

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](#)

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** direkte Interessentenliste. Wer sich für ein Baugrundstück interessiert, kann jedoch jederzeit den [News-Feed/Push-Feed](#) abonnieren und wird dann automatisch informiert, wenn neue Grundstücke oder Immobilien über die [Website](#) vermarktet werden. Bewerbungen sind ausschließlich über die Website und die dort hinterlegten Formulare möglich. In der Regel werden alle Baugrundstücke mindestens sechs Wochen auf der Homepage angeboten.

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

Es gibt keinen Newsletter. Grundstücke und Immobilien werden über die Website vermarktet. Um frühzeitig über neue Flächen informiert zu werden, abonnieren Sie unseren [News-Feed/Push-Feed](#).

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

Nein, zur Bewerbung werden nur Haushalte zugelassen, in denen **keine** Person in den letzten 25 Jahren ein Wohnbaugrundstück von der Stadt oder EWMG erworben hat.

▪ Kann ich mich auf mehrere Grundstücke bewerben?

Ja, allerdings muss für jedes Grundstück ein separates Formular auf der Website ausgefüllt und abgeschickt werden.

▪ Kann ich mehrere Grundstücke erwerben?

Nein, die Grundstücke sind für Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer vorgesehen, daher kann nur ein Grundstück pro Haushalt erworben werden.

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

Eine Bewerbung von zwei oder mehreren Personen aus einem (künftigen) Haushalt macht **keinen** Sinn. Im Gebotsverfahren würde nur das höhere Gebot greifen. Beim Sozialpunkteverfahren wird nicht die einzelne Person, sondern der Haushalt insgesamt bewertet (z.B. Grundbesitz oder Anzahl der Kinder). Beim Losverfahren ist grundsätzlich nur eine Bewerbung pro Haushalt erlaubt.

FAQ WOHNBAU

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

Sie und die andere Partei müssen sich separat bewerben. Die Bewerbungen durchlaufen das übliche Verfahren, sodass es keine Garantie dafür gibt, dass beide Parteien ein Grundstück erhalten und/oder diese Flächen nebeneinander liegen.

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

„Reserviert“ bedeutet, dass das Bewerbungsverfahren bereits abgeschlossen wurde und für das betreffende Grundstück eine oder mehrere Bewerbungen vorliegen, zu denen aktuell weitere Abstimmungen und Planungen erfolgen. Sie können sich weiterhin bewerben, allerdings kann Ihre Bewerbung erst dann berücksichtigt werden, wenn alle Bewerber*innen aus dem ursprünglichen Verfahren bedient 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. Erst, wenn Sie von uns eine Zusage erhalten haben, werden wir weitere Unterlagen von Ihnen anfordern. Wir empfehlen Ihnen jedoch, sich frühzeitig 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 Bewerberinnen und Bewerber erhalten erst nach Abschluss der Bewerbungs- und Auswertungszeit eine Rückmeldung. Wann dies in etwa sein wird, können Sie dem jeweiligen Exposé entnehmen. Bis dahin bitten wir von weiteren Anfragen zu einer möglichen Zusage abzusehen.

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

Alle innerhalb der Bewerbungszeit eingegangenen und gültigen Bewerbungen werden ausgewertet, wonach ein Ranking erstellt wird. Werden in einem Baugebiet Grundstücke nach verschiedenen Verfahren vergeben, erfolgt dies in folgender Reihenfolge: Gebotsverfahren vor Punkte- oder Losverfahren und Punkteverfahren vor Losverfahren. Erhält man die Zusage für ein Grundstück, wird man automatisch bei allen anderen Grundstücken unabhängig vom Verfahren ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass man sich gegen den Erwerb des zugeteilten Grundstücks entscheidet.

Im Anschluss an das Auswahlverfahren erhalten alle Bewerberinnen und Bewerber eine E-Mail, ob sie ein Grundstück erwerben können oder sich auf der Warteliste befinden. Bis dahin bitten wir von weiteren Rückfragen zu einer möglichen Zusage abzusehen.

Bitte beachten Sie, dass wir bei einer Zusage eine Frist vorgeben, bis wann Sie sich bei uns zurückmelden **müssen** (per 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 Mail-Posteingang / Spam-Ordner.

- **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.

FAQ WOHNBAU

- **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?**

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

- **Wenn ich eine Zusage erhalte, wie geht es weiter?**

In unserer Mail an Sie finden Sie die Information, welches Grundstück Sie erwerben können und bis wann wir eine Rückmeldung von Ihnen erwarten. Sobald wir von Ihnen die Rückmeldung erhalten haben, dass Ihr Kaufinteresse weiterhin besteht, vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, bei dem alle offene Fragen geklärt werden können. Im Rahmen dieses Termins erhalten Sie ein Reservierungsformular sowie weitere Unterlagen zum Grundstück. Wir werden Ihnen außerdem mitteilen, welche Unterlagen zu welchem Zeitpunkt bei uns einzureichen sind.

Bitte beachten Sie, dass wir bei einer Zusage eine Frist vorgeben, bis wann Sie sich bei uns zurückmelden **müssen** (per 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 Mail-Posteingang / Spam-Ordner.

- **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. Wenn Sie eine Zusage erhalten haben, bezieht sich diese auf ein bestimmtes Grundstück, ein Tausch ist **nicht** möglich. Wenn Sie ihr Kaufinteresse für das bestimmte Grundstück zurückziehen, werden auch Ihre Bewerbungen und die jeder weiteren Partei aus Ihrem Haushalt für die anderen Grundstücke **nicht** weiter berücksichtigt.

- **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 Sie und jede weitere Partei aus Ihrem Haushalt, die sich ebenfalls beworben hat, von allen übrigen Grundstückslisten dieses Verfahrens gestrichen. Sie können sich jedoch bei neuen Projekten wieder bewerben.

VERGABEVERFAHREN

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

Es gibt derzeit drei unterschiedliche Verfahren: 1. das Gebotsverfahren (hier wird ein Mindestgebotspreis angegeben), 2. das Losverfahren (zu einem Festpreis) und 3. das Sozialpunkteverfahren (ebenfalls zu einem Festpreis). Nach welchem Verfahren das spezielle Grundstück vergeben wird, ist im Exposé angegeben.

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

Nein, die Angebots- und Verkaufspreise werden nicht bekannt gegeben.

FAQ WOHNBAU

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

Das Mindestgebot gibt Ihnen einen ersten Anhaltspunkt. Wir empfehlen, sich vorab mit Ihrer Bank bzgl. Ihrer finanziellen Möglichkeiten zu besprechen und erste Angebote bei Bauträgern einzuholen, um das Gesamtbudget für das Eigenheimprojekt einschätzen zu können.

- **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 Eigentumsanteile von mehr als 25 Prozent, unabhängig davon, ob diese selbstgenutzt werden.

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

Nein, es werden nur zum Zeitpunkt der Bewerbung bereits geborene Kinder in die Bewertung einbezogen.

HAUSBAU

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

Dazu finden Sie im Exposé den jeweils gültigen Bebauungsplan, einen Detailplan mit Bebauungsvorschlag und eine Objektbeschreibung mit Basisdaten beispielsweise zur Vorgartengestaltung.

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

Der Maßstab des Baufeldes ist auf jedem veröffentlichten Plan angegeben, sodass mit einem Maßstabsbalken das Baufenster ausgemessen werden kann (bspw. beim Maßstab 1:100 oder 1:1000 relativ einfach mit einem Lineal).

- **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 häufig bzgl. Dachform, Fassadengestaltung etc. abstimmen. Alle Informationen dazu finden Sie im Exposé. Bitte beachten Sie, dass die Prüfung und Genehmigung Ihres Bauvorhabens nicht im Zuständigkeitsbereich der EWMG, sondern beim Fachbereich 63 der Stadt Mönchengladbach liegt.

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

Ja, hier gibt es seitens der EWMG keinerlei Vorgaben.

FAQ WOHNBAU

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

Ja, Sie müssen, gerechnet ab der Grundstücksbeurkundung, innerhalb von sechs Monaten einen genehmigungsfähigen Bauantrag stellen. Ab erteilter Baugenehmigung müssen Sie innerhalb von sechs Monaten mit der Bebauung des Grundstücks beginnen und den Bau innerhalb von 18 Monaten (ab Genehmigung) bezugsfertig vollenden.

- **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 zusätzlich alle mit dem Verkauf verbundenen Notar- und Gerichtskosten, Bau- und Baunebenkosten sowie die Grunderwerbssteuer. Ebenfalls vom Käufer zu tragen ist die Gebühr für die spätere Löschung der Rückauffassungsvormerkung im Grundbuch.

SONSTIGE FRAGEN

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

Grundstücke, die für die Eigennutzung erworben werden, müssen für mindestens 10 Jahre ab Erstbezug selbst genutzt werden. Die ergänzende Vermietung einer eventuellen Einliegerwohnung ist gestattet.

- **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?**

Da es uns aus Gründen des Datenschutzes nicht gestattet ist, Auskünfte zu privaten Eigentümern zu erteilen, bitten wir Sie von weiteren Anfragen abzusehen. Alle Objekte, die aktuell über die EWMG vermarktet werden, finden Sie auf unserer [Website](#).