

# FAQ – Frage-Antwort-Katalog

zur Informationsveranstaltung vom 14. Juni 2024

Frage	Antwort
<b>Allgemeine Voraussetzungen</b>	
Was passiert, wenn die Baufertigstellung innerhalb der geforderten 2 Jahre nicht erreicht wird?	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wird das Wohngebäude nicht innerhalb der Frist erstellt, so steht der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht bei wesentlichen Verstößen zu. Ein wesentlicher Verstoß liegt vor, wenn der Käufer den Verstoß trotz einer Nachfristsetzung nicht abstellt.</li><li>▪ Abgesehen davon kann die Frist auf Antrag des Käufers verlängert werden. Ist der Käufer für die Verzögerung nicht verantwortlich, ist die Frist zu verlängern. Eine entsprechende Klarstellung wird in den Kaufvertrag noch aufgenommen.</li></ul>
<b>Verfahren</b>	
<b>Höchstgebot:</b> Wenn man rausfällt, weil überboten, und dann am Schluss doch noch Grundstücke übrig sind, weil dann kein Gebot mehr übrig war, werden die Grundstücke dann zuerst den „Rausgeflogenen“ aus diesem Verfahren angeboten?	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Bewerber im Höchstgebotsverfahren haben die Möglichkeit, auf alle 7 Grundstücke zu bieten. Wenn ein Grundstück „übrig“ bleibt, liegt es also daran, dass kein Bewerber für das Grundstück ein Angebot abgegeben hat. Hat aber kein Bewerber ein Angebot abgegeben, so besteht auch kein Grund, ihm trotzdem das Grundstück noch anzubieten. Das Grundstück wird dann vielmehr Nachrückern im Verfahren mit Bewertungsmerkmalen angeboten.</li><li>▪ Will ein Bewerber seine Chancen erhöhen, so ist ihm daher zu raten, für alle Grundstücke ein Gebot abzugeben.</li></ul>
Wie werden übrige Grundstücke aus dem Höchstgebotsverfahren vergeben?	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wenn im Höchstgebot Grundstücke übrigbleiben, werden diese den Nachrückern aus der Kriterienvergabe angeboten. Erst wenn sie keinen Abnehmer finden, ist nach derzeitiger Beschlusslage vorgesehen, diese auf dem freien Markt anzubieten.</li></ul>
Ist der Verkauf des eigenen Grundstücks beim Höchstgebotsverfahren zwingend?	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nein, nur bei der Vergabe nach Kriterien. Allerdings müssen die Bewerber in das neu errichtete Gebäude einziehen und es 10 Jahre selbst nutzen.</li></ul>
Wenn ich die Annahme eines Grundstücks ablehne, kann ich, sofern Grundstücke übrigbleiben, noch eines zugeteilt bekommen?	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nein man scheidet aus dem Verfahren ganz aus. Der Erwerb außerhalb des Verfahrens am freien Markt ist dennoch möglich.</li></ul>
<b>Kriterien / Bewertungsmerkmale</b>	
Wie passt es zusammen, dass das Vermögen bei max. 400.000 € liegen darf, man	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das Grundstück sollte innerhalb von zwei Jahren bebaut werden, daher ist die Finanzierungsbestätigung auf den gesamten Finanzierungsbedarf vorzulegen. Wie hoch</li></ul>

Frage	Antwort
dann aber eine Finanzierung für das gesamte Bauvorhaben nachweisen muss?	finanziert werden muss ist bei jedem Bauherrn individuell.
Zu welchem Zeitpunkt soll das Vermögen bemessen werden?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zum Zeitpunkt der Bewerbung.</li> </ul>
Wie werden Schulden in der Vermögensdarstellung berücksichtigt?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermögen abzgl. Schulden</li> </ul>
Warum muss man eine bereits vorhandene Immobilie verkaufen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Verkauf mit einer Bevorzugung ortsgebundener Bewerber ist nur zulässig, wenn dieser aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses gerechtfertigt ist, das hier in der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung liegt. Daher enthalten die Leitlinien Einkommens- und Vermögensgrenzen. Aber die Erforderlichkeit entfällt auch bei Personen, die bereits über eine ausreichend große Immobilie oder ein Baugrundstück verfügen.</li> </ul>
Warum wurde der Zeitraum 2019-2021 für den Nachweis der Einkommensbescheide gewählt?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hintergrund des Zeitraumes ist, dass für diese Zeiträume mit großer Sicherheit alle Personen bereits einen Einkommensbescheid haben. Gern können Personen, die in den nachfolgenden Jahren über deutlich weniger Einkommen verfügen, dies unter Anmerkungen darlegen. Ob dies berücksichtigt werden kann, wird anschließend geprüft.</li> </ul>
Ist die Einkommensobergrenze brutto oder netto?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einkommensobergrenze ist der zu versteuernde Betrag, also der Betrag vor Abzug der Steuern, aber nach Abzügen z. B. von Freibeträgen.</li> </ul>
Kann mein Kind ins Haus einziehen, wenn ich ins Altersheim muss, oder widerspricht das der 10-jährigen Eigennutzung?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich ist das Gebäude 10 Jahre durch die Bewerber zu nutzen. Dies gilt aber nicht, wenn wichtige Gründe entgegenstehen. Im Kaufvertrag sind hierzu als Beispiele für wichtige Gründe beruflich bedingter Wohnortwechsel, Ehescheidung oder Tod aufgeführt. Auch ein Wechsel in ein Altenheim aufgrund eingetretener Pflegebedürftigkeit ist ein wichtiger Grund.</li> </ul>
Wenn man an der Grenze zur Gemeinde wohnt, zählt das trotzdem?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nein</li> </ul>
<b>Erschließung</b>	
Sind mögliche Kosten erneuter archäologischer Funde in den Erschließungskosten im Kaufpreis enthalten? Was passiert, wenn die Erschließung weiterhin teurer	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ja. Der Kaufpreis deckt die allgemeinen Erschließungskosten ab. Alle zusätzlich entstehenden Kosten muss die Gemeinde ausgleichen. Die Erschließungskosten werden durch die Kaufpreiszahlung „abgelöst“.</li> </ul>

Frage	Antwort
<p>wird?</p> <p>_____</p> <p>Sind die Erschließungsbeiträge komplett im Kaufpreis beinhaltet?</p>	<p>_____</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ja. Es kommen keine weiteren Erschließungsbeiträge hinzu.</li> </ul>
<h3>B-Plan</h3>	
<p>B-Plan: max. 2 Vollgeschosse</p> <p>SD 32° - 45° maximal 2 Vollgeschosse (II+D)</p> <p>Auch 1 Vollgeschoss möglich?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B-Plan gibt maximal 2 Vollgeschosse vor. Es kann auch davon zurückgeblieben werden. Die Reihen- und Kettenhausbebauung muss aber einheitlich gestaltet werden.</li> </ul>
<p>Wie groß / klein dürfen die Tinyhäuser sein?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich ist jedes Gebäude zulässig, das die bauplanungsrechtlichen und sonstigen Vorschriften einhält. Insbesondere muss es gleichgroß oder kleiner als das Baufenster sein. Für die Grundstücke Flurstücke Nr. 6089 und 6090 besteht allerdings die Besonderheit, dass dort hergestellte Tinyhäuser mit einer Fläche von weniger als 50 qm nicht selbst genutzt werden müssen.</li> <li>▪ Das im Bebauungsplan angegebene Maß der baulichen Nutzung ist das Maximalmaß. Es kann davon zurückgeblieben werden oder ggf. mehrere bauliche Anlagen bis zum Maximalmaß auf einem Grundstück errichtet werden.</li> </ul>
<h3>Sonstiges</h3>	
<p>Wie genau wird der Mehrerlös berechnet, der an die KE zurückbezahlt werden muss, wenn das Grundstück innerhalb der ersten 10 Jahre veräußert werden müsste?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist die Differenz zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis einerseits und dem für den Boden bei Weiterverkauf vereinbarten Kaufpreis, mindestens aber dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs, zu zahlen. Wird für den Boden kein Kaufpreis vereinbart oder zur Bestimmung des Kaufpreises, so stellt der für die Gemeinde zuständige Gutachterausschuss den Wert fest. Näheres ist in Ziff. 10.2.14 des Musterkaufvertrags geregelt.</li> </ul>
<p>Wem gehören die anderen Grundstücke im Baugebiet?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Grundstücke gehören privaten Eigentümern oder (öffentlichen / privaten) Trägern. Aus Datenschutzgründen können keine Namen genannt werden.</li> </ul>

Frage	Antwort
<p>Weiß man schon, wie viele Wohnungen entstehen sollen und wer diese herstellt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nein, die Vermarktung der Geschosswohnungsbaugrundstücke durch die KE hat gerade erst begonnen.</li> <li>▪ Insgesamt werden im Baugebiet Kapellenbach Ost ca. 690 Wohneinheiten und damit Wohnraum für ca. 2.100 Menschen entstehen.</li> <li>▪ Die privaten Eigentümer / Investoren bewerben Ihre Objekte, in der Regel auf den üblichen Online-Plattformen, selbst.</li> </ul>
<p>Wann werden Infos zum Bauabschnitt C freigegeben?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten im Bauabschnitt B, was voraussichtlich im März 2026 soweit sein wird, wird mit der Planung und den vorbereitenden Maßnahmen im Bauabschnitt C begonnen werden. Aktuell gehen wir hier von einem Zeithorizont von 2028/2029 aus.</li> </ul>