

Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung

(gemäß Beschluss des Rates vom 09.02.2022)

Grundlagen:

Die Stadt Münster betreibt aktive Wohnungsbaupolitik, um langfristige, strategische Stadtentwicklungsziele zu verfolgen:

- Münster als attraktiven Lebensstandort mit zufriedener und wirtschaftlich gut gestellter Bürgerschaft im demographischem Gleichgewicht erhalten;
- Verkehrsprobleme durch Pendlertum Stadt-Umland reduzieren;
- die Zersiedlung der Landschaft vermeiden.

Für die Bereitstellung von Eigenheimbaugebieten entwickelt die Stadt Münster daher nach den Vorgaben des Handlungsprogramms Wohnen neue Wohnbaugebiete auf städtischen Eigentumsflächen. Breiten Kreisen der Bevölkerung soll damit die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum zu schaffen und qualitativvoll in Münster zu wohnen.

Die Vergabe städtischer Baugrundstücke unterliegt nach dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 14.11.2001 den Regeln von Ausschreibung und Gebotsverfahren. Für jedes neue Wohnbaugebiet kann das zuständige Gremium des Rates der Stadt Münster einen Beschluss über die in einem „Ausschreibungs- und Gebotsverfahren“ zu vergebenden Baugrundstücke treffen. Darüber hinaus legt er die Grundstücke fest, die im Vergabeteil der besonderen Förderung der Eigentumsbildung durch vergünstigte Preise sowie eine bevorzugte Vergabe an münstersche Familien mit Normaleinkommen dienen. Weiterhin legt das zuständige Gremium des Rates der Stadt Münster den Basispreis, die angrenzenden Stadtteile sowie die Grundstücke fest, für die ausschließlich ein Erbbaurecht angeboten wird.

Die folgenden Vergaberichtlinien sind die transparenten und einheitlichen Maßgaben für das Vergabeverfahren von Grundstücken im Förderwege.

I. Stichtagsregelung

Die persönlichen und finanziellen Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren.

II. Vergabe nach Bewerbergruppen

Die Zuordnung der Bewerber erfolgt in zwei Gruppen:

Bewerbergruppe 1: Haushalte deren Einkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus (§ 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG-NRW) um bis zu 30 % überschreitet.

Anteil: ca. 70% der Grundstücke des jeweiligen Grundstückskontingents

Bewerbergruppe 2: Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus (§ 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG-NRW) um mehr als 30 % überschreitet.

Anteil: ca. 30% der Grundstücke des jeweiligen Grundstückskontingents

Für die Einkommensberechnung sind die §§ 13 bis 15 WFNG-NRW maßgeblich. In Abweichung von § 15 Abs. 1 Satz 1 bis 7 WFNG wird grundsätzlich das Einkommen der letzten 12 Monate vor dem Stichtag, bei Selbständigen und Freiberuflern das durchschnittliche Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor dem Stichtag zugrunde gelegt.

Die angegebenen Anteilverhältnisse der einzelnen Bewerbergruppen sind als Richtgrößen zu verstehen; situationsbedingte Anteilsverschiebungen sind mit Zustimmung des zuständigen Gremiums des Rates der Stadt Münster möglich.

III. Bewerberauswahl

Innerhalb der jeweiligen Bewerbergruppe richtet sich die Reihenfolge der Vergabe der Grundstücke nach der durch die jeweiligen Bewerber erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage folgender persönlichen Merkmale ermittelt wird:

A. Lebensschwerpunkt / Wohnverhältnisse

1. Aufgabe einer im sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnung in Münster, sofern die Wohnung den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus noch mindestens 3 Jahre unterliegt 6 Punkte

Zu Ziffer 1:

Nachweis durch das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

2. Hauptwohnung oder alleinige Wohnung der Bewerber in Münster 10 Punkte

Zu Ziffer 2:

Nachweis durch eine Haushaltsbescheinigung der zuständigen Meldebehörde, die nicht älter als 6 Monate ist

3. Arbeitsplatz der Bewerber in Münster (einschließlich Elternzeit) 11 Punkte

Zu Ziffer 3:

Nachweis der Elternzeit durch den Arbeitgeber

4. Wohnung und/oder Arbeitsplatz der Bewerber im selben oder angrenzenden Stadtteil wie das zu vergebende Baugrundstück 6 Punkte

5. Vorhandene Wohnung ist nicht familiengerecht (Zimmerzahl geringer als Personenzahl) 7 Punkte

6. Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche, Politik im selben oder angrenzenden Stadtteil seit mehr als 3 Jahren mit einem Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden p.a. 7 Punkte

Zu Ziffer 6:

Nachweis durch Bescheinigung der Organisation mit Umfang und Dauer der freiwilligen Tätigkeit

7. Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation der Hilfs-/Rettungsdienste seit mehr als 3 Jahren mit einem Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden p.a. 9 Punkte

Zu Ziffer 7:

Nachweis durch Bescheinigung der Organisation mit Umfang und Dauer der freiwilligen Tätigkeit

B. Kinder

Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres (durch ärztliches Attest bis zum Stichtag nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt) und pflegebedürftige Kinder (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben:

je Kind 15 Punkte

Kinder nach Vollendung des 18. und vor Vollendung des 27. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind

je Kind 6 Punkte

Nachweis Kinder durch Haushaltsbescheinigung (s. Ziffer 2)

C. Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX), die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben mit einem Grad der Behinderung:

ab 70 7 Punkte

ab 70
und dem amtlichen Vermerk 'G' (= Gehbehinderung) im
Schwerbehindertenausweis 9 Punkte

ab 80
und dem amtlichen Vermerk 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung)
oder 'H' (= Hilflosigkeit) im Schwerbehindertenausweis 12 Punkte

ab 100 15 Punkte

oder alternativ (der höhere Punktwert ist anzusetzen)

Für pflegebedürftige Familienmitglieder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes) im gemeinsamen Haushalt bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit:

in Pflegegrad 1	3 Punkte
in Pflegegrad 2	6 Punkte
in Pflegegrad 3	9 Punkte
in Pflegegrad 4	12 Punkte
in Pflegegrad 5	15 Punkte

IV. Kaufpreis

1. Basispreis

Für die städt. Baugrundstücke setzt das zuständige Gremium des Rates der Stadt Münster vor der Vergabe für die einzelnen zusammenhängenden Baugebiete den Basispreis fest.

Für die Bewerbergruppe 1 gilt der durch das zuständige Gremium festgesetzte jeweilige Basispreis.

2. Ermäßigungen bzw. Erhöhungen

Kinderermäßigung:

Haushalte der Bewerbergruppe 1 erhalten für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder) einen Preisnachlass von 3.000,- € auf den Basispreis.

Erhöhungen:

Auf den Basispreis werden für die Haushalte der Bewerbergruppe 2 folgende Aufschläge vorgenommen:

Überschreitung der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| a) von mehr als 30,00 – 80,00 %: | Basispreis + 10 % |
| b) von mehr als 80,00 – 120,00 %: | Basispreis + 15 % |
| c) von mehr als 120,00 – 160,00 %: | Basispreis + 20 % |
| d) von mehr als 160,00 %: | Basispreis + 25 % |

V. Erbbaurecht

Das zuständige Gremium des Rates legt vor der Grundstücksvergabe durch Beschluss die Grundstücke fest, die ausschließlich im Erbbaurechtswege vergeben werden.

Zum Grundstück zugehörige Flächen, an denen kein Erbbaurecht bestellt werden kann oder es unzweckmäßig ist (z. B. gemeinsam genutzte Wegeflächen), werden an den Erbbaurechtsnehmer veräußert.

Die Bedingungen des Erbbaurechtes richten sich nach den zum Zeitpunkt des Vermarktungsbeginns gültigen Beschlüsse der zuständigen Gremien der Stadt Münster. Nach dem aktuell gültigen Beschluss des Rates vom 09.10.2019 beträgt die Laufzeit des Erbbaurechts 75 Jahre und der Erbbauzins 2,5 %. Bei der Gestaltung des Erbbaurechts kann der Erbbauberechtigte zwischen 2 Modellen auswählen:

a) laufender Erbbauzins

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt 2,5% des Kaufpreises (lt. Ziffer IV), allerdings werden die Erschließungskosten abgerechnet. Die Erschließungskosten sind nach Vertragsabschluss in einer Summe zusätzlich zu zahlen.

Für zum Grundstück zugehörige Flächen, die in Zusammenhang mit der Bestellung eines Erbbaurechts veräußert werden (s. o.), ist jeweils ein Kaufpreis zu zahlen. Es wird dafür kein Erbbauzins erhoben.

b) einmaliger Ablösebetrag

Der Erbbaurechtsnehmer kann vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags beantragen, statt des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses einen einmaligen Ablösebetrag in Höhe von 80 % des Kaufpreises (lt. Ziffer IV) zu zahlen. Mit der Zahlung des Ablösebetrages werden der Erbbauzins für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes sowie die Erschließungskosten für das Erbbaurecht in einer Summe abgegolten bzw. abgelöst. Ein jährlicher Erbbauzins ist dann nicht mehr zu zahlen. Für zum Grundstück zugehörige Flächen, die in Zusammenhang mit der Bestellung eines Erbbaurechts veräußert werden (s. o.), ist jeweils ein Kaufpreis zu zahlen.

Eine Wertsicherungsklausel ist zu vereinbaren.

VI. Berücksichtigung von Bewerbern mit vorhandenem Grundeigentum

Eine generelle Veräußerung vorhandenen Grundeigentums wird nicht verlangt. Der Bewerber ist verpflichtet, genaue Auskünfte über vorhandenes Grundeigentum zu geben. Der Bruttomietwert bzw. der Pachtwert des Grundeigentums ist dem Familieneinkommen hinzuzurechnen.

Bewerber, die in der Vergangenheit bereits ein städt. Baugrundstück erhalten haben, können nicht mehr an einer Grundstücksvergabe teilnehmen.

VII. 1. Bauverpflichtung

Die Erwerber bzw. Erbbaurechtsnehmer haben mit der Bebauung (tatsächliche Bauausführung) des Grundstücks innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen der Baureife des Grundstücks (vorhandenes Planungsrecht und mindestens Erschließung durch eine Baustraße) zu beginnen. Eine Verlängerung ist in Ausnahmefällen möglich. Bei schuldhafter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung hat die Stadt Münster das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.

In Fällen besonderer Härte wie z. B. einer schweren Erkrankung oder Behinderung besteht kein Rücktrittsrecht der Stadt Münster. Der Erwerber muss die besondere Härte nachweisen.

2. Bewerber die ihre Bauverpflichtung offensichtlich nicht erfüllen können

Von der Bereitstellung eines Grundstücks wird abgesehen, wenn die finanzielle Belastung aus der Realisierung des Gesamtvorhabens (Grundstückskosten, Hausbaukosten, Nebenkosten) die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Haushalts gefährdet. Davon ist bei den Haushalten auszugehen, die die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW um mehr als 30 % unterschreiten. Dieses gilt nicht, wenn sie nachweisen, dass sie über erhebliches Eigenkapital verfügen bzw. erhebliche Selbsthilfeleistungen erbringen können, so dass sie die Bauverpflichtung nach Ziffer VII. 1. dieser Richtlinien offensichtlich erfüllen können.

Sofern im Rahmen der Einkommensprüfung im Amt für Wohnungswesen bei einem Haushalt, der die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW um weniger als 30 % unterschreitet, Tatsachen bekannt werden, die Bedenken an der Erfüllung der Bauverpflichtung nach Ziffer VII. 1. begründen, kann der Haushalt ebenfalls vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden, es sei denn er kann belegen, dass die Bedenken unbegründet sind

VIII. Rückzahlung des Förderbetrages bei vertragswidriger Nutzung der Grundstücke

1. Kaufgrundstück

Die Käufer müssen das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst bewohnen. Wird das Gebäude innerhalb dieses Zeitraumes verkauft, vermietet (mit Ausnahme einer Einliegerwohnung), wird daran ein grundstücksgleiches Recht eingeräumt oder ein Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, wird zugunsten der Stadt Münster die Rückzahlung des Förderbetrages zeitanteilig fällig. Gleiches gilt bei der Bildung von Wohnungseigentum (nach dem Wohnungseigentumsgesetz).

Der rückzuzahlende Förderbetrag wird grundbuchlich gesichert und wie folgt ermittelt:

Differenz zwischen dem Basispreis zzgl. 25 % Aufschlag und dem vom Käufer tatsächlich gezahlten Kaufpreis. Dieser Differenzbetrag ermäßigt sich für jedes volle abgelaufene Jahr ab Bezug des Bauwerkes um je 1/10.

2. Erbbaurecht

Die Erbbaurechtsnehmer müssen das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst bewohnen. Wird das Erbbaurecht innerhalb dieses Zeitraumes verkauft oder vermietet (mit Ausnahme einer Einliegerwohnung), wird zugunsten der Stadt Münster die Rückzahlung des Förderbetrages zeitanteilig fällig, sofern der Erbbauzins mit der Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages für die gesamte Laufzeit abgegolten wurde.

3. Härtefall

In Fällen besonderer Härte wie z. B. einer schweren Erkrankung oder Behinderung kann die Selbstnutzung auch durch die Nutzung durch Ehe- oder Lebenspartner und/oder enge Verwandte, insbesondere Kinder des Erwerbers oder dessen (auch geschiedenen oder getrennt lebenden) Ehe- oder Lebenspartner, erfüllt werden.

In Fällen besonderer Härte wie z. B. einer schweren Erkrankung oder Behinderung, die einen Wohnungswechsel unabdingbar erscheinen lassen oder eine räumliche Veränderung zwingend notwendig machen, kann von der Rückzahlung des Förderbetrages abgesehen werden.

Der Erwerber muss die besondere Härte in jedem Einzelfall nachweisen.

Eine besondere Härte besteht aber dann nicht, wenn seit dem Zeitpunkt des Erwerbs der Bodenrichtwert gestiegen ist und daher davon auszugehen ist, dass der Erwerber mit einer Veräußerung auch einen höheren Preis für den Grundstücksanteil bzw. das Erbbaurecht erzielen würde als er selbst an die Stadt Münster beim Erwerb gezahlt hat.

Der rückzuzahlende Förderbetrag wird in diesem Fall wie folgt ermittelt:

Differenz zwischen dem Ablösebetrag, der sich auf Grundlage des Basispreises zzgl. 25 % Aufschlag ergibt und dem von den Erbbaurechtsnehmern tatsächlich gezahlten Ablösebetrag. Dieser Differenzbetrag ermäßigt sich für jedes volle abgelaufene Jahr ab Bezug des Bauwerkes um je 1/10.

IX. Ausschluss vom Verfahren/Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Macht der Bewerber oder der Partner schuldhaft falsche Angaben, kann die Bewerbung vom Verfahren ausgeschlossen werden. Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist an die Stadt Münster eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Basispreises zu zahlen.

Hat der Bewerber ein Grundstücksangebot angenommen, kann ihm kein weiteres Grundstück angeboten werden.

X. Ausnahmeregelung

Das zuständige Gremium des Rates der Stadt Münster kann im Rahmen seiner Zuständigkeiten in besonderen Fällen von den Richtlinien abweichen.