

# Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken an private Bewerber

## I. Allgemeine Grundsätze

1. Mit der Vergabe von städtischen Baugrundstücken sollen der Wohnungsbau und die Schaffung von Eigentum gefördert werden. Hierzu bietet die Stadt Kleve regelmäßig sog. **Marktpreisgrundstücke** und **Familiengrundstücke** an.
2. Familien beim eigenen Hausbau zu unterstützen nimmt für die Stadt Kleve einen besonderen Stellenwert ein. Aus diesem Grund werden 1/3 der vorhandenen Baugrundstücke in städtischen Baugebieten als Familiengrundstücke zu subventionierten Verkaufspreisen / Erbbauzinsen vergeben.
3. Grundstücke, die nicht für die Errichtung von Einfamilienhäusern geeignet sind, werden durch Ratsbeschluss als **Investorengrundstücke** gesondert vergeben.
4. Die Stadt Kleve behält sich das Recht vor, einzelne Baugrundstücke als **Tauschgrundstücke** vorzuhalten, um städtebauliche Ziele an anderer Stelle umzusetzen. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Rat der Stadt Kleve.
5. Grundlage für die Festlegung der Verkaufspreise / Erbbauzinsen sind die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve festgelegten Bodenrichtwerte. Diese werden jährlich zum Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres ermittelt. Zusätzlich kann der Rat der Stadt Kleve weitere Faktoren (z.B. Kosten für die Entwicklung des Baugebietes, besondere Lage des Areals, Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen) bei der Festlegung der Verkaufspreise / Erbbauzinsen berücksichtigen. Bei Bedarf zieht die Stadt Kleve den Gutachterausschuss zu Rate.
6. Für Marktpreisgrundstücke und Familiengrundstücke, die im Erbbaurecht vergeben werden, beträgt der Erbbauzins 3,5 % von dem durch den Rat der Stadt Kleve festgesetzten Wert nach I. Allgemeine Grundsätze Nr. 5. Anpassungsklauseln werden vertraglich vereinbart.
7. Die Entscheidung über Grundstücksgeschäfte obliegt dem Rat der Stadt Kleve. Für jedes städtische Baugebiet / Baugrundstück wird auf der Grundlage dieser Richtlinien ein Ratsbeschluss über die Rahmenbedingungen gefasst. Die Verfahren werden öffentlich, diskriminierungsfrei und transparent durchgeführt.

8. Wird für ein Baugebiet ein Auswahlverfahren nach den vom Rat der Stadt Kleve beschlossenen Kriterien durchgeführt, trifft der Liegenschafts- und Steuerausschuss anschließend die Entscheidung über die Vergabe der einzelnen Bauflächen.
9. In begründeten Einzelfällen behält sich der Rat der Stadt Kleve das Recht vor, Baugrundstücke abweichend von diesen Richtlinien zu vergeben.
10. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Baugrundstücks oder die Herausgabe eines Baugrundstücks im Erbbaurecht besteht nicht.

## **II. Vergabe von Marktpreis- und Familiengrundstücken**

### **1. Vergabegrundsätze**

Marktpreisgrundstücke und Familiengrundstücke im Innenstadtbereich werden grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben. Der Bereich ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (Anlage 1). Marktpreisgrundstücke und Familiengrundstücke in den übrigen Bereichen von Kleve werden vorrangig verkauft.

Die Bewerber sind zur Mitwirkung während des Verfahrens verpflichtet. Zu den Mitwirkungspflichten gehören u. a. die Vorlage von angeforderten Unterlagen, die Abgabe von Erklärungen und die Mitteilung von wesentlichen Angaben.

Erfolgt eine Grundstücksvergabe aufgrund von falschen oder unvollständigen Angaben der Bewerber, wird die Stadt Kleve die Rückübertragung des Grundstücks verlangen. Zusätzlich ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 5% des gezahlten Kaufpreises zu zahlen. Bei einer Vergabe im Erbbaurecht gilt der Grundstückswert, der der Erbbauzinsberechnung zugrunde liegt. Über Ausnahmen entscheidet der Liegenschaft- und Steuerausschuss.

Kommt ein Vertrag nicht zustande, rückt der nächste Bewerber nach.

### **2. Vergabeverfahren**

Die Vergabe von Baugrundstücken an Privatpersonen für den eigenen Hausbau erfolgt grundsätzlich im Losverfahren. Das Verfahren erfolgt unter Aufsicht des Fachbereichs Rechnungsprüfung der Stadt Kleve. Es besteht keine Maklerbindung.

In besonderen Einzelfällen kann die Grundstücksvergabe auch in einem Bieterverfahren oder in einer Konzeptvergabe erfolgen. Dies ist z. B. bei hervorgehobenen Grundstücken in besonderer Lage oder bei Veräußerungen an Investoren der Fall. Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe obliegt hier dem Rat der Stadt Kleve.

### **3. Veröffentlichung von Informationen zu den Baugrundstücken**

Interessenten können den städtischen Newsletter abonnieren. So erhalten sie eine Mitteilung, sobald städtische Baugrundstücke angeboten werden. Zusätzlich wird über aktuelle Entwicklungen (z. B. Grundstücksgrößen, Kaufpreise, Zeitplan der Erschließung, Bewerbungs-/Vergabeverfahren, Vermarktungsbeginn) bei diesen Grundstücken sowie bei den städtischen Baugebieten informiert.

Zu den Baugrundstücken werden Informationsseiten auf der städtischen Homepage erstellt und zusätzlich die weiteren Social-Media-Kanäle der Stadt Kleve genutzt. Darüber hinaus steht die Abteilung Liegenschaften für eine Beratung persönlich oder telefonisch zur Verfügung.

### **4. Bewerbungen**

Nach einer entsprechenden Ankündigung (siehe Punkt 3. Veröffentlichung von Informationen zu den Baugrundstücken) können sich alle Interessierten während einer 10-kalendertägigen Bewerbungsfrist auf die Grundstücke bewerben.

Bewerbungen werden vorrangig über das Online-Bewerbungsformular auf der städtischen Homepage entgegengenommen. Sollte Bewerbern die Nutzung des Online-Formulars nicht möglich sein, wird ein Papier-Vordruck zur Verfügung gestellt.

Anderweitige Bewerbungen (beispielsweise persönlich, telefonisch, per E-Mail) finden keine Berücksichtigung.

Bewerbungen außerhalb der Bewerbungsfrist werden nicht zugelassen. (Initiativbewerbungen). Wartelisten werden nicht geführt.

### **5. Voraussetzungen für eine Bewerbung**

Bewerber müssen das 18. Lebensjahr vollendet haben.

Pro Bewerber ist eine Bewerbung je Baugrundstück zulässig.

Ein Haushalt zählt als ein Bewerber. Der Familienstand oder das Verwandtschaftsverhältnis der Haushaltsangehörigen untereinander wird nicht berücksichtigt. Als Haushaltsangehörige zählen alle Personen, die das zu errichtende Gebäude auf dem städtischen Grundstück bewohnen werden. Die Wohnsituation bei der Antragsstellung ist unerheblich.

Die Haushaltsangehörigen werden im Rahmen der Grundstücksvergabe erfasst.

Sollten sich mehrere Haushaltsangehörige auf ein Baugrundstück bewerben, führt dies zum Ausschluss von der laufenden Grundstücksvergabe.

Bewerber mit minderjährigen Kindern im eigenen Haushalt ohne bisheriges Wohneigentum können sich auf die ausgeschriebenen Familiengrundstücke bewerben. Minderjährige Kinder müssen dauerhaft in dem Haushalt leben. Eine Meldebescheinigung ist bei Bedarf vorzulegen. Die Volljährigkeit des zu berücksichtigten Kindes darf erst nach der notariellen Beurkundung des Vertrags eintreten. Bei der Vorlage von einem entsprechenden Nachweis wird eine Schwangerschaft berücksichtigt.

Bei Bewerbungen auf ein Familiengrundstück müssen die Bewerber eidesstattlich versichern, weder im Inland noch im Ausland in den letzten fünf Jahren ein Baugrundstück, ein Wohngebäude, eine Eigentumswohnung oder ein Erbbaurecht an Dritte veräußert zu haben bzw. aktuell nicht über Grundbesitz dieser Art zu verfügen.

Der Bewerber ist der Käufer des Grundstücks / Erbbaurechtsnehmer. Lebt dieser in einer Partnerschaft, wird der Vertrag zusätzlich mit dem, den Haushalt angehörenden volljährigen Partner geschlossen.

Bewerber, die in der Vergangenheit bereits ein Marktpreisgrundstück oder Familiengrundstück von der Stadt erhalten haben, sind von der Bewerbung auf Marktpreisgrundstücke oder Familiengrundstücke ausgeschlossen.

### **III. Vereinbarungen im Kaufvertrag/ Erbbaurechtsvertrag**

#### **1. Nachweis der Finanzierbarkeit des Bauvorhabens**

Vor der Vertragsunterschrift haben die Bewerber auf Verlangen der Stadt geeignete Nachweise vorzulegen, dass die Finanzierung und die Umsetzung der

Baumaßnahme gesichert sind. Geeignete Nachweise können z. B. die Finanzierungszusage des Kreditinstituts oder Nachweise über das Eigenkapital sein.

## **2. Bebauungsverpflichtung**

Die Käufer / Erbbaurechtsnehmer verpflichten sich, auf dem Baugrundstück innerhalb von zwei Jahren ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten. Die Frist beginnt mit dem Tage der Rechtswirksamkeit des notariellen Vertrages. Die Bezugfertigstellung muss der Stadt Kleve in geeigneter Form dargelegt werden, z. B. durch den Nachweis über die Bauabnahme. Die Entscheidung über eine etwaige Fristverlängerung trifft der Liegenschafts- und Steuerausschuss.

## **3. Selbstbewohnungsverpflichtung**

Bei Baugrundstücken, die ausschließlich für die Errichtung von Eigenheimen veräußert werden, besteht für die Käufer eine 5-jährige Selbstbewohnungsverpflichtung. Der Zeitpunkt beginnt mit der Feststellung der Bezugfertigkei.

Im Erbbaurecht werden Baugrundstücke mit einer Nutzungsbeschränkung herausgegeben, wonach das Vertragsobjekt über die Laufzeit als Hauptwohnsitz zu nutzen ist.

## **4. Veräußerungen innerhalb der Bebauungs- oder Selbstbewohnungsverpflichtung**

Veräußerungen innerhalb der unter Nummer 2. Bebauungsverpflichtung und 3. Selbstbewohnungsverpflichtung genannten Zeiträume bedürfen der Zustimmung durch die Stadt Kleve. Eine Zustimmung kann in besonderen Härtefällen erfolgen. Besondere Härtefälle innerhalb des Haushaltes liegen insbesondere bei einem Arbeitsplatzwechsel in nicht mehr zumutbarer Entfernung, bei Trennung, im Sterbefall, im Krankheitsfall oder bei Pflegebedürftigkeit vor.

## **5. Klimaschutz**

Die Stadt Kleve hat sich das Ziel gesetzt, auf lokaler Ebene den Klimaschutz zu unterstützen und im Hinblick auf die Energiewende nachhaltig und zukunftsorientiert zu agieren. Bei einer Umsetzung der in Anlage 2 aufgeführten Maßnahmen, besteht für die Käufer / Erbbaurechtsnehmer die Möglichkeit, einen Betrag von bis zu 20 €/m<sup>2</sup> erstattet zu bekommen. Es können insgesamt 100 Punkte aus den Kategorien Wasser und Boden (max. 20 Punkte), Stadtklima (max. 15

Punkte), erneuerbare Energien und Energieeffizienz (max. 30 Punkte), Baustoffe (max. 15 Punkte), Heizung, Warmwasser und Kühlung (max. 15 Punkte) und Mobilität (max. 5 Punkte) erreicht werden. Die Käufer / Erbbaurechtsnehmer bestimmen selbst, welche bzw. wie viele Maßnahmen umgesetzt werden und enthalten entsprechend der Gewichtung Punkte. Bei der Ermittlung des Gesamtergebnisses fließen die Werte bis zur festgelegten Höchstpunktzahl je Kategorie ein, auch wenn weitere Maßnahmen umgesetzt wurden und sich dadurch rechnerisch eine höhere Punktzahl ergibt.

Es können zusätzlich vorhabenabhängige Maßnahmen der Käufer / Erbbaurechtsnehmer Berücksichtigung finden. Die Festlegung der Gewichtung erfolgt in einer gesonderten Prüfung und richtet sich nach den klimarelevanten Effekten. Es können maximal die in der Anlage 2 vorgesehenen Punkte je Kategorie erreicht werden.

Gliederung der möglichen Erstattungsbeträge:

Gesamtpunkte aus Kategorien	Erstattungsbetrag je m <sup>2</sup>
15 – 20	2,50 €
21 – 40	5,00 €
41 – 50	10,00 €
51 – 75	15,00 €
Ab 76	20,00 €

Werden Maßnahmen von mehreren Käufern / Erbbaurechtsnehmern gemeinschaftlich umgesetzt, kann jede Partei die vorgesehene Gewichtung / Punkte erhalten.

Die Erstattung kann von den Käufern / Erbbaurechtsnehmern innerhalb von drei Jahren einmalig geltend gemacht werden. Die Frist beginnt zum 01.01. des Jahres, das auf den Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages folgt und endet zum 31.12. Ein erneuter Antrag auf Erstattung ist ausgeschlossen.

Die Umsetzungen der Maßnahmen sind von den Käufern / Erbbaurechtsnehmern auf geeignete Art und Weise darzulegen. Ohne die Vorlage der entsprechenden Unterlagen erfolgt keine Auszahlung des Erstattungsbetrags. Die Stadt Kleve behält sich das Recht vor, eine Überprüfung durchzuführen.

Eine Doppelförderung ist ausgeschlossen, d. h., sollten für eine umgesetzte Maßnahme weitere Fördermittel bei der Stadt Kleve zu Verfügung stehen, erfolgt keine Berücksichtigung innerhalb dieser Richtlinie.

Dies gilt ebenfalls, wenn gesetzliche Vorschriften die Käufer / Erbbaurechtsnehmer zu einer Umsetzung verpflichten (z. B. Regelungen im Bebauungsplan).

Maßgeblicher Zeitpunkt für den Ausschluss ist der Zeitpunkt der Rechtskraft der erteilten Baugenehmigung für die Errichtung des Wohnhauses.

Die Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplanes sind zu beachten.

## **6. Sicherung der Verpflichtungen**

Die unter III. Vereinbarungen im Kaufvertrag / Erbbaurechtsvertrag genannten Verpflichtungen werden vertraglich und / oder grundbuchlich gesichert. Verstöße gegen vertragliche Vereinbarungen können mit Vertragsstrafen abgesichert werden.

In Erbbaurechtsverträgen wird die Entschädigung nach Ablauf der Nutzungszeit vertraglich gesichert. Diese beträgt 2/3 des Verkehrswertes, den die Bauwerke und Anlagen zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts haben.

## **7. Nebenkosten**

Alle mit dem Kauf / dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrags verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Käufer / Erbbaurechtsnehmer (z. B. Notarkosten, Vermessungskosten, Grunderwerbsteuer).

Stand: 21.09.2022