

Information zu Bewerbungen um ein Baugrundstück der Bundesstadt Bonn

**Sehr geehrte Bewerberin,
sehr geehrter Bewerber,**

Sie beschäftigen sich zur Zeit mit dem Gedanken, für Ihre Familie und sich ein Eigenheim zu errichten. Auf der Suche nach dem dazu notwendigen Grundstück haben Sie den Weg in das Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Tourismus der Stadt Bonn gefunden.

Bei Ihrer beabsichtigten Baumaßnahme haben sich Ihnen vielleicht schon viele Fragen gestellt. Mit Sicherheit wird sich noch, je mehr Ihre Planung Konturen annimmt, ein großer Informationsbedarf auf tun.

Dieses Informationsblatt soll Ihnen einen ersten Überblick geben über

- den Ablauf des Bewerbungsverfahrens um ein städtisches Baugrundstück
 - A) Kauf eines Grundstücks
 - B) Einräumung eines Erbbaurechts
- das Vergabeverfahren
- einige wesentliche Inhalte des abzuschließenden Vertrages und
- Ihnen vorab einige zusätzliche wissenswerte Fragen beantworten.

Die jeweils zuständigen Sachbearbeiter(innen) sind gerne bereit, Ihnen in einem persönlichen Gespräch weitere Informationen zu vermitteln.

I. Bewerbung

Die für eine Wohnbebauung zu übertragenden städtischen Grundstücke werden in unregelmäßigen Abständen öffentlich ausgeschrieben.

In einer Wochenendausgabe der Bonner Tageszeitung „General-Anzeiger“ sowie im Internet (www.bonn.de, Suchbegriffe: „Verkauf von städtischen Grundstücken“) werden die Grundstücke angeboten. Die Anzeigen sind mit dem Logo der Stadt Bonn versehen und daher als solche leicht zu erkennen.

Die Anzeige enthält Angaben über

- die Lage des Grundstücks im Stadtgebiet Bonn,
- die Grundstücksgröße,
- die bauliche Nutzbarkeit (z.B. Ein- oder Mehrfamilienhaus) sowie über
- den Verkehrswert des Grundstückes (=Kaufpreis).

Bevor Sie sich auf eines der Grundstücke bewerben, sollten Sie mit einem/einer Sachbearbeiter/in in einem Gespräch klären, welches der angebotenen Grundstücke für die von Ihnen beabsichtigte Baumaßnahme in Betracht kommt.

Ihre Bewerbung richten Sie dann an:

Bundesstadt Bonn
Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Tourismus
Berliner Platz 2
53111 Bonn (in der Anzeige angegeben)

Das in der Anzeige angegebene Datum des Ablaufs der Bewerbungsfrist ist unbedingt einzuhalten. Später eingehende Bewerbungen können grundsätzlich nicht mehr berücksichtigt werden. Wenn Ihre Bewerbung bei uns eingegangen ist, übersenden wir Ihnen ein Formblatt, mit dem einige Angaben zu Ihren persönlichen Verhältnissen abgefragt werden. Die Übertragung eines Grundstückes ist in der Regel in zwei Varianten möglich:

A) Kauf oder B) Erbbaurecht

Sofern in der Ausschreibung nicht ausdrücklich auf Kauf beschränkt, steht es dem Bewerber grundsätzlich frei, sich für den Kauf oder, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen, alternativ für die Übertragung des Erbbaurechts zu entscheiden. Die Entscheidung hat keinen Einfluss darauf, welchem Bewerber das Grundstück zugeteilt wird

A) Kauf des Grundstücks

Der Bewerber, dem das Grundstück zugeteilt wird (dazu später), zahlt den für das Grundstück angegebenen Kaufpreis. Bei diesem Wert handelt es sich um einen Festpreis, der nicht mehr verhandlungsfähig ist.

Die zweite Möglichkeit ist die

B) Einräumung eines Erbbaurechtes

Hierbei zahlt der Erwerber nicht den Kaufpreis für das Grundstück, sondern den sogenannten **Erbbauzins**. Dieser beträgt z. Z. 4% des Kaufpreises pro Jahr.

Beispiel: Bei einem Grundstückswert von 75.000,00 EUR beträgt der Erbbauzins 3.000,00 EUR pro Jahr, der in monatlichen Raten von 250,00 EUR zu entrichten wäre.

Die Höhe des zu entrichtenden Erbbauzinses wird regelmäßig auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex, herausgegeben vom Land NRW in Düsseldorf, überprüft. Im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wird der Erbbauzins wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne weiteres beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monatsersten jeweils nach Ablauf von 3 Jahren in dem selben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Landesamt (Landesbetrieb „Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)“ ermittelte Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat.

Für die Übertragung des Erbbaurechts müssen folgende Voraussetzungen **zwingend** gegeben sein:

- es muss mindestens ein (minderjähriges) Kind im Haushalt leben
- der Bewerber darf nicht bereits über Grundeigentum verfügen, das zur Wohnnutzung geeignet ist,
- bestimmte **Einkommengrenzen** müssen eingehalten werden

Je nach Größe der Familie (Anzahl der berücksichtigungsfähigen Kinder) sind **unterschiedliche** Einkommengrenzen festgelegt. Wird die jeweilige Einkommengrenze überschritten, scheidet die Möglichkeit des Erbbaurechts aus. Zur Überprüfung Ihrer Angaben über Ihr Einkommen und zur Berechnung der individuellen Einkommengrenze ist es erforderlich, dass Sie beim Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Bonn, Stadthaus, Etage 3 B, einen Wohnberechtigungsschein beantragen. Das Erbbaurecht wird in aller Regel für die Dauer von 99 Jahren abgeschlossen. Gemäß der vertraglichen Vereinbarung erlischt das Erbbaurecht nach Ablauf dieser Zeit. Das aufstehende Gebäude wird zum Zeitwert entschädigt und fällt in das Eigentum der Stadt Bonn.

Als Alternative dazu ist grundsätzlich die Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages möglich. Während der Laufzeit des Vertrages erhält der Erbbaurechtsnehmer ein zu jeder Zeit ausübbares Ankaufsrecht an dem Erbbaugrundstück; d.h., dass der Erbbauberechtigte zu jeder Zeit das Grundstück kaufen kann. Der Kaufpreis ist dann jedoch nicht der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages zugrunde gelegte Verkehrswert, sondern der zum Zeitpunkt des Kaufinteresses neu zu ermittelnde unbelastete Bodenwert (ohne Berücksichtigung der Belastung durch das Erbbaurecht).

Der bis zu einem evtl. Kauf des Grundstückes gezahlte Erbbauzins wird nicht auf den Kaufpreis angerechnet, er stellt somit für diesen Fall eine Nutzungsentschädigung für das Erbbaugrundstück dar. Soweit zu der Unterscheidung Kauf / Erbbaurecht.

Hier schließt sich die Frage an, **welcher** Bewerber für die Vergabe vorrangig zu berücksichtigen ist.

Um eine Entscheidung zwischen den Bewerbern treffen zu können, wird die Auswahl getroffen in einem

II. Vergabeverfahren

Von wenigen Ausnahmen abgesehen, gehen regelmäßig mehr Bewerbungen ein, als Grundstücke übertragen werden können. Die Entscheidung, wem letztlich ein Grundstück zugeteilt wird, trifft auf Vorschlag der Liegenschaftsverwaltung der **Ausschuss für Wirtschaft und Arbeitsförderung der Stadt Bonn** als Fachgremium des Rates. Nach Eingang aller Bewerbungen wird eine Prioritätenliste der Bewerber aufgestellt. Die Erstellung dieser Prioritätenliste erfolgt anhand von Entscheidungskriterien, die vom Rat der Stadt Bonn erlassen wurden:

- Es werden Bewerber bevorzugt, die noch nicht über Grundeigentum verfügen (Ausschlussgrund für Erbbaurecht)
- Bei der Vergabe werden "junge" Familien bevorzugt unter Berücksichtigung der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder. "Jung" = beide Partner jünger als 40
- Es ist zu berücksichtigen, wenn zu dem Haushalt des Bewerbers bereits behinderte Personen gehören oder wenn konkret beabsichtigt ist, behinderte Personen aufzunehmen (z.B. Eltern)
- Weiterhin fließt in die Entscheidung mit ein, ob der Bewerber im Stadtgebiet Bonn wohnt (weil in diesem Fall zu vermietender Wohnraum in Bonn frei wird).

Nach Eingang der Bewerbungen erhalten alle Bewerber den unter I. erwähnten Fragebogen, in dem neben anderen Angaben diese persönlichen Informationen abgefragt werden und anhand derer die genannte Liste aufgestellt wird.

Bei Bedarf werden weitere Angaben hinzugezogen.

Nach Vorlage Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen hören Sie dann zunächst einige Zeit nichts von uns. Erst dann wieder, wenn uns die Entscheidung des Ausschusses vorliegt. Je nach Bearbeitungszeit der eingegangenen Bewerbungen und Zusammentreffen der Termine "Bewerbungsfrist" und "Ausschuss-Sitzung" kann eine Wartezeit von bis zu 3 Monaten entstehen.

Unmittelbar nach der entsprechenden Sitzung des Ausschusses werden alle in das Verfahren aufgenommenen Bewerber über die Entscheidung in Kenntnis gesetzt. Sollten Sie nicht berücksichtigt worden sein, wird diese Entscheidung nicht übertragen auf evtl. künftige Grundstücksbewerbungen. Hier sollten Sie dann auf jeden Fall mitteilen, dass Sie sich bereits schon mal -erfolglos- beworben haben.

Mit den Bewerbern, die für eine Grundstücksübertragung berücksichtigt werden konnten, wird dann kurzfristig ein entsprechender Kaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen.

III. Einige wesentliche Vertragsinhalte:

Der Vertrag wird vor einem von dem Bewerber zu benennenden Notar beurkundet. Der Käufer, bzw. künftige Erbbauberechtigte, wird vertraglich verpflichtet u. a.

- dem Bauordnungsamt der Stadt Bonn unverzüglich nach Vertragsbeurkundung, spätestens jedoch innerhalb von 6 Monaten vollständige und prüffähige Bauunterlagen einzureichen,
- das Gebäude als KfW-Effizienzhaus 55 EnEV 2014 zu errichten und dies nach Errichtung nachzuweisen, ansonsten wird eine erhebliche Abstandszahlung fällig. Informationen zum KfW-Effizienzhaus 55 EnEV 2014 erhalten Sie beim Amt für Umwelt, Verbraucherschutz und Lokale Agenda (Energieeffizienz in Neubauten), Stadthaus, Etage 9 B.
- nach Erteilung der Baugenehmigung/Zustimmung innerhalb von 6 Monaten mit dem Bau zu beginnen, bzw., wenn öffentliche Mittel beantragt werden, innerhalb von 3 Monaten nach Zugang des Bescheides über die Bewilligung (Ablehnung) mit dem Bau zu beginnen,
- innerhalb von 2 Jahren nach der Erteilung der Baugenehmigung/Zustimmung den Bau zu beenden,
- nach der Fertigstellung des Bauwerks dieses mindestens 5 Jahre selber zu bewohnen.

Ein Verkauf oder eine Vermietung vor Ablauf der 5-Jahresfrist ist nicht zulässig. Für den Fall der Zuwiderhandlung wird in den Vertrag die Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe und ein Wiederkaufsrecht aufgenommen. Sollte ein Verkauf oder eine Vermietung vor Ablauf der Frist zwingend erforderlich werden, (z.B. durch beruflich bedingte örtliche Veränderungen) könnte dies durch eine vertragliche Regelung auf Wunsch berücksichtigt werden.

IV. Was man sonst noch wissen sollte

1a. Öffentliche Mittel

Ungeachtet, ob Kauf oder Erbbaurecht sollten Sie bereits in Ihrer Bewerbung angeben, ob Sie beabsichtigen, für das Bauwerk die Gewährung von öffentlichen Mitteln zu beantragen. Diese Entscheidung hat wesentlichen Einfluss auf die Vertragsformulierung und die Durchführung des Vertrages. Nähere Angaben hierzu erteilt das Amt für Soziales und Wohnen, Bereich Wohnungsbauförderung, Stadthaus, Etage 3 B.

Die Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung lassen Sie sich bitte von der Sachbearbeiterin/dem Sachbearbeiter erläutern.

1b. Effizienzhaus

Für den Bau eines KfW-Effizienzhauses 55 EnEV 2014 gewährt die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) ein zinsverbilligtes Darlehen.

2. Vertragliche Nebenkosten

Von dem Käufer/Erbbauberechtigten sind grundsätzlich

- Notarkosten
- Gerichtskosten
- Grunderwerbsteuer

zu zahlen.

Bei der Baufinanzierung sollte außerdem berücksichtigt werden, dass Erschließungsbeiträge anfallen. Weiterhin entstehen einmalig zu leistende Kosten für Versorgungsleitungen, den Kanalanschluss, den Kanalbeitrag sowie ein Beitrag für Ausgleichsflächen. Die Höhe des von der Grundstücksgröße und Bebaubarkeit abhängigen Kanalbeitrages wird Ihnen vor Vertragsbeurkundung mitgeteilt.

3. Zahlungsfristen

Die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises bzw. des Erbbauzinses entsteht, wenn keine öffentlichen Mittel beantragt werden, innerhalb einer kurzen, vertraglich geregelten Frist (in der Regel sechs Wochen).

Werden öffentliche Mittel beantragt, entsteht die Zahlungsfrist mit Zugang des Bescheides über die öffentlichen Mittel, spätestens jedoch 10 Monate nach Vertragsbeurkundung.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass Interessenten während des laufenden Bewerbungsverfahrens anderweitig ein Grundstück erwerben. Für diesen Fall sind wir für eine entsprechende -um Missverständnisse zu vermeiden möglichst schriftliche- Mitteilung dankbar, da dies erheblichen Einfluss auf die Bearbeitung der anderen Bewerbungen haben kann.

Wie gesagt, dieses Merkblatt soll Ihnen einige wesentliche Eckdaten für den Erwerb eines städtischen Baugrundstückes an die Hand geben. Je mehr sich ein Vertragsabschluss zwischen Ihnen und der Stadt Bonn abzeichnet, um so mehr und um so konkretere Fragen werden Sie vielleicht haben. Alles, was über dieses Merkblatt hinausgeht, werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem persönlichen Gespräch gerne mit Ihnen ausführlich besprechen.

Ihr

Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Tourismus