

Anlage zur Gremienvorlage

**Baugebiet "Taunusblick". Bauplatz-Nummer 16, Friedrich-Nietzsche-Straße 5
Eigentümer: Eheleute Simone Schwander und Norbert Kreß
Hier: Divergenz im Bewerbungsbogen**

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.04.2010 (Vorlagen-Nummer: 2010/87) wurde der Grundstücksverkauf des Bauplatzes Nummer 16, Friedrich-Nietzsche-Straße 5 an die Eheleute Simone Schwander und Norbert Kreß (kurz: Familie K.), Lessingstraße 6 in 61118 Bad Vilbel genehmigt.

Der Zuschlag für Familie K. wurde aufgrund folgender Kriterien vergeben:

Wohnort: **Hauptwohnsitz in Bad Vilbel**

Wohnverhältnisse: **Zimmer im Haus von Familienangehörigen**

Kinder: **3 im Haushalt lebende Kinder (10, 16 und 20 Jahre)**

Sonstige Besonderheiten: **Grad der Behinderung 20.**

Das Selbstbauergrundstück wurde am 05.05.2010 an Herrn Norbert Kreß und Frau Simone Schwander zu je ein Halb verkauft (UR.-Nr.: 47/2010, Notarin Nicole Wagner).

Grundlage für die Vergabe der Bauplätze war der von beiden Eheleuten unterschriebene Bewerbungsbogen, der als Anlage zum Kaufvertrag ausdrücklich aufgenommen und im Notartermin angesprochen wurde.

Im Bewerbungsbogen haben die Eheleute bei der Abfrage nach den „Wohnverhältnissen“, die Auswahl „Zimmer im Haus von Familienangehörigen“ getroffen. Im Bewerbungsbogen stellen sich die Ankreuzmöglichkeiten wie folgt dar:

Wohnverhältnisse: Zimmer in der Wohnung des Familienangehörigen Eigentumswohnung
 Zimmer im Haus von Familienangehörigen Eigenes Haus
 Mietwohnung

Die Rubrik „Eigenes Haus“ war nicht angekreuzt.

Im Nachhinein hat sich herausgestellt, dass Herr Kreß seit dem 06.01.1999 Eigentümer des Anwesens in der Lessingstraße 6 ist. Seit 18.12.2001 ist er dort mit Hauptwohnung gemeldet.

Mit Schreiben vom 27.04.2011 wurde Familie K. von der Stadt Bad Vilbel aufgefordert, ihre Stellungnahme zur Divergenz abzugeben.

Die Divergenz begründet Familie K. damit, dass im Bewerbungsbogen einige Angaben personenbezogen und andere gemeinschaftlich von der Stadt abgefragt werden.

Die Angabe „Zimmer im Haus von Familienangehörigen“ sei bei Frau Schwander auf jeden Fall zutreffend. Es wäre bei den Wohnverhältnissen im Fall von Familie K. nicht möglich gewesen, eine gemeinschaftliche korrekte Angabe auf die im Bewerbungsbogen vorgegebenen Wohnverhältnisse zu machen.

Hierzu ist anzumerken: Vom Bewerber kann durchaus verlangt werden, dass er den Bogen anpasst. Familie K. hätte bei den Wohnverhältnissen zwei Kreuze setzen oder

zumindest eine handschriftliche Ergänzung tätigen können. Dies haben andere Bewerber eindeutig auch so gemacht.

Wird der Bogen an dieser Stelle nicht richtig interpretiert, hätte Familie K. spätestens eine Abfrage weiter bei den „sonstigen Eigentumsverhältnissen“ eintragen können, dass Herrn Kreß die Immobilie auf dem Heilsberg gehört. Die Abfrage stellt sich im Bogen wie folgt dar:

sonstige Eigentumsverhältnisse:

.....
z.B. unbebaute Grundstücke in Ortslage, vermietete Eigentumswohnung, vermietetes Eigentumshaus

Auch hier wurden keine Angaben gemacht.

Herr Kreß rechtfertigt sich, dass das Haus in der Lessingstraße auf seinen Namen eingetragen ist, jedoch angedacht sei für den Sohn aus erster Ehe. Dies sei Wille seiner Mutter gewesen, die die Kosten für die Immobilie hauptsächlich getragen hätte. Da zum Zeitpunkt der Besitzübernahme der Sohn nicht volljährig gewesen wäre, wurde der Eigentumsantrag auf seinen Namen getätigt, um seiner Exfrau den Zugriff (über seinen Sohn) auf die Immobilie unmöglich zu machen.

Hierzu ist anzumerken, dass dies nicht die Tatsache ändert, dass Herr Kreß definitiv Hauseigentümer war.

Familie K. verweist darauf, dass die im Bewerbungsbogen gemachten Aussagen teilweise von der Stadt Bad Vilbel vor Vertragsabschluss hinterfragt wurden, in dem Nachweise geliefert werden mussten (Geburtsurkunden der Kinder, Bescheinigung über Schwerbehindertengrad), aber nicht beim Eigentum.

Hierzu ist anzumerken, dass bei keinen Angaben zum Eigentum schwerlich Nachweise verlangt werden können.

Im Kaufvertrag (wie auch schon im bereits einige Zeit vorher zugestellten Entwurf) wird auf Seite 6 unter Ziffer 5.2 darauf hingewiesen, dass für die Stadt Bad Vilbel der Bewerbungsbogen Geschäftsgrundlage für den Abschluss des Kaufvertrages ist.

Bei der Beurkundung lag der Bogen im Original vor und zu Beweis Zwecken wurde eine beglaubigte Kopie dem Kaufvertrag beigelegt.

Im letzten Absatz von 5.2 heißt es: „Sollten sich Angaben in dem Bewerbungsbogen als unrichtig erweisen, ist der Verkäufer berechtigt, von dem heutigen Kaufvertrag zurück zu treten und die Rückübereignung des Kaufgegenstandes zu verlangen“.

Der Kaufpreis und der Ablösebetrag von insgesamt 255.020,00 € sind bezahlt und die Eheleute sind als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Mit der Bebauung an sich wurde noch nicht angefangen, jedoch wurde bereits mit einem Architekten die Planung für ein behindertengerechtes Wohnhaus begonnen, da die schwerbehinderte Mutter der Ehefrau auch im Haus wohnen soll.

Dieser Sachverhalt war bei Vergabe der Bauplätze der Stadt nicht bekannt und wurde von Familie K. per Schreiben vom 05.05.2011 erst im Nachhinein mitgeteilt. Der Schwerbehindertenausweis der Mutter ist seit 12.08.2008 gültig und hat einen Grad der Behinderung von 100.

In dem Bewerbungsverfahren für die Verkaufstranche I gab es zahlreiche Bad Vilbeler Familien, die mindestens 3 Kinder hatten. Auch haben einige dieser Familien ebenfalls über Wohneigentum in Bad Vilbel verfügt.

Die Beurteilung des Verfahrens im Nachhinein ist nicht einfach. Bei der von der Stadtverordnetenversammlung nach entsprechender Beratung im Haupt- und Finanzausschuss getroffenen Auswahlentscheidung kann man nicht zweifelsfrei sagen, ob eine Entscheidung auch bei Kenntnis der nun bekannten Tatsachen so ausgefallen wäre.

Es ist daher erforderlich dem Auswahlgremium diese Sachlage vorzulegen und um Entscheidung bitten, ob unter diesen Umständen der Weg der Rückabwicklung mit nachfolgender Neuausschreibung eingeschlagen oder eine nachträgliche Genehmigung gegeben werden soll.

Hinweis: Eine Rückabwicklung des Grundstücksgeschäfts wäre in der Durchführung einfach, wenn ein Aufhebungsvertrag zwischen Stadt Bad Vilbel / Kreß, Schwander geschlossen werden würde. Hierzu bedarf es jedoch die Willenserklärungen beider Parteien (freiwillige Erklärung der Rückauflassungsvormerkung).

Gibt Familie K. ihre Willenserklärung nicht ab, bedarf die Rückabwicklung einer gerichtlichen Entscheidung.