

**Richtlinie der Gemeinde Gochsheim für die Vergabe kommunaler
Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Südost Teil II“
vom 27. März 2024**

1. Allgemeines

Die Gemeinde Gochsheim hat mit Beschluss vom 05. Juni 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südost Teil II“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist seit 01. April 2021 rechtskräftig. Es entstehen 35 Grundstücke. Von diesen Grundstücken wurden in einem ersten Vergabeverfahren 20 Grundstücke vergeben. Die restlichen 15 Grundstücke (Grundstücksnummern 13, 17 – 19, 23, 24 und 27 – 35) werden nach den nachstehenden Vergaberichtlinien an Bewerber vergeben.

Die Gemeinde Gochsheim will durch den Verkauf der Bauplätze den privaten Wohnungsbau fördern.

2. Kosten

2.1 Grundstückspreis

Der **Grundstückspreis** - ohne Kosten der Erschließung - liegt bei **110 EUR/m²**.

2.2 Erschließungskosten

Die gemeindlichen Erschließungskosten, d. h.

2.2.1 der **Erschließungsbeitrag** nach dem Baugesetzbuch und die abzugeltenden Kostenerstattungsbeträge (Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs)

sowie

2.2.2 der aufgrund gemeindlicher Satzung zu entrichtende Anliegerbeitrag (**Beitrag zur Herstellung der Entwässerungseinrichtung**)

sind in diesem Betrag NICHT enthalten und würden mit Ihnen gesondert abgerechnet werden.

Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie die abzugeltenden Kostenerstattungsbeträge (Ziffer 2.2.1) betragen **137,57 EUR/m²**.

Der Beitrag zur Herstellung der Entwässerungseinrichtung (Ziffer 2.2.2) liegt bei **durchschnittlich 4,56 EUR/m²** (dies ist abhängig von jeweiliger Grundstücksfläche und zulässiger Geschossfläche).

Darüber hinausgehende Erschließungs- und Anliegerkosten anderer Versorgungsträger (z. B. für Strom- und Wasseranschluss) sind im Kaufpreis ebenfalls NICHT enthalten. Die Durchführung der entsprechenden Anschlüsse wäre vom Erwerber gegebenenfalls selbst zu beauftragen und die Kosten hierfür direkt an den jeweiligen Versorger zu entrichten

3. Teilnahmeberechtigte Personen, ausgeschlossene Personen

Teilnahmeberechtigt sind grundsätzlich alle volljährigen, natürlichen Personen, gleich ob in der Gemeinde Gochsheim wohnhaft oder nicht (Stichtag: 31. Mai 2024).

Pro gemeinsam geführten Haushalt ist nur eine Bewerbung zulässig. Mehrfachbewerbungen oder getrennte Bewerbungen eines Haushalts auf denselben Bauplatz/dieselben Bauplätze zur Erhöhung der Chancen sind ungültig und nehmen nicht an der Vergabe teil.

Nicht teilnahmeberechtigt sind juristische Personen oder Personengesellschaften aller Art, wie Bauträger; Genossenschaften; Firmen, die Gebäude für Dritte errichten; Makler und sonstige vergleichbare Gewerbetreibende.

Jeder Interessent kann nur einen Bauplatz im Baugebiet „Südost Teil II“ erwerben.

Personen, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein Grundstück im Baugebiet „Südost Teil II“ erworben haben, sind von der Teilnahme generell ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind alle Personen ausgeschlossen, die bereits Eigentümer von nicht bebauten aber bebaubaren Grundstücken im Gemeindegebiet Gochsheim sind. Eine Ausnahme besteht für den Fall, dass der Gemeinde Gochsheim ein bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens bindendes notarielles Verkaufsangebot zu Gunsten der Gemeinde Gochsheim vorgelegt wird, wobei der Kaufpreis pro Quadratmeter dem Bodenrichtwert nach amtlichem Gutachterausschuss entsprechen muss.

Im Falle einer Zuschlagserteilung wird der Kaufvertrag ausschließlich mit der/den in der Bewerbung genannten Person(en) abgeschlossen.

Bei Bewerbungen von Eheleuten, Eingetragenen Lebenspartnern, eheähnlichen Lebensgemeinschaften, etc. müssen bei gemeinsamer Bewerbung beide Personen gemeinsam Eigentum erwerben. Soll nur eine Person das Eigentum erwerben, so ist ausschließlich diese Person im Bewerbungsbogen anzugeben.

4. Teilnahmebedingungen

Für die Teilnahme am Vergabeverfahren müssen die Bewerber dem Bewerbungsbogen eine Finanzierungsbestätigung oder eine Eigenkapitalbestätigung eines im Inland zugelassenen Kreditinstitutes, Kreditversicherers, einer Sparkasse oder Bauparkasse über die Höhe des Grundstückskaufpreises beifügen.

Bei einer Mehrfachbewerbung auf verschiedene Grundstücke muss der höchste Grundstückskaufpreis, auf den geboten wird, abgedeckt sein.

5. Abgabe einer Bewerbung

Um an dem Vergabeverfahren teilnehmen zu können, müssen die Bewerber folgende Unterlagen einreichen:

1. Bewerbungsbogen
2. Finanzierungsbestätigung / Eigenkapitalbestätigung

Der Bewerbungsbogen kann auf der gemeindlichen Homepage unter <https://www.gochsheim.de/unsere-gemeinde/bauen-wohnen/baugebiet> heruntergeladen oder in der Gemeindeverwaltung abgeholt werden.

Die Unterlagen müssen

- schriftlich
- in einem verschlossenen Umschlag mit der **Aufschrift „Bewerbung Südost Teil II“**

- bis spätestens 31. Mai 2024, 12:00 Uhr

bei der Gemeinde Gochsheim, Am Plan 4 – 6, 97469 Gochsheim abgegeben oder mit der Post zugestellt sein.

Bewerbungen per E-Mail oder Fax sind nicht zulässig.

Die Unterlagen müssen fristgerecht, vollständig und im Original mit Unterschrift aller sich bewerbenden Personen abgegeben werden, andernfalls erfolgt ein Ausschluss aus dem Vergabeverfahren.

Bewerbungen, die nach der vorgenannten Frist eingehen (maßgebend ist das Datum und die Uhrzeit des Eingangs bei der Gemeinde Gochsheim), können nicht berücksichtigt werden.

Bewerber können sich für ein Grundstück oder mehrere Grundstücke bewerben.

6. Vergabeverfahren

Nach Ende der Bewerbungsfrist werden die eingegangenen Bewerbungen von der Gemeinde Gochsheim geprüft.

Liegt für ein Baugrundstück nur eine Bewerbung vor, erhält dieser Bewerber dieses Baugrundstück.

Falls für ein Baugrundstück mehr als eine Bewerbung vorliegt, entscheidet ein Losverfahren.

Die Lose werden durch den Geschäftsleiter hergestellt. Das Los wird durch eine/n weitere/n Beschäftigte/n der Gemeindeverwaltung gezogen. Das Verfahren wird durch den Ersten Bürgermeister und einem seiner Stellvertreter beaufsichtigt.

Die Ziehung der Lose erfolgt in aufsteigender Reihenfolge der betreffenden Baugrundstücke anhand ihrer Grundstücksnummer.

Je Baugrundstück mit mehr als einer Bewerbung gilt:

Je Bewerber wird ein weißer, undurchsichtiger DIN-C6-Umschlag mit je einem DIN-A4-Blatt, auf dem der jeweilige Name steht, befüllt. Diese Umschläge werden durch die Aufsichtspersonen auf korrekte Herstellung und optische, wie haptische Ununterscheidbarkeit geprüft. Anschließend werden Umschläge durch den Loshersteller durchmischt und in eine gegen Einsicht geschützte Box gegeben. Vor der Ziehung sind die Umschläge nochmals durch die ziehende Person zu durchmischen. Es wird ein Umschlag gezogen und geöffnet.

Der gezogene Bewerber erhält das betreffende Baugrundstück. Weitere Umschläge werden nicht gezogen.

Wenn ein Bewerber gelost worden ist, wird er bei nachfolgenden Grundstücken – sofern er sich für mehrere Grundstücke beworben haben sollte – nicht mehr berücksichtigt.

Das Verfahren ist von den Aufsichtspersonen für jede Handlung zu dokumentieren.

Der Kaufvertrag kommt erst mit Vertragsunterzeichnung beim Notar zustande. Sollte – gleich aus welchem Grund – der notarielle Kaufvertrag mit einem Bewerber nicht

zustande kommen und das Grundstück somit wieder zur Verfügung stehen, wird die Gemeinde Gochsheim ein neues Vergabeverfahren festlegen.
Das Gleiche gilt für Grundstücke, für die keine Bewerbung eingegangen ist.

Die Gemeinde Gochsheim behält sich vor, bei nachgewiesenen Härtefällen Abweichungen vom Vergabeverfahren vorzunehmen.

7. Verkaufs- und Vertragsbedingungen; dingliche Sicherung; Rückübertragung

Bauverpflichtung: Der bzw. die Erwerber verpflichten sich, binnen drei Jahren ab gesicherter Erschließung einen geschlossenen Rohbau zu errichten. Als geschlossener Rohbau gilt ein Gebäude, dessen Wände, Decken und Bedachung inklusive Regenrinnen fertiggestellt sind, sowie alle Außentüren und Fenster eingebaut sind. Gesicherte Erschließung ist gegeben, wenn die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Straßen und Versorgungsleitungen hergestellt sind. Die Straßen sind hergestellt, wenn die Fahrbahn hergestellt ist; die Herstellung von Gehwegen, Begleitgrün, Beleuchtung, Beschilderung und dergleichen bleibt außer Betracht. Der Bauwerber verpflichtet sich, die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten und hiervon nicht abzuweichen.

Weiterveräußerungsverbot: Das Grundstück darf innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Baufertigstellungsanzeige ohne Zustimmung der Gemeinde Gochsheim weder ganz noch teilweise einem Dritten zur Nutzung überlassen oder weiterveräußert werden. Eine Ausnahme besteht für Ehepartner und Verwandte in gerader Linie, soweit dies zur Eigennutzung erfolgt. In begründeten Einzelfällen kann vom Gemeinderat auf Antrag des Bauwerbers – einzureichen bei der Gemeinde – eine Ausnahme beschlossen werden.

Wohnverpflichtung: Der bzw. die Erwerber verpflichten sich, dass Wohngebäude nach Baufertigstellungsanzeige für mindestens 10 Jahre als Hauptwohnung zu nutzen. In begründeten Einzelfällen kann vom Gemeinderat auf Antrag des Bauwerbers – einzureichen bei der Gemeinde – eine Ausnahme beschlossen werden.

Zur Durchsetzung der vorgenannten Pflichten wird ein Rückübertragungsanspruch zu Gunsten der Gemeinde im notariellen Kaufvertrag aufgenommen, der durch eine Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Gochsheim an nächster Rangstelle abgesichert wird.

Der gleiche abgesicherte Rückübertragungsanspruch besteht auch für den Fall, dass sich nach Vergabe des Bauplatzes herausstellt, dass unrichtige Angaben bei der Bewerbung gemacht wurden, die zu einem Ausschluss vom Losverfahren geführt hätten.

Die Gemeinde Gochsheim wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die zur Absicherung der notwendigen Finanzierung von Erwerb und/oder Bebauung des Grundstückes mit Gebäuden zur Erfüllung der Bauverpflichtung dienen.

8. Rückübertragung

Die Kosten der Rückübertragung inklusive etwaiger notwendiger Rechtsberatungskosten aufgrund der vorgenannten Rechtspflichten trägt der Erwerber.

Der Erwerber erhält im Rückübertragungsfall eine Entschädigung in Höhe des Kaufpreises des Grundstückes nebst dem Verkehrswert der errichteten und der Erfüllung der Bauverpflichtung dienenden Gebäude. Der Verkehrswert wird im Streitfall durch den für den Landkreis Schweinfurt zuständigen Gutachterausschuss beim Landratsamt Schweinfurt auf Kosten des Erwerbers bestimmt.

9. Schlussbestimmung

Diese Richtlinie ersetzt die Richtlinie der Gemeinde Gochsheim für die Vergabe kommunaler Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Südost Teil II“ vom 06.09.2021.

Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf Zuteilung oder Erhalt eines Grundstückes.

Der Verkauf der Grundstücke erfolgt zu marktüblichen Preisen. Eine Subventionierung der Bauplätze durch die Gemeinde Gochsheim findet nicht statt. Die Gemeinde Gochsheim handelt daher auf dem Gebiet des Privatrechtes, es gilt Privatautonomie.

Der Gemeinderat behält sich daher vor, in begründeten Härtefällen Ausnahmen oder Abweichungen von dem festgelegten Verfahren vorzunehmen.

Das Rechtsverhältnis zwischen Bauwerber und der Gemeinde Gochsheim wird ausschließlich durch die notarielle Kaufurkunde geregelt. Diese Richtlinie ist und wird nicht Teil der Vertragsurkunde.

Gochsheim, 27. März 2024
Gemeinde

gez.

Manuel Kneuer
Erster Bürgermeister