

Notarielles Losverfahren „Jägerstraße“

TEILNAHMEBEDINGUNGEN

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 07.07.2016 und des Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.12.2021 wird für den Verkauf unbebauter Wohngrundstücke der Stadt Lünen das notarielle Losverfahren angewendet. Für insgesamt vierzehn unbebaute Baugrundstücke im Wohngebiet „Jägerstraße“ erhalten damit private Bauherren als Eigennutzer die Gelegenheit, mit der Stadt Lünen und/ oder der SL Grundbesitz GmbH & Co. KG (Tochtergesellschaft der Stadtwerke Lünen) einen Grundstückskauf-/Erbbaurechtsvertrag zu beurkunden.

Die Grundstücke und die Bewerbungsfrist werden in der örtlichen Presse und auf der Webseite der Stadt Lünen bekannt gemacht.

Nachfolgende Bedingungen werden von den Teilnehmenden am notariellen Losverfahren mit Abgabe der schriftlichen Bewerbung verbindlich anerkannt:

1. Als an dem notariellen Losverfahren teilnehmende Personen werden nur Privatpersonen (nicht juristische Personen) berücksichtigt, die das Grundstück zur Eigennutzung selbst bebauen und bewohnen wollen.

Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und Lebensgefährten zählen als **eine teilnehmende Person**.

2. Die Bewerbung erfolgt schriftlich unter Nutzung des von der Stadt Lünen vorformulierten Bewerbungsschreibens (auf der Homepage der WZL GmbH hinterlegt oder anzufordern per E-Mail unter bewerbung@wzl.de oder per Post).

Die Bewerbung ist zu richten **per Briefpost** an die

Stadt Lünen

c/o Wirtschaftsförderungszentrum Lünen GmbH (WZL)

Am Brambusch 24

44536 Lünen

oder **per E-Mail** an: bewerbung@wzl.de.

Eine Bewerbung wird nur berücksichtigt, wenn die bewerbende Person diese Teilnahmebedingungen des Losverfahrens und des anschließenden Verkaufs schriftlich anerkennt und diese Bewerbung spätestens bis **25.02.2022** bei der WZL eingegangen ist.

3. Die Bewerbungen werden fortlaufend nach Eingang nummeriert. Diese Nummer, die jeder sich beworbenen Person mitgeteilt wird, ist auch gleichzeitig die Losnummer für die Teilnahme am Losverfahren.

4. Verlosung

a. Die Grundstücke Nr. 1 – 6 und Nr. 10 – 14 werden verkauft.

Die Grundstücke Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 der SL Grundbesitz GmbH & Co. KG sollen im Rahmen eines Erbbaurechts vergeben werden. Diese Grundstücke sind im Vermarktungsplan grün markiert..

b. Der Termin für die Verlosung wird separat nach Eingang der Bewerbung mitgeteilt. Teilnahmeberechtigt an der Verlosung sind nur Personen, die sich entsprechend den Teilnahmebedingungen beworben haben.

c. Der Verlosungstermin ist nicht öffentlich.

d. Die Verlosungen der Grundstücke der Stadt Lünen sowie der Grundstücke der SL Grundbesitz GmbH & Co. KG erfolgen unter Aufsicht eines Notars/ einer Notarin.

Das Losverfahren für die Vergabe der 14 Grundstücke erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

In der **ersten Stufe** werden als Bewerber:innen nur Privatpersonen (nicht juristische Personen) berücksichtigt, die folgende zusätzliche Bedingungen erfüllen:

Zum Haushalt der Bewerber:innen gehört mindestens eine schwerbehinderte Person, mit einem Grad der Behinderung

a) von 100 oder

b) von unter 100 bei Pflegebedürftigkeit im Sinne des § 14 SGB XI und gleichzeitiger häuslicher oder teilstationärer Pflege oder Kurzzeitpflege.

Der Nachweis über die o. g. zusätzlichen Bedingungen ist als Anlage der Bewerbung beizufügen.

Aus dieser ersten Gruppe werden 2 Lose sowie 4 Reservelose gezogen. Entsprechend der Reihenfolge der gezogenen Lose wird eine Haupt- und eine Reserveliste aufgestellt.

In der **zweiten Stufe** werden zu den übrig gebliebenen Losen und den Reservelosen der ersten Stufe alle Lose von teilnehmenden Personen hinzugefügt, die teilnahmeberechtigt sind.

Hiernach werden 12 weitere Hauptlose gezogen.

Sollten Lose der Reserveliste der ersten Stufe gezogen werden, fallen diese aus der Reserveliste heraus.

Im Anschluss werden 20 (zwanzig) Reservelose gezogen. Entsprechend der Reihenfolge der gezogenen Reservelose wird eine Reserveliste aufgestellt.

Nach der notariellen Feststellung des Verlosungsergebnisses werden die Gewinner der Haupt- sowie Reservelose schriftlich von der Stadt Lünen benachrichtigt. Hierbei wird Ihnen auch der Ort und Termin, zur Grundstücksvergabe unter notarieller Aufsicht, bekanntgegeben. Losgewinner, die nicht persönlich anwesend sein können, können sich durch einen Stellvertreter mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Diese Vollmacht ist vor Beginn der Veranstaltung bei der Stadt Lünen, c/o WZL GmbH, Am Brambusch 24, 44536 Lünen oder info@wzl.de einzureichen.

5. Grundstücksvergabe:

Die teilnehmende Person, deren Los aus der **ersten Stufe** als erstes Los gezogen wurde, hat die freie Auswahl unter den angebotenen Grundstücken. Sie hat dem Notar gegenüber das Wunschgrundstück zu benennen. Die teilnehmende Person, deren Los nach dem früher gezogenen Los gezogen wurde, hat die Auswahl unter den verbleibenden Grundstücken und hat dem Notar ebenfalls das Wunschgrundstück zu benennen.

Die teilnehmende Person, deren Los aus der **zweiten Stufe** zuerst gezogen wurde, hat die freie Auswahl unter den noch verbliebenen jeweiligen Grundstücken. Sie hat dem Notar gegenüber das Wunschgrundstück zu benennen. Dies wird im Protokoll festgehalten. Alle weiteren gezogenen Lose in der Reihenfolge der Ziehung haben nur die Auswahl unter den noch verbleibenden Grundstücken. Das Wunschgrundstück ist

jeweils dem Notar zu benennen. Das Verfahren wird so lange fortgesetzt, bis alle Grundstücke vergeben sind.

Die in der Reserveliste aufgenommenen teilnehmenden Personen haben nicht das Recht, ein Wunschgrundstück zu benennen. Eventuell später freiwerdende Grundstücke werden dann über die Reservelisten in der gezogenen Rangfolge vergeben.

Findet ein Grundstück keinen Interessenten, kann es freihändig zum festgelegten Preis verkauft werden.

6. Kauf/ Bestellung Erbbaurecht

- a. Der festgelegte Kaufpreis setzt sich zusammen aus dem Preis für das baureife Land, **255,00 €/qm** zzgl. der Erschließungskosten in Höhe von **30,00 €/qm**.

Der Gesamtkaufpreis für das erschlossene Wohnbaugrundstück

(Grundstücke Nr. 1 – 6 und Nr. 10 – 14) beträgt:

285,00 €/qm zzgl. Grunderwerbsnebenkosten (z.B. Gerichts-/Notargebühren, Grunderwerbsteuer)

- b. Die Bestellung des Erbbaurechts an den Grundstücken Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 der SL Grundbesitz GmbH & Co. KG erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Höhe des Erbbauzinses beträgt bei einer Laufzeit von 99 Jahren **pro Jahr:**

Grundstücksgröße x (255,00 € + 30,00 €) x 2,5 %

- Als Inhalt des dinglichen Erbbauzinses wird eine Wertsicherung vereinbart:

„Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Index für Bauland gegenüber dem Index für den Monat der Beurkundung der Erbbaurechtsbestellung, so erhöht oder vermindert sich im gleichen prozentualen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses.“

- Der Eigentümer des Grundstücks räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten an diesem Erbbaugrundstück ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts ein. Der Erbbauberechtigte räumt dem Eigentümer des Erbbaugrundstückes am Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle mit dem Rang nach dem Erbbauzins (Reallast) ein.

- Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, vom Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts oder eines Bruchteils auf sich oder einem von ihm zu benennenden Dritten vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten zu verlangen:
 - bei Verstoß gegen die vereinbarten Verpflichtungen, sofern auch einer Abmahnung keine Folge geleistet wird,
 - bei Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen,
 - wenn der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, ohne dass der Erwerber auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Vertrages eintritt und/oder ohne dass sich der Erwerber hinsichtlich des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht und sein gesamtes Vermögen unterwirft,
 - bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten oder bei Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten mangels Masse oder
 - bei Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts.

Endet der Vertrag durch Zeitablauf, fällt das Bauwerk an den Eigentümer des Grundstücks. Die bisherigen Eigentümer des Hauses erhalten eine angemessene Entschädigung.

- Die Belastungsgrenze des Erbbaurechts beträgt maximal 75 % des Erbbaurechtswerts. Die Belastung des Erbbaurechts bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

- c. Die Stadt Lünen und die SL Grundbesitz GmbH & Co KG reservieren der teilnehmenden Person das nach Ziehung benannte Grundstück oder der teilnehmenden Person aus der Reserveliste, der nachträglich ein freigewordenes Grundstück angeboten worden ist, das freigewordene Grundstück ohne Erhebung einer Reservierungsgebühr für **drei** Monate, gerechnet ab dem Tag der Auslosung, bei einem Reservelos ab dem nachträglichen Angebot zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages oder

Erbbaurechtsvertrages. Nach ergebnislosem Fristablauf verfällt das Los mit der Folge, dass das Grundstück wieder frei wird.

- d. Der Grundstückskaufvertrag/ Erbbaurechtsvertrag enthält die Verpflichtung, das Grundstück innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Abschluss des notariellen Vertrages mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung zu bebauen.

Die Bebauungsverpflichtung und die Verpflichtung, das Grundstück nicht innerhalb von zwei Jahren weiterzuverkaufen, werden Bestandteile des notariellen Vertrages. Bei Nichteinhaltung behält sich die Stadt Lünen bzw. die SL Grundbesitz GmbH & Co. KG ein Wiederkaufsrecht vor.

In dem notariellen Vertrag wird zur Sicherung dieser Rechte die Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung vereinbart.

- e. Grundstücke werden nur an Personen verkauft, die am Bewerbungsverfahren teilgenommen haben und durch Los ermittelt wurden. Dieses Recht kann nicht an Dritte übertragen werden. Findet ein Grundstück keinen Interessenten, kann es freihändig zum festgelegten Preis verkauft werden.
 - f. Die Stadt Lünen und die SL Grundbesitz GmbH & Co. KG behalten sich vor, vor Abschluss des notariellen Kauf-, Erbbaurechtes einen Finanzierungsnachweis zu fordern.
 - g. Die vierzehn Wohnbaugrundstücke (Nr. 1 - 14) gemäß beiliegendem Lageplan sind den teilnehmenden Personen nach Lage und Größe bekannt. Die teilnehmenden Personen hatten Gelegenheit, alle Wohnbaugrundstücke vor Ort zu besichtigen.
 - h. Für die Bebauung gelten die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Lünen über Art und Maß der baulichen Nutzung für das Gebiet Jägerstraße.
6. Die teilnehmende Person stimmt zu, dass persönliche Daten ausschließlich zum Zweck der Beurkundung eines notariellen Vertrages mit der Stadt Lünen und der SL Grundbesitz GmbH & Co KG genutzt werden dürfen.
7. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.