FAQ WOHNBAU

Wohnbaugrundstücke sind knapp in Mönchengladbach. Daher sind die Flächen, die über die EWMG verkauft werden, sehr gefragt. Nachfolgend finden Sie alle wichtigen Informationen zu unserem Vermarktungsprozess:

Bewerbung & Interessenbekundung

Vergabeprozess

Hausbau

Sonstige Fragen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulin verwendet.

Wenn Sie darüberhinausgehende Fragen haben, wenden Sie sich bitte an unseren Vertrieb – Julia Bischof und Susanne Heiertz-Magoley. Die Kontaktdaten finden Sie auf unserer Website.

BEWERBUNG & INTERESSENBEKUNDUNG

- **Kann man sich vor Vermarktungsstart auf eine Interessentenliste setzen lassen?**

  Die EWMG führt **keine** Interessentenliste. Bewerbungen sind ausschließlich über die Website und die dort hinterlegten Formulare möglich.

- **Wie kann ich mich über neue Grundstücke informieren lassen? Gibt es einen Newsletter?**

  Es gibt keinen Newsletter. Die Grundstücke werden ausschließlich über unsere Website vermarktet.

  Folgen Sie unseren Social-Media-Kanälen, um auf dem Laufenden zu bleiben.

  fb.com/EntwicklungMG | instagram.com/ewmg_mbh

- **Macht es Sinn, dass mein Partner und ich uns beide bewerben?**

  Nein, es ist grundsätzlich nur ein Bewerber pro Haushalt zulässig.
  Bitte beachten Sie daher, dass hiermit auch der zukünftige Haushalt gemeint ist, insbesondere bei der Abfrage von Grundbesitz im Punkteverfahren.

- **Kann ich mich bewerben, obwohl ich früher bereits ein Grundstück von der Stadt Mönchengladbach oder der EWMG erworben habe?**

  Bewerber/ Haushalte, in denen eine Person in den vergangenen 25 Jahren ein Grundstück von der Stadt oder EWMG erworben hat, sind vom Verfahren ausgeschlossen.

FAQ WOHNBAU

EWMG
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

- **Kann ich mich auf mehrere Grundstücke bewerben?**

  Ja, allerdings muss für jedes Grundstück ein separates Formular auf der Website ausgefüllt und abgeschickt werden. Beachten Sie, dass die Auswahl über ein Ranking für das jeweilige Grundstück erfolgt. Ein Tausch ist nicht möglich, beachten Sie hierzu die weiteren Erläuterungen.

- **Kann ich mehrere Grundstücke erwerben?**

  Die Grundstücke sind für Selbstnutzer vorgesehen, daher kann in der Regel nur ein Grundstück pro Haushalt erworben werden.

  Können Grundstücke innerhalb des regulären Bewerbungsverfahrens nicht veräußert werden, behält sich die EWMG vor, diese in einem erneuten Verfahren zu angepassten Konditionen zu veräußern.

- **Kann ich mich für eine andere Person z.B. mein Kind bewerben?**

  Nein, Bewerbungen für andere Personen sind grundsätzlich nicht zulässig. Der spätere Erwerber muss gleichlautend mit dem Bewerber sein. Der Lebens-/Ehepartner kann als weiterer Käufer auftreten.

- **Kann ich mit meinen Eltern oder einer anderen Partei zwei nebeneinander liegende Grundstücke erwerben?**

  Sie und die andere Partei können sich grundsätzlich auf nebeneinander liegende Grundstücke bewerben. Bitte beachten Sie dabei, dass sich beide Parteien separat bewerben müssen und die Bewerbungen dann das übliche Verfahren durchlaufen, sodass es keine Garantie dafür gibt, dass beide Parteien ein Grundstück erhalten und/oder diese Flächen nebeneinander liegen.

  Kann ich bereits eingereichte Bewerbungen für Grundstücke zurückziehen?

  Bis zum Ende der Bewerbungsfrist können Sie Bewerbungen zurückziehen. Bitte schicken Sie uns dafür einfach eine Mail an Wohnquartier@ewmg.de.

  Was bedeutet der Status „reserviert“? Kann ich mich noch bewerben?

  „Reserviert“ bedeutet, dass die Bewerbungsfrist abgelaufen ist und Bewerbungen für das betreffende Grundstück vorliegen. Sie können sich weiterhin bewerben, allerdings kann Ihre Bewerbung erst dann berücksichtigt werden, wenn alle Bewerber, die sich fristgerecht beworben hatten, bedient wurden oder von ihrem Kaufinteresse zurückgetreten sind.

- **Welche Unterlagen muss ich mit meiner Bewerbung einreichen?**

  Im ersten Schritt sind keine Unterlagen nötig. Sie müssen lediglich das Bewerbungsformular auf unserer Website ausfüllen und abschicken.

  Sollten wir im Rahmen des Punkteverfahrens Nachweise von Ihnen benötigen z.B. Schwerbehinderung/Pflegebedürftigkeit, werden wir Sie per E-Mail kontaktieren.

FAQ WOHNBAU

EWMG
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

Nach einer Zusage ist die Einreichung der folgenden Unterlagen im Rahmen der Bonitätsprüfung erforderlich:

- eine Finanzierungszusage eines Geldinstituts in der Gesamthöhe Ihres Bauvorhabens (Kaufpreis plus Baukosten)

- eine erste Architektenplanung (Schnitte, Ansichten) inkl. Kostenermittlung

Wir bitten daher, sich vor Ihrer Bewerbung mit Bauunternehmen und Banken auszutauschen, um die voraussichtlichen Kosten Ihres Neubaus und Ihren finanziellen Rahmen abschätzen zu können.

- **Ich habe mich direkt zu Beginn des Verfahrens beworben, wieso habe ich noch keine Rückmeldung erhalten?**

  Alle Bewerber erhalten nach Abschluss der Bewerbungs- und Auswertungszeit eine Rückmeldung. Wann dies in etwa sein wird, können Sie dem jeweiligen Exposé entnehmen.

- **Wie geht es nach dem Bewerbungsschluss weiter?**

  Alle innerhalb der Bewerbungszeit eingegangenen und gültigen Bewerbungen werden ausgewertet und ein Ranking erstellt.

  Werden in einem Baugebiet Grundstücke nach verschiedenen Verfahren vergeben, erfolgt dies in folgender Reihenfolge:

  Gebotsverfahren → Punkteverfahren → Losverfahren

  Innerhalb eines Verfahrens erfolgt die Auswertung in der nummerischen Reihenfolge gemäß Vermarktungsplan.

  Erhält man die Zusage für ein Grundstück, werden alle weiteren Bewerbungen des Bewerbers/Haushalts automatisch bei allen anderen Grundstücken unabhängig vom Verfahren ausgeschlossen. Dies gilt auch wenn man sich gegen den Erwerb des zugeteilten Grundstücks entscheidet.

  Im Anschluss an das Auswahlverfahren erhalten alle Bewerber eine E-Mail, ob sie ein Grundstück erwerben können oder sich auf der Warteliste befinden.

  Bitte beachten Sie, dass wir bei einer Zusage eine Frist vorgeben, bis wann Sie sich bei uns zurückmelden **müssen** (per E-Mail). Sollten Sie diese Frist **nicht** einhalten, wird das Grundstück an den nächsten Bewerber vergeben. Dies gilt auch für den Fall, dass Sie über das Nachrückverfahren ein Grundstück erhalten. Prüfen Sie daher regelmäßig Ihren E-Mail-Posteingang / Spam-Ordner.

FAQ WOHNBAU

EWMG
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

- **Wenn ich mich auf mehrere Grundstücke beworben habe und eine Zusage erhalte, darf ich mir dann eines der Grundstücke aussuchen?**

  Nein, die Zuteilung erfolgt auf Basis Ihres Rankings beim jeweiligen Grundstück. Sollten Sie bei mehr als einem Grundstück auf Platz eins gelandet sein, erfolgt die Zuteilung über die EWMG gemäß der oben genannten Reihenfolge.

- **Ich habe mich auf mehrere Grundstücke beworben, aber nur eine Absage erhalten. Bedeutet das, dass ich für eines der anderen Grundstücke noch den Zuschlag bekommen könnte?**

  Die Absage gilt für alle Grundstücke, auf die Sie sich beworben haben.

  Sie haben allerdings die Chance im Nachrückverfahren noch einen Zuschlag für ein Grundstück zu erhalten. Beachten Sie hierzu die weiteren Erläuterungen.

- **Was passiert bei Absagen von anderen Bewerbern?**

  Sofern Sie sich innerhalb der vorgegebenen Bewerbungsfrist beworben haben, werden wir unaufgefordert auf Sie zukommen, sobald die vor Ihnen platzierten Bewerber von ihrem Kaufinteresse zurückgetreten sind. Ob und wann es gegebenenfalls eine Chance auf ein Nachrücken gibt, lässt sich nicht abschätzen.

  Zu den jeweiligen Platzierungen können wir keine Auskunft geben.

  Sollten Sie sich nach der Bewerbungsfrist beworben haben, kann Ihre Bewerbung erst berücksichtigt werden, wenn alle Bewerber aus dem ursprünglichen Verfahren bedient oder von ihrem Kaufinteresse zurückgetreten sind.

  Das Verfahren für ein Grundstück gilt als abgeschlossen, sofern:

  - sich innerhalb eines Jahres nach Bewerbungsschluss kein Käufer gefunden hat.

  - alle Bewerber eines Grundstücks vom Kaufinteresse zurückgetreten sind.

  Der EWMG steht es in beiden Fällen frei das Grundstück in einem erneuten Bewerbungserfahren zu angepassten Konditionen veräußern.

  Wenn ich eine Zusage erhalte, wie geht es weiter?

  Bitte teilen Sie uns innerhalb der vorgegebenen Frist per E-Mail mit, ob Sie weiterhin Interesse am Erwerb des genannten Grundstücks haben.

  Die vorgegebene Frist zur Bestätigung Ihres Kaufinteresses gilt auch, wenn Sie über das Nachrückverfahren ein Grundstück erhalten. Prüfen Sie daher regelmäßig Ihren E-Mail-Posteingang / Spam-Ordner.

  Sofern weiterhin Kaufinteresse besteht, wird ein Besichtigungstermin vereinbart. Im Rahmen dieses Termins werden offene Fragen geklärt. Zudem erhalten Sie eine Reservierung und weitere Unterlagen zum Grundstück.

FAQ WOHNBAU

EWMG
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

Bis zum Ende der Reservierungsfrist müssen Sie folgende Unterlagen einreichen:

- eine Finanzierungszusage eines Geldinstituts in der Gesamthöhe Ihres Bauvorhabens (Kaufpreis plus Baukosten)

- eine erste Architektenplanung (Schnitte, Ansichten) inkl. Kostenermittlung

Das Grundstück wird an den nächsten Bewerber vergeben, wenn:

- Sie Ihr Kaufinteresse nicht fristgerecht bestätigen.

- Sie die erforderlichen Unterlagen nicht fristgerecht einreichen.

- **Ich habe eine Zusage erhalten, allerdings für eins meiner weniger favorisierten Grundstücke. Ist ein Tausch möglich?**

  Nein, die Vergabe erfolgt auf Basis des Rankings für das jeweilige Grundstück. Ein Tausch ist **nicht** möglich.

  Bitte beachten: Wenn Sie ihr Kaufinteresse für das spezielle Grundstück zurückziehen, werden alle Bewerbungen Ihres Haushalts für die anderen Grundstücke **nicht** weiter berücksichtigt.

  Bewerben Sie sich daher nur auf die Grundstücke, die für Sie tatsächlich in Frage kommen.

- **Ich habe eine Zusage erhalten. Wenn ich mich gegen dieses Grundstück entscheide, habe ich dann noch die Chance auf die Zusage für ein anderes Grundstück?**

  Nein, sobald Sie von uns die Zusage für ein Grundstück bekommen, werden sämtliche Bewerbungen Ihres Haushalts von allen übrigen Grundstückslisten des Gebiets gestrichen. Bei neuen Projekten/Gebieten können Sie sich jedoch gerne wieder bewerben.

VERGABEVERFAHREN

- **Wonach erfolgt die Vergabe der Grundstücke?**

  Es gibt derzeit drei unterschiedliche Verfahren:

  1. Gebotsverfahren: Die Grundstücke werden mit einem Mindestgebot angeboten und an den Höchstbietenden vergeben.
  2. Sozialpunkteverfahren: Die Grundstücke werden zu einem Festpreis angeboten und an den Bewerber mit den meisten Punkten vergeben.
  3. Losverfahren: Die Grundstücke werden zu einem Festpreis angeboten und verlost.

  Darüber hinaus gibt es noch das so genannte „Windhundverfahren“.

  Dabei wird das Grundstück zum Festpreis dem Bewerber zum Kauf angeboten, der sich als Erster beworben hat (Frist come first served). Sollte der erste Bewerber von seinem

FAQ WOHNBAU

EWMG
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

Kaufinteresse zurücktreten, werden die weiteren Bewerber nach dem Zeitpunkt ihrer Bewerbung (absteigende Reihenfolge) kontaktiert. Dieses Verfahren wird jedoch nicht im Rahmen einer ersten Ausschreibung eingesetzt.

Nach welchem Verfahren das spezielle Grundstück vergeben wird, ist im Exposé angegeben.

- **Wie erfolgt die Vergabe bei gleichem Gebot bzw. gleicher Punktzahl?**

  Bei einem gleich hohen Gebot oder der gleichen Punktzahl hat die Bewerbung Vorrang, die zuerst eingegangen ist.

- **Erfahre ich beim Gebotsverfahren das aktuelle und/oder finale Höchstgebot?**

  Nein, die Gebots- und späteren Verkaufspreise werden nicht bekannt gegeben.

- **Woher weiß ich, wieviel ich beim Gebotsverfahren bieten soll, wenn ich die Gegenangebote nicht kenne?**

  Das Mindestgebot gibt Ihnen einen ersten Anhaltspunkt. Um Ihr Budget einschätzen und die geforderte Finanzierungsbestätigung einreichen zu können, bitten wir darum, sich vorab mit Ihrer Bank bzgl. Ihrer finanziellen Möglichkeiten zu besprechen und erste Angebote bei Bauunternehmen einzuholen.

- **Kann ich ein bereits abgegebenes Gebot ändern?**

  Bis zum Ende der Bewerbungsfrist können Sie Ihr Gebot anpassen. Bitte füllen Sie dazu das Anfrageformular erneut aus. Bitte beachten Sie, dass Ihr letztes Gebot verbindlich ist. Sie können nach Ablauf der Bewerbungsfrist von Ihrem Kaufinteresse zurücktreten, die Korrektur Ihres Gebots nach Ablauf der Bewerbungsfrist ist jedoch nicht möglich.

- **Spielt es bei der Vergabe eine Rolle, ob ich aktuell in Mönchengladbach wohne bzw. früher hier gewohnt habe?**

  Nein, aktuell spielt dieser Aspekt bei keinem der oben genannten Vergabeverfahren eine Rolle.

- **Wenn in dem Bewerbungsformular nach Grundbesitz gefragt wird, sind damit auch Eigentumswohnungen gemeint?**

  Ja, unter Grundbesitz fallen unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, Wohnhäuser und (Mit-)Eigentumsanteile von mehr als 25 Prozent, unabhängig davon, ob diese selbstgenutzt werden.

  Bitte beachten Sie bei Ihrer Angabe, dass nicht nur Ihr eigener Grundbesitz zählt, sondern sämtlicher Grundbesitz im Haushalt, somit auch der von Ihrem Partner / Ihrer Partnerin, auch wenn Sie, der Bewerber, keinen Grundbesitz haben.

FAQ WOHNBAU

EWMG
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

- **Werden beim Sozialpunkteverfahren auch Schwangerschaften berücksichtigt?**

  Nein, es werden nur zum Zeitpunkt der Bewerbung bereits geborene Kinder in die Bewertung einbezogen. Bitte denken Sie daran, die Geburtsdaten Ihrer Kinder anzugeben, da andernfalls keine Punktvergabe möglich ist.

HAUSBAU

- **Wenn für mein Grundstück Vorgaben bzgl. des Hausbaus gemacht werden, was bedeutet in diesem Zusammenhang beispielsweise „eingeschossige Bauweise“?**

  Eingeschossig meint hier ein Vollgeschoss. Darunter versteht man oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die genannte Höhe besitzt und über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses verfügt (BauO 2018 NRW § 2). Bei einer eingeschossigen Bauweise ist Ihr einziges Vollgeschoss somit das Erdgeschoss.

- **Woher weiß ich, wie das Grundstück bebaut werden kann?**

  Allgemeine Informationen dazu finden Sie bei dem jeweiligen Objekt hinterlegt in unserem Exposé, dem jeweils gültigen Bebauungsplan, dem Detailplan mit Bebauungsvorschlag sowie der Objektbeschreibung.

  Detailfragen klären Sie im Rahmen Ihrer Planung und späteren Genehmigung mit Ihrem Bauunternehmer/Architekten bzw. dem Bauamt der Stadt Mönchengladbach (FB Bauordnung & Denkmalschutz).

- **Woher weiß ich, wie groß mein Baufenster ist?**

  Anhand der Detailpläne des jeweils veröffentlichten Planes.

- **Bin ich frei in der Gestaltung meines Hauses?**

  Sie müssen sich bei dem Bau Ihres Hauses nach dem jeweils gültigen Bebauungsplan richten. Bei Doppelhaushälften müssen sich die angrenzenden Parteien ggf. bzgl. Dachform, Fassadengestaltung etc. abstimmen. Alle Informationen dazu finden Sie im Exposé.

  Bitte beachten: Die Prüfung und Genehmigung Ihres Bauvorhabens liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der EWMG, sondern beim Bauamt der Stadt Mönchengladbach (FB Bauordnung & Denkmalschutz).

- **Kann ich meinen Bauunternehmer bzw. Architekten frei wählen?**

  Ja, hier gibt es seitens der EWMG keinerlei Vorgaben.

- **Gibt es eine Bauverpflichtung? Welche Fristen gelten hier?**

  Ja, die Bauverpflichtung ist Bestandteil jedes Kaufvertrages.

FAQ WOHNBAU

EWMG
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

- Innerhalb von 6 Monaten nach Beurkundung muss ein genehmigungsfähiger Bauantrag gestellt werden.

- Innerhalb von 8 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung muss mit dem Bau begonnen werden (Maurer-/Betonarbeiten).

- Innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung muss der Bau fertiggestellt werden (bezugsfertig).

- **Was bedeutet beim Grundstückskauf „erschließungsbeitragsfrei“?**

  Bei einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück sind die Erschließungsmaßnahmen – Anbindung an das öffentliche Straßennetz, an die Strom-, Wasser-, Abwasser- und ggf. Gasversorgung – im Sinne der §§ 127 ff. BauGB bereits erfolgt und bezahlt. Im Laufe der Zeit können jedoch weitere Kosten für erforderliche Maßnahmen entstehen, etwa bei straßenbaulichen Verbesserungsmaßnahmen nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG). Diese sind dann vom neuen Eigentümer zu zahlen.

- **Welche Kosten kommen zusätzlich zum Kaufpreis auf mich zu?**

  Als Käufer tragen Sie unter anderem alle mit dem Verkauf verbundenen Notar- und Gerichtskosten, Bau- und Baunebenkosten (z.B. die Hausanschlüsse, Vermesser Kosten für den Bauantrag, etc.) sowie die Grunderwerbssteuer. Ebenfalls vom Käufer zu tragen ist die Gebühr für die spätere Löschung der Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch.

SONSTIGE FRAGEN

- **Kann ich in meinem Haus eine Wohnung vermieten?**

  Grundstücke, die für die Eigennutzung erworben werden, müssen für 5 Jahre ab Beurkundung selbst genutzt werden. Die ergänzende Vermietung einer eventuellen Einliegerwohnung ist gestattet, sofern der Bebauungsplan dies zulässt.

- **Gibt es noch weitere Grundstücke, die zum Verkauf stehen, aber nicht auf der EWMG-Homepage verfügbar sind?**

  Nein, grundsätzlich finden Sie alle Grundstücke, die die EWMG für den privaten Wohnbau verkauft, auf unserer Homepage.

- **Ich habe ein freies Grundstück/Haus in Mönchengladbach entdeckt. Wie kann ich in Erfahrung bringen, wer der Besitzer ist und, ob es zum Verkauf steht?**

  Aus Gründen des Datenschutzes können wir keine Auskünfte zu privaten Eigentümern erteilen. Alle Objekte, die aktuell über die EWMG vermarktet werden, finden Sie auf unserer Website.