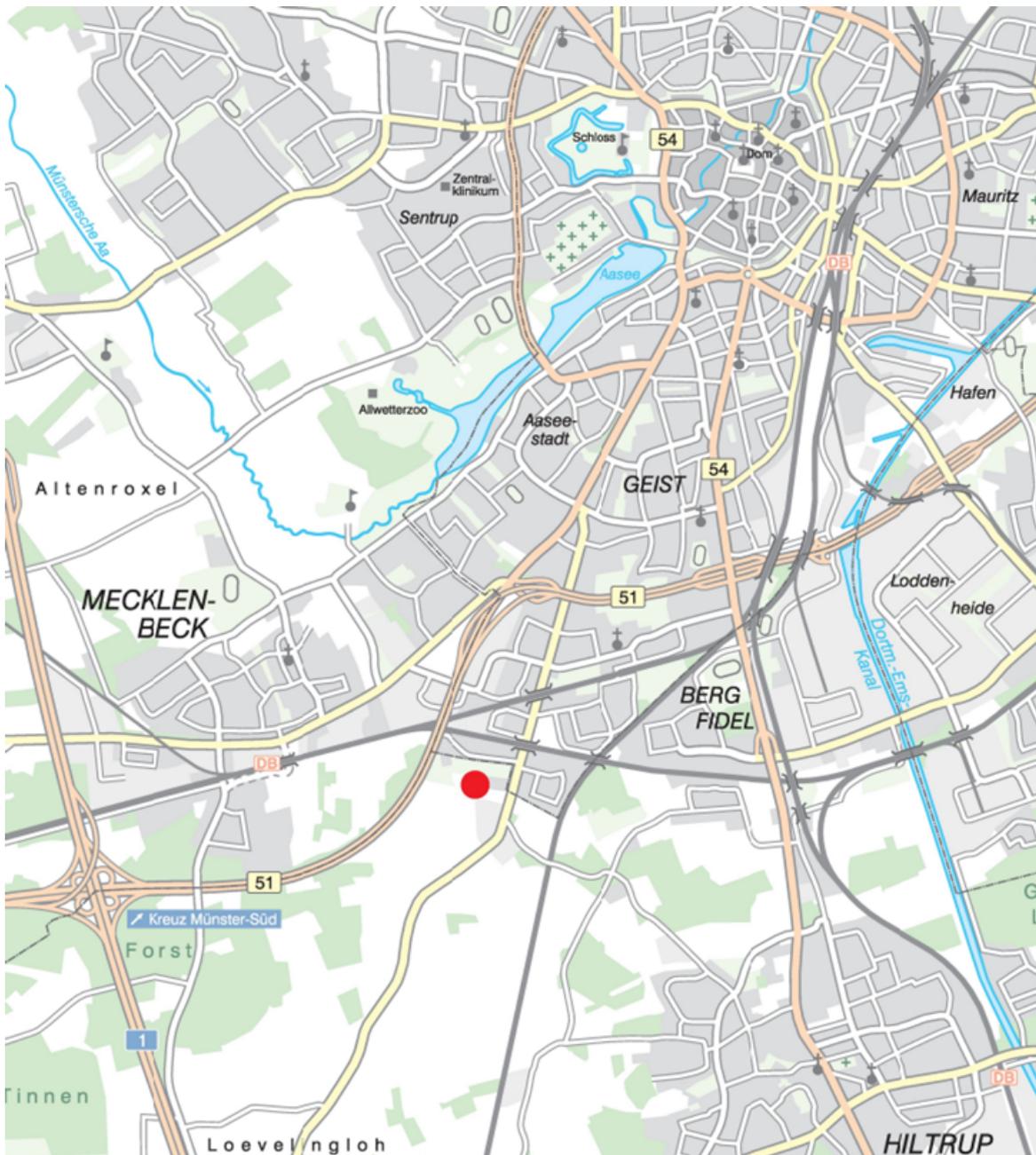
Yvonne Däbritz
Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Tel.: 02 51/4 92-23 97
E-Mail: Vermarktung@stadt-muenster.de

Inhalt

Standort und Lage.....	1
Erbbaurecht.....	4
Bau- und Wohnverpflichtung.....	4
Bebauung der Grundstücke.....	4
KfW-40-Standard und Wärmeversorgung.....	6
Beschaffenheit der Grundstücke.....	6
Berechnung der Erbbauzinskonditionen und Kosten.....	8
Förderung mit Baudarlehen des Landes NRW in Münster.....	12
Wichtige Inhalte des Erbbaurechtsvertrages.....	12
Bewerbungsverfahren.....	13
Ansprechpersonen.....	16

Standort und Lage

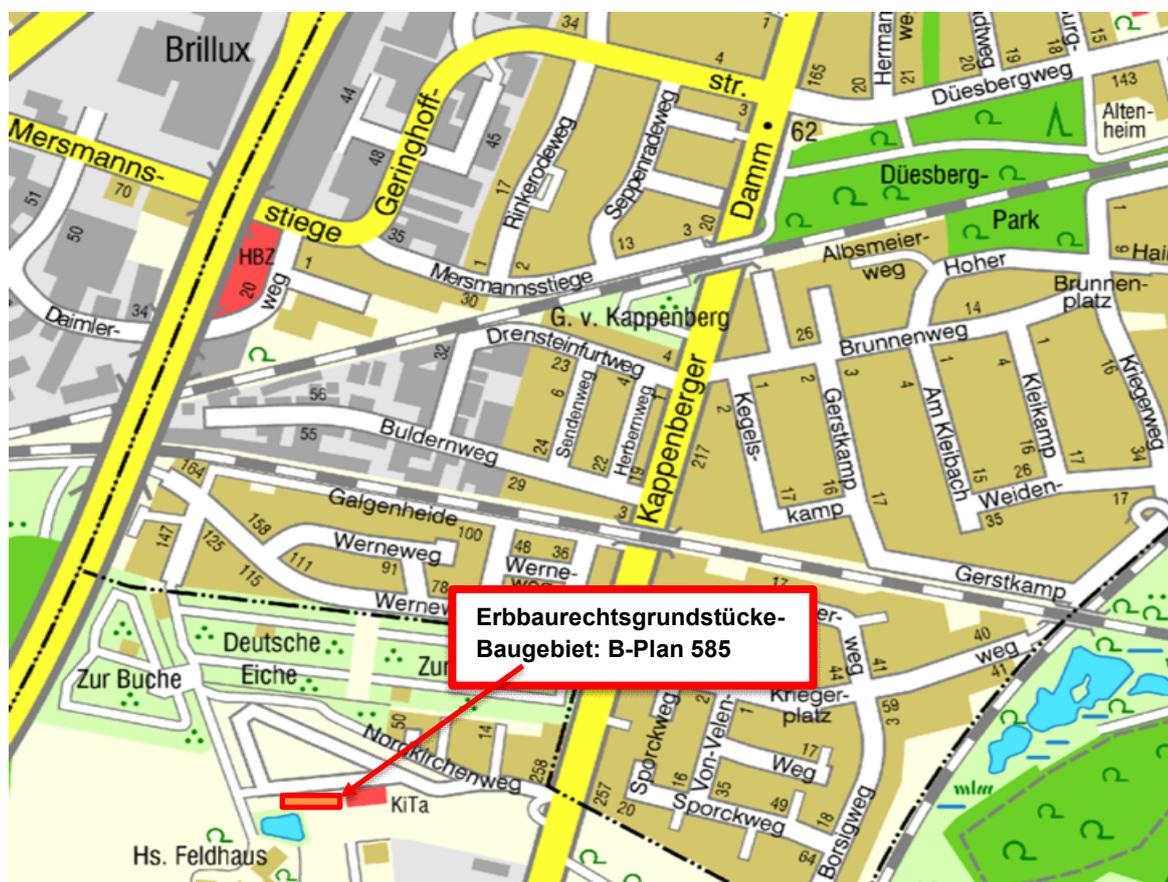
Das Baugebiet „Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger Damm/Buswende“ befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Stadtbezirks Hilstrup, rundet aber eher den heutigen Siedlungsbereich des Stadtteils Düesberg nach Süden ab. Es grenzt unmittelbar an die Kleingartenanlagen „Zur Buche e.V.“, „Deutsche Eiche e.V.“ und „Zur Linde e.V.“ an. Mit dem Fahrrad oder mit dem Auto ist die ca. 5 Kilometer entfernte Innenstadt Münsters schnell zu erreichen. Die Stadt- und Regionalbusse des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) fahren im 20-Minuten-Takt.



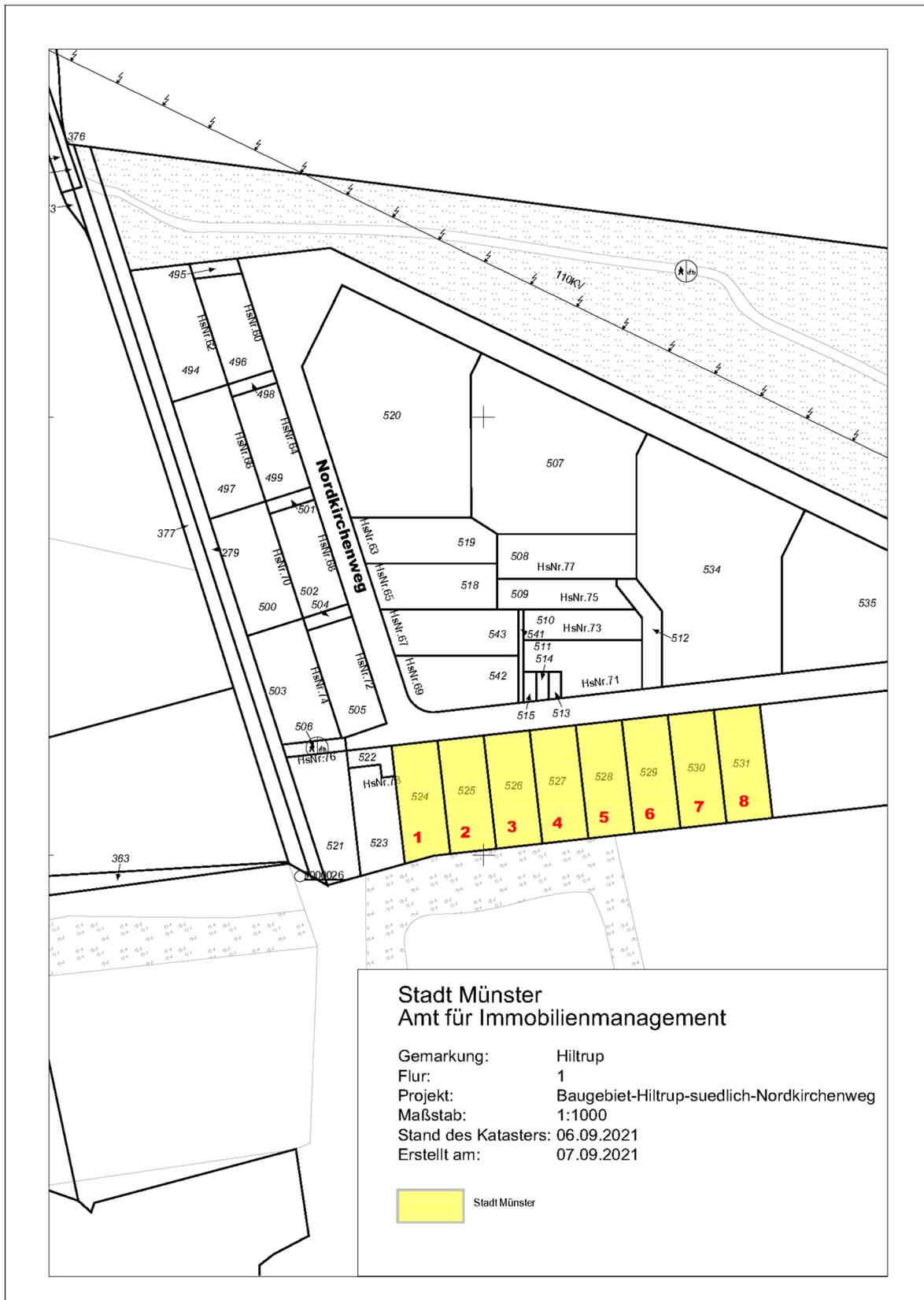
Private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Krankenhaus, Grundschulen, Jugendzentrum und Sportvereine befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Düesberg und Berg Fidel in zwei bis fünf Kilometer Entfernung. Direkt neben den zu vergebenden Baugrundstücken befindet sich die Vier-Gruppen-Kitaeinrichtung „Die Kanalhaie e.V.“, die seit August 2021 in Betrieb ist.

Mit dem über den Kappenberger Damm zu erreichenden, nahegelegenen Autobahnanschluss Hilstrup/ Amelsbüren mit direkter Anbindung zur Bundesautobahn A1 sowie die kurze Entfernung zum Hauptbahnhof mit Nah- und Fernverkehr ist für eine überregionale Mobilität gesorgt.

Der 3,6 Kilometer entfernte Aasee bietet Natur und Ruhe, lädt zum Spaziergang oder zum Sport im Grünen ein. Der am Kappenberger Damm gelegene Düesbergpark, welcher fußläufig in ca. 20 min zu erreichen ist, bietet neben einem Spielplatz und einem Trimm-Dich-Pfad hervorragende Möglichkeiten zum Verweilen. Auch das Naturschutzgebiet „Venner Moor“ ist mit dem Fahrrad in ca. 30 min zu erreichen.



Die zur Vermarktung anstehenden Doppelhausgrundstücke sind in dem nachfolgenden Lageplan mit den Grundstücksnummern **1 bis 8** dargestellt. Es handelt sich dabei um die Gemarkung Hilstrup, Flur 1, Grundstücke von 524 bis 531.



Erbbaurecht

Die Grundstücke werden ausschließlich im Wege des Erbbaurechts vergeben. Ein Kauf – jetzt oder später – ist ausgeschlossen.

Mit einem Erbbaurecht von der Stadt Münster erhalten Sie das Recht, auf einem städtischen Grundstück ein Gebäude zu errichten und es für einen bestimmten Zeitraum zum Wohnen zu nutzen. Das heißt, es wird zwischen Eigentum am Grundstück und Eigentum am Gebäude unterschieden. Die Stadt Münster bleibt Eigentümerin des Grundstückes (Erbbaurechtsgeberin) und Sie werden Eigentümer des Gebäudes (Erbbaurechtsnehmer). Dabei wird das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht ähnlich wie ein normales Grundstück behandelt. Sie können das Erbbaurecht also z. B. verkaufen oder vererben.

Wenn Sie Fragen zum Erbbaurecht haben, schauen Sie bitte zunächst auf unserer Homepage nach, ob Sie dort Antworten auf Ihre Fragen finden. Hier haben wir für Sie Informationen rund um das Erbbaurecht zusammengestellt: <https://www.stadt-muenster.de/immobilien/immobilienangebote/erbbaurecht>

Ebenso kann das Erbbaurecht wie ein Grundstück als Kreditsicherheit in Anspruch genommen werden.

Tipp: Wir empfehlen Ihnen dringend, sich noch vor Ihrer Bewerbung um ein Grundstück mit Ihrer Bank oder Sparkasse hinsichtlich einer möglichen Finanzierung in Verbindung zu setzen. Dieses Exposé sollten Sie der Bank oder Sparkasse zur Beratung mitbringen.

Bau- und Wohnverpflichtung

Die Stadt Münster hat ein Interesse daran, dass die Baugrundstücke zügig bebaut werden. Daher müssen Sie mit der Bebauung des Grundstücks innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages beginnen (tatsächliche Bauausführung).

Die Stadt Münster vermarktet ihre Grundstücke in der Regel im Schnitt ca. 20 % unter dem Bodenrichtwert. Damit verbunden ist für Sie die Verpflichtung, das errichtete Haus für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst zu bewohnen. Diese Vergünstigung, auch Förderbetrag genannt, wird in der Regel anteilig nach Jahren zurückgefordert, wenn Sie die Wohnverpflichtung nicht einhalten.

Der Förderbetrag wird grundbuchlich gesichert.

Bebauung der Grundstücke

Die **Bebauung** richtet sich nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (z. B. Bebauungsplan, Landesbauordnung). Art und Gestaltung des Grundstücks bestimmen Sie im Rahmen der zulässigen Bebaubarkeit selbst. Bei Doppelhäusern muss eine Abstimmung – wie beim Kauf – mit dem jeweiligen Nachbarn erfolgen.

Für die Bebauung der Grundstücke sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 585 „Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger

Damm/Buswende“ maßgeblich. Bei Fragen zum Bebauungsplan und zu Ihrem Bauvorhaben können Sie sich an das Kundenzentrum im Stadthaus 3 wenden.

Die **Hausanschlüsse** für Regen- und Schmutzwasser werden teilweise durch die Stadt Münster von der Grundstücksgrenze bis zum Kontrollschacht auf dem privaten Baugrundstück errichtet. Für den Fall der Bereitstellung von Stützen (ohne Kontrollschächte) an den Grundstücksgrenzen sind im Zuge des Hochbaus geeignete Kontrollmöglichkeiten für die Regen- und Schmutzwasserhausanschlüsse (Kontrollschächte vor dem Gebäude oder Kontrollöffnungen im Keller) auf eigene Kosten zu schaffen.

Um einen Rückstau von Niederschlagswasser bei Starkregen zu vermeiden, wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Bitte fragen Sie hierzu Ihr Bauunternehmen oder Architekturbüro.

Sie müssen nach Fertigstellung der privaten Kanalisation und/oder Grundstücksentwässerungsanlage eine **Funktions- und Zustandsprüfung** gemäß der "Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen" durchführen lassen.

Die **Bezugshöhen** für die geplante Bebauung ergeben sich anhand der Höhen der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 585. Wir empfehlen Ihnen, die exakten Höhen beim Amt für Mobilität und Tiefbau zu erfragen. Auffüllungen und Böschungen sind gemeinverträglich auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen und abzufangen.

Es ist zu beachten, dass die Erschließungsstraße höher liegt als die Grundstücke. Da der Bebauungsplan aus Gründen des Überflutungsschutzes vorgibt, die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) 30 cm höher als die angrenzende Erschließungsstraße zu errichten, müssen die Grundstücke aufgefüllt werden.

Südlich der Grundstücke verläuft ein Graben. Die Geländemodellierung ist zur südlichen Grenze des Grundstückes an die Bestandshöhen anzupassen und abzufangen. Dies ist durch ein gleichmäßiges Gefälle in Richtung Süden oder durch entsprechende bauliche Anlagen (Winkelstücke) zu gewährleisten. Die Anpassung an das Bestandsgelände im Süden ist einheitlich und über alle Grundstücke gleich zu lösen. Es ist daher unabdingbar, sich mit den Nachbar/-innen abzustimmen, damit u. a. nicht im Längsverlauf der Grundstücke noch Mauern gezogen werden müssen. Die Kosten für die Anpassung an das Bestandsgelände sind von den Erbbaurechtsnehmer/-innen zu übernehmen.

Bei der Höhenplanung sollten Sie sich mit Ihrem Architekten/Landschaftsarchitekten beraten.

Am südlichen Rand der Grundstücke ist entlang des vorhandenen Baum- und Strauchbewuchses ein ca. 3 m breiter Streifen als **private Grünfläche** festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen (Kronentraufenbereich). Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten bzw. gärtnerisch zu gestalten. Dementsprechend dürfen u.a. keine Stellplätze, Carports, Garagen, Gartenhäuschen, Geräteschuppen auf diesem 3-m-Grünstreifen errichtet werden. Private Flächen dürfen nicht auf öffentlichen Flächen entwässern.

KfW-40-Standard und Wärmeversorgung

Münsters Standard für klimagerechtes Bauen

Bei Neubauvorhaben der Stadt Münster wird auf klimaschonende, energie- und ressourcensparende Konzepte größten Wert gelegt. Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe etc. erwartet.

Der vom Rat der Stadt Münster beschlossene Neubau-Standard „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ ist für Sie und Ihr Bauvorhaben verbindlich.

Für den Neubau von Wohngebäuden gilt der Gebäudeenergiestandard „KfW-Effizienzhaus 40“ sowie die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) auf oder an dem Gebäude.

Nähere Auskünfte zu „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ erhalten Sie bei der Koordinierungsstelle für Klima und Energie, Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit (<https://www.stadt-muenster.de/klima/bauen-sanieren/neubau/neubau-standard>)

Wärmeversorgung

Es wird eine Verwendung regenerativer Energiequellen (wie z. B. Solar- oder Geothermie/Wärmepumpe) empfohlen, um die ökologischen Standards der Stadt Münster bei der Bebauung der Doppelhausgrundstücke zu erreichen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet mit einer Erdgasversorgung erschlossen ist. Bezüglich der Versorgungsanschlüsse wenden Sie sich bitte an die Stadtnetze Münster GmbH.

Beschaffenheit der Grundstücke

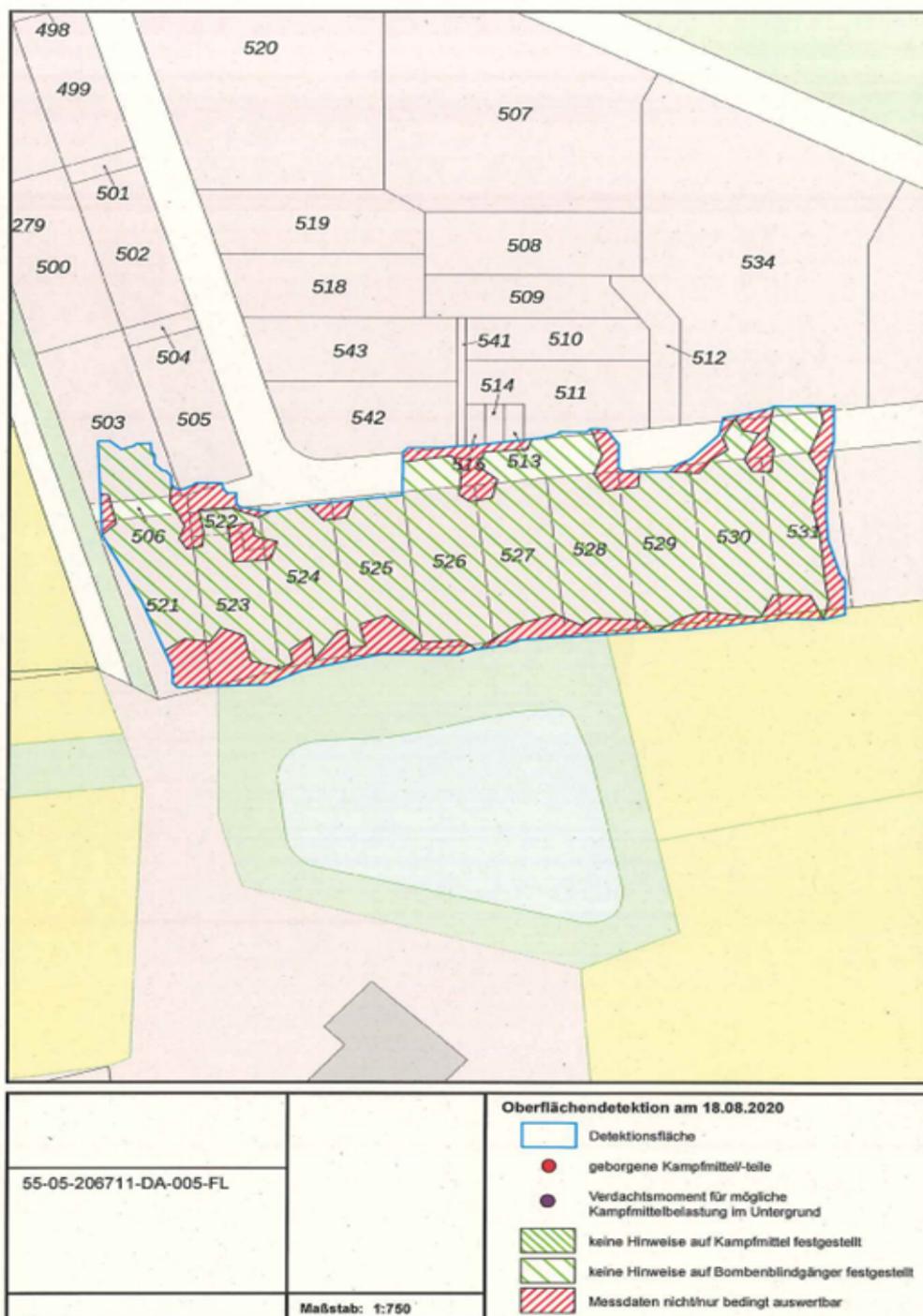
Für den Zustand, die Beschaffenheit und Gebrauchsfähigkeit der Grundstücke übernimmt die Stadt Münster **keine Garantie**. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt in dem Zustand, wie er sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der Örtlichkeit darstellt. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine Anforderungen sowohl in subjektiver als auch objektiver Hinsicht im Sinne des § 434 BGB dar. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen.

Die Stadt Münster verfügt über ein **Gutachten** für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in dem Baugebiet. Es gibt keinen Aufschluss über den Baugrund der Erbbaurechtsgrundstücke. Das Gutachten kann bei Bedarf beim Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster eingesehen werden.

Die Überprüfung der bautechnischen und baustatischen Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke hat durch den/die Erbbaurechtsnehmer/-in bzw. einem von ihm/ihr beauftragten Dritten zu erfolgen.

Bei den Grundstücken handelt es sich um ehemalige landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es können noch Reste einer **Drainage** vorhanden sein.

Die im nachfolgenden Lageplan gekennzeichnete Fläche wurde auf **Kampfmittelbeeinflussung** überprüft. Bei der in Münster ortsüblichen Bodenbeschaffenheit erreicht die Detektionstiefe maximal 3m. Für die im Lageplan rot schraffierten Bereiche sind die Messdaten nicht eindeutig auswertbar, so dass hier keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden können. Bitte beachten Sie die Empfehlungen der BG Bau. Am besten beraten Sie sich hierzu mit Ihrer Baufirma oder Ihrem Architekten/Ihrer Architektin.



Für die im Lageplan grob grün schraffierten Bereiche wurden keine Hinweise auf Bombenblindgänger im Untergrund festgestellt.

Bei Erstellung von Kellern sowie bei einem Spezialtiefbau (Verbauarbeiten, Bohrungen Erdwärme usw.) ist die Baugrubensohle zu untersuchen. In diesen Fällen müssen Sie sich als Bauherr bei der Feuerwehr Münster melden, um weitere Schritte zur Vorgehensweise abzusprechen. Notwendige Maßnahmen müssen Sie vorbereiten und anfallende Kosten tragen.

Im nördlichen und östlichen Bereich des Baugebietes sollen in den nächsten Jahren Mehrfamilienhäuser errichtet werden, so dass es zu Einschränkungen der Wohnqualität durch Baustelleneinrichtungen, Baustellenverkehr und **Immissionen** wie Baulärm, Bauschmutz kommen kann.

In dem Baugebiet ist mit zeitweilig auftretenden **Immissionen** aus dem südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet zu rechnen.

Für die zu vermarktenden Grundstücke sind keine **Altlast-/ Verdachtsflächen** bekannt.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind keine **Baulasten** eingetragen.

Die Grundstücke mit den Ziffern 1 – 8 sind in Abteilung II und III des **Grundbuches** lastenfrei.

Berechnung der Erbbauzinskonditionen und Kosten

Die Stadt Münster vergibt die 8 Grundstücke ausschließlich im Wege des Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 75 Jahren. Der festgesetzte Erbbauzinssatz für Wohnbaugrundstücke beträgt 2,5% jährlich.

Im Hinblick auf die lange Vertragslaufzeit wird der Erbbauzins mittels des Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert.

Die Erbbauzinskonditionen errechnen sich ausgehend von einem Grundstückskaufpreis, der zu zahlen wäre, sofern das Grundstück verkauft werden würde, unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse. Im Folgenden erläutern wir Ihnen, wie sich die Erbbauzinskonditionen berechnen und geben Ihnen für mögliche Varianten jeweils ein fiktives Berechnungsbeispiel:

Der Bruttobasis-Kaufpreis für ein Grundstück beträgt 392,00 €/m².

Es handelt sich um einen „**Basis**“-Kaufpreis, weil abhängig von den persönlichen Einkommensverhältnissen ggf. Kaufpreisaufschläge zu berücksichtigen sind oder auch kinderbedingte Kaufpreisermäßigungen möglich sind:

Überschreiten die Einkommensverhältnisse des jeweiligen Haushaltes die Einkommensgrenze gem. § 13 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) um mehr als 30 %, werden je nach Höhe der Überschreitung die nachfolgend aufgeführten Preisaufschläge vorgenommen:

Überschreitung der Einkommensgrenze	Aufschläge je m ²
von mehr als 30,00 % - 80,00 %	39,00 €
von mehr als 80,00 % - 120,00 %	59,00 €
von mehr als 120,00 % - 160,00 %	78,00 €
von mehr als 160,00 %	98,00 €

Liegt das Einkommen bis zu 30 % über der Einkommensgrenze, wird für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder) ein Abzug vom Kaufpreis von 3.000,00 € je Kind vorgenommen.

Sie haben die Möglichkeit zwischen 2 Gestaltungsvarianten der Erbbauzinszahlungen zu wählen. Wir bieten Ihnen an,

- a) die Erbbauzinsen bis zum Ende der Laufzeit jeweils jährlich kontinuierlich zu zahlen (Variante 1) oder
- b) den Erbbauzins im Voraus in einer Summe zu zahlen (Variante 2). Bei diesem Ablösemodell zahlen Sie einen einmaligen Erbbauzins (Ablösebetrag) für die Dauer von 75 Jahren, der 80% des Kaufpreises beträgt.

Im Nachfolgenden soll Ihnen die Berechnung der jährlichen Erbbauzinsen sowie die Berechnung des Ablösebetrages anhand von **fiktiven Berechnungsbeispielen** näher erläutert werden:

a) Variante 1 - Jährliche Erbbauzinszahlungen - fiktives Berechnungsbeispiel:

Ausgangsdaten:

Grundstücksgröße	273 m ²
Bruttobasiskaufpreis € pro m ²	392 €/m ²
Kinderbonus 1x	3.000,00 €
Erschließungsbeiträge insgesamt	rd. 20.000,00 €
Kanalhausanschlusskosten	rd. 1.500,00 €

Berechnung des jährlichen Erbbauzinses:

Bruttobasiskaufpreis (<i>inklusive Erschließungsbeiträge</i>)	107.016,00 €
- abzüglich Kinderbonus	3.000,00 €
- abzüglich Erschließungsbeiträge	20.000,00 €
Individueller Nettokaufpreis	84.016,00 €

Jährlicher Erbbauzins (2,5% vom Individuellen Nettokaufpreis) 2.100,40 €

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt rd. 2.100,40 €.

Erschließungsbeiträge und Kanalhausanschlusskosten sind **zusätzlich in Höhe von rd. 21.500,00 € als Einmalzahlung** zu leisten.

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins kann sich aufgrund der Indexanpassung im Laufe der Zeit verändern.

b) Variante 2 – Ablösebetrag – fiktives Berechnungsbeispiel

Ausgangsdaten:

Grundstücksgröße	273 m ²
Bruttobasiskaufpreis € pro m ²	392 €/m ²
Kinderbonus 1x	3.000,00 €
Erschließungsbeiträge insgesamt	rd. 20.000,00 €
Kanalhausanschlusskosten	rd. 1.500,00 €

Berechnung des Ablösebetrages:

Bruttobasiskaufpreis (<i>inklusive Erschließungsbeiträge</i>)	107.016,00 €
- abzüglich Kinderbonus	3.000,00 €
Individueller Bruttokaufpreis	<u>104.016,00 €</u>

Ablösebetrag (80 % vom Individuellen Bruttokaufpreis) 83.212,80 €

Neben dem Ablösebetrag von einmalig rd. 83.212,80 € sind einmalig Kanalhausanschlusskosten in Höhe von rd. 1.500,00 € zu leisten.

Sämtliche Erschließungsbeiträge sind in dem Ablösebetrag enthalten und mit Zahlung abgegolten.

Die detaillierte Preistabelle für alle 8 Erbbaurechtsgrundstücke mit Aufteilung der Erschließungsbeiträge und Kanalhausanschlusskosten finden Sie in der Übersicht „Erbbauzinskonditionen“.

Übersicht Erbbauzinskonditionen

Grundstück Nr.	Grunddaten		Variante 1		Variante 2
	Grundstücksgröße m ²	Bruttobasiskaufpreis	einmalige Kosten Erschließungsbeitrag Kanalanschlussbeitrag Kanalhausanschluss- kosten	Jährlicher Erbbauzins durch Indexregelung ver- änderbar	Ablösebetrag
1	277	108.584,00 €	21.529,95 €	2.213,43 €	88.350,28 €
2	273	107.016,00 €	21.283,47 €	2.180,40 €	87.095,88 €
3	273	107.016,00 €	21.283,47 €	2.180,40 €	87.095,88 €
4	273	107.016,00 €	21.283,47 €	2.180,40 €	87.095,88 €
5	273	107.016,00 €	21.283,47 €	2.180,40 €	87.095,88 €
6	273	107.016,00 €	21.283,47 €	2.180,40 €	87.095,88 €
7	273	107.016,00 €	21.283,47 €	2.180,40 €	87.095,88 €
8	273	107.016,00 €	21.283,47 €	2.180,40 €	87.095,88 €

Die Erbbauzinskonditionen können durch Gewährung von Kinderbonus oder Preisauflägen abweichen.

Vermessungskosten (wie z. B. Aufzeigen des Grundstücks in der Örtlichkeit, Absteckung des „Schnurgerüsts“, Gebäudeeinemessung etc.), Nebenkosten (wie z. B. Hausanschlüsse von Versorgungsträgern) sowie Erwerbsnebenkosten (Notar/Gericht) sind von Ihnen zu tragen.

Für die Bestellung eines Erbbaurechts fallen Grunderwerbsteuern an.

Alle Lasten und Abgaben für das Grundstück sind von Ihnen als Erbbaurechtsnehmer über die gesamte Vertragslaufzeit in voller Höhe zu übernehmen und zwar insbesondere öffentliche und privatrechtliche Abgaben, Grundsteuer, Versicherungen, Müllabfuhr, Wasser und Abwasser etc.

Förderung mit Baudarlehen des Landes NRW in Münster

Für Erbbaurechtsnehmer/-innen, die die Voraussetzungen nach den gültigen Wohnraumförderbestimmungen für das Land NRW einhalten, besteht die Möglichkeit, beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster Fördermittel zur Finanzierung des Neubaus zu beantragen. Sofern Sie Fördermittel beantragen möchten, wird empfohlen, vorher fachkundige Beratung vom Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung einzuholen.

<https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/wohnraumfoerderung/eigentumsmassnahmen>

Bitte beachten Sie, dass ein Antrag auf Förderung mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung erst gestellt werden kann, wenn Sie die Zusage für ein Grundstück erhalten haben. Zudem sollte in Ihrer Planung berücksichtigt werden, dass die Bearbeitung eines solchen Antrages einige Monate in Anspruch nehmen kann.

Wird ein Antrag auf Wohnraumförderung beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster gestellt und ergeben sich bei der Antragsprüfung aufgrund des KfW-40 Standards aus Kostengründen Bedenken hinsichtlich der Förderfähigkeit der Maßnahme, kann das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung eine Ausnahmegegenehmigung zur Anwendung des KfW 55 Standards erteilen.

Wichtige Inhalte des Erbbaurechtsvertrages

Das Erbbaurecht wird durch einen notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrag bestellt. Wie beim Kauf müssen Sie diese Kosten tragen.

In dem Erbbaurechtsvertrag werden u.a. folgende Vertragsinhalte aufgenommen:

- a) Verpflichtung zur Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks
- b) Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall)
- c) Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen
- d) Sicherung des Förderbetrages
- e) Übernahme der Vertragsnebenkosten wie z. B. Notargebühren, Gerichtskosten
- f) Anzeige und Nachweis Bankenwechsel

Bewerbungsverfahren

Anleitung

Zunächst müssen Sie den Online-Bewerbungsbogen vollständig ausfüllen. Ihre Daten werden über den Bewerbungsbogen im Internet abgefragt und online übermittelt.

Die im Wege des Erbbaurechts zu vergebenden städtischen Baugrundstücke sind in dem Lageplan mit den Ziffern 1 bis 8 versehen. Tragen Sie bitte in den Bewerbungsbogen die Ziffern Ihrer Wunschgrundstücke (maximal 5) der Priorität nach ein.

Hinweis: Die von Ihnen eingegebenen Daten und Grundstückswünsche werden am Ende der Eingabe in einem pdf-Dokument zusammengefasst.

Wenn Sie aufgrund Ihrer persönlichen Einkommensverhältnisse bereit sind, freiwillig den auf dem Höchstpreis basierenden Erbbauzins bzw. Ablösebetrag zu zahlen, erklären Sie das bitte verbindlich schriftlich im Rahmen Ihrer Bewerbung. Dann wird auf die Einkommenserklärung und –prüfung verzichtet und Sie zahlen bei einer Grundstückszuteilung den auf dem Höchstpreis basierenden Erbbauzins bzw. Ablösebetrag.

Damit Ihre Online-Bewerbung im Vergabeverfahren berücksichtigt werden kann, müssen die Daten zusätzlich im Original unterschrieben bis zum Bewerbungsschluss beim Amt für Immobilienmanagement eingehen. Drucken Sie bitte daher den Online-Bewerbungsbogen (pdf-Dokument) aus und unterschreiben ihn (Bewerber/in und Partner/in). Bitte achten Sie darauf, dass Ihre Unterschriften vollständig sind.

Mit Ihrem unterschriebenen Online-Bewerbungsbogen reichen Sie die für uns notwendigen Belege ein (Kopien der Originalunterlagen). Welche das sind, steht auf dem ausgedruckten Online-Bewerbungsbogen ganz unten.

Wichtig: Bitte tackern und heften Sie Ihre Unterlagen nicht!

Zum Bewerbungsschluss müssen in jedem Fall vollständig vorliegen:

- Ihre persönlichen Daten über das Bewerbungsformular im Internet übermittelt
- Ein von Ihnen und Ihrem/Ihrer Mitbewerbenden unterschriebenes pdf-Dokument im Original (keine E-Mail) – bitte denken Sie an alle Unterschriften -
- Belege und Nachweise laut Bewerbungsbogen
- Haushaltsbescheinigung vom zuständigen Einwohnermeldeamt (nicht älter als 6 Monate)

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen mit allen Belegen und Nachweisen müssen bis spätestens

Sonntag, den 29.05.2022

bei der Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement, Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster eingegangen sein. Es gilt der Tag des Eingangsstempels. Ein Nachtbriefkasten befindet sich am Stadthaus 1, Klemensstraße 10, 48143 Münster.

Die vorgenannte Frist ist eine Ausschlussfrist. Eine Verlängerung der Frist ist nicht möglich. Nachträglich eingereichte Belege können keine Berücksichtigung mehr finden.

Das Fehlen von Belegen/Nachweisen zum Bewerbungsschluss kann zum Ausschluss vom Verfahren führen oder zur Nichtanerkennung/Nichtberücksichtigung des angegebenen Sachverhalts.

In folgenden Fällen können wir Ihre Bewerbung nicht berücksichtigen:

- Wenn Sie schuldhaft falsche Angaben zur persönlichen und finanziellen Situation machen.
- Wenn Sie bereits ein städtisches Baugrundstück in einem Vermarktungsverfahren erhalten haben.
- Wenn der unterschriebene Bewerbungsantrag nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist beim Amt für Immobilienmanagement vorliegt.
- Wenn die Haushaltsbescheinigung des Einwohnermeldeamtes für alle zukünftig im Haushalt lebenden Personen fehlt.

Nach dem Bewerbungsschluss werten wir zunächst in einem ersten Schritt die Daten der Bewerber/-innen anhand der eingereichten Bewerbungen und Unterlagen aus und prüfen die Richtigkeit Ihrer Angaben.

Alle Bewerber/-innen erhalten unter Zugrundelegung der o. g. Vergaberichtlinien eine Punktzahl, die sich durch die Angaben im Bewerbungsbogen ergibt und durch Belege nachgewiesen wird. Nach dieser Punktzahl werden die Grundstücke an die Bewerber/-innen vergeben, die die höchsten Punktzahlen erreicht haben.

Ihre persönlichen und finanziellen Verhältnisse werden berücksichtigt wie sie zum 01.01.2022 vorliegen.

Nach Feststellung der Reihenfolge erfolgt in einem zweiten Schritt die Einkommensprüfung. Hierzu fordern wir die Bewerber/-innen per E-Mail auf, Einkommensunterlagen einzureichen, für die eine Grundstückszuteilung möglich erscheint.

Bitte nehmen Sie die Angaben daher so konkret und ausführlich wie möglich vor und legen Sie Belege bei. Achten Sie daher bitte darauf, dass Sie Ihre E-Mail-Adresse, über die Sie erreicht werden möchten, korrekt eingeben.

Wichtig: Die Stadt Münster haftet nicht für die ordnungsgemäße Zustellung von E-Mails. Bitte stellen Sie sicher, dass Ihr E-Mail-Postfach erreichbar ist und prüfen Sie auch Ihr Spam-Postfach.

Wir rechnen mit einer Verfahrensdauer von ca. 5-6 Monaten.

Wenn Sie im Vermarktungsverfahren eines der von Ihnen genannten Wunschgrundstücke zugeteilt bekommen und anschließend auf die Annahme dieses Grundstücks verzichten, ist eine weitere Teilnahme an diesem Vermarktungsverfahren für Sie ausgeschlossen.

Grundstückszusage und Erbbaurechtsvertrag

Wenn wir die Daten der Bewerber/-innen geprüft haben und die Einkommensermittlungen durchgeführt wurden, erhalten die führenden Bewerber/-innen eine Grundstückszusage durch die Stadt Münster unter Mitteilung der jeweiligen Vertragskonditionen.

Sie können das Angebot prüfen und die Gespräche mit Ihrer finanzierenden Bank fortsetzen. Sie müssen das Angebot innerhalb von einem Monat annehmen. Dann erhalten Sie den Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages per Post zugeschickt. Die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages sollte dann innerhalb eines Monats bei einem Notar/einer Notarin in Münster, den oder die Sie bestimmen können, erfolgen. Ihre Finanzierungsbestätigung der Bank sollte spätestens vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages bei der Stadt Münster vorliegen.

Mit der Zusage zum Erhalt eines Erbbaurechtsgrundstückes legt sich der Bewerber bzw. die Bewerberin fest und kann in anderen Vermarktungsverfahren der Stadt Münster nicht mehr berücksichtigt werden, auch wenn andere Vermarktungsverfahren parallel laufen sollten.

Grundstücksabsagen

Bewerber/-innen, die kein Grundstück erhalten haben, erhalten von uns eine Absage per E-Mail, wenn alle 8 Erbbaugrundstücke vermarktet worden sind.

Ansprechpersonen

für das Baugebiet und das Bewerbungsverfahren:

Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Yvonne Däbritz
Tel.: 02 51/4 92-23 97
E-Mail: Vermarktung@stadt-muenster.de

zur möglichen Bebauung des Grundstücks:

Kundenzentrum Planen – Bauen im Stadthaus 3
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Erdgeschoss

Tobias Hecker
Tel. 02 51/4 92-61 95
E-Mail: HeckerT@stadt-muenster.de

zu den Wärmedämmstandards/Gebäudeenergiestandards:

Dezernat VI für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Albersloher Weg 450, 48167 Münster

Jana Lange
Tel. 02 51/4 92-71 53
E-Mail: LangeJana@stadt-muenster.de

Nadine Somberg
Tel. 02 51/4 92-71 63
E-Mail: Somberg@stadt-muenster.de

zu den Baugrundgutachten für die öffentlichen Verkehrsflächen

Amt für Mobilität und Tiefbau
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Ulrich Marx
Tel. 02 51/4 92-66 55
E-Mail: MarxU@stadt-muenster.de

zur Haus- und Grundstücksentwässerung

Amt für Mobilität und Tiefbau
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Martin Krechting
Tel. 02 51/4 92-69 70
E-Mail: Krechting@stadt-muenster.de

zur Höhenplanung

Amt für Mobilität und Tiefbau
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Friedhelm Wittkamp
Tel. 02 51/4 92-69 47
E-Mail: Wittkamp@stadt-muenster.de

für die Bescheinigung über die Aufgabe einer Sozialwohnung:

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
- Abteilung Bestands- und Besetzungskontrolle -
Bahnhofstr. 8 - 10, 48143 Münster

Elisabeth Walbaum
Tel. 02 51/4 92-64 84
E-Mail: WalbaumE@stadt-muenster.de

Claudia Böwing
Tel. 02 51/4 92-64 82
E-Mail: Boewing@stadt-muenster.de

Informationen zur Eigenheimförderung:
<https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/wohnraumfoerderung/eigentumsmassnahmen>