**Richtlinie der Gemeinde Gochsheim für die Vergabe kommunaler Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Südost Teil II“**

vom 06.09.2021

## 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 sind 2 an bisherige Eigentümer der von der Gemeinde Gochsheim erworbenen Flächen zu vergeben, sofern dieses Recht ausgeübt wird. Alle von dieser Regelung nicht betroffenen Grundstücke, werden nach den nachstehenden Vergaberichtlinien an Bauwerber vergeben.

Der Kaufpreis pro Quadratmeter Bauland – ohne Kosten der Erschließung – wird noch durch Beschluss des Gemeinderates festgesetzt werden. Die Kosten der Erschließung werden durch den Erschließungsträger gesondert in Rechnung gestellt.

Die Gemeinde Gochsheim will durch den Verkauf der Bauplätze den privaten Wohnungsbau fördern. Ziel der Förderung ist, den sozialen Zusammenhalt im Ort durch eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu stärken und insbesondere für Familien und Kinder Wohnraum zu schaffen.

## 2. Antragsberechtigte Personen, ausgeschlossene Personen

Antragsberechtigt sind grundsätzlich alle volljährigen, natürlichen Personen, gleich ob in der Gemeinde Gochsheim wohnhaft oder nicht.

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

Ausgeschlossen sind alle Personen, 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.

## 3. Bewerbungsverfahren

Bauwerber können sich bei der Gemeinde Gochsheim als Interessenten vormerken lassen. Vorgemerkte Interessenten werden unter den bei der Vormerkung angegebenen Kontaktdaten schriftlich oder per E-Mail über die Bekanntmachung des Beginns der Bewerbungsfrist vor Fristbeginn informiert.

Nach Festlegung des Grundstückspreises pro Quadratmeter (Bodenpreis ohne Erschließungskosten) durch den Gemeinderat, werden die zum Verkauf stehenden Bauplätze ortsüblich bekannt gemacht.

Die Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger gesondert mit den Erwerbern abgerechnet.

Wichtig:

Die endgültigen Kosten pro Quadratmeter Land stehen damit erst nach Endabrechnung aller Kosten für die Erschließungsanlagen fest.

Die Gemeinde wird jedoch mit Festlegung des Grundstückspreises pro Quadratmeter auch die voraussichtlichen Erschließungskosten bekanntgeben.

Das Ende der Bewerbungsfrist wird vom Gemeinderat durch gesonderten Beschluss festgelegt und mit der Bekanntgabe des Beginns der Bewerbungsfrist in gleicher Weise bekanntgegeben. Das Fristende wird als Stichtagsregelung beschlossen. Das bedeutet, dass Bewerbungen nach Ablauf der Frist – gleich aus welchem Grund – nicht mehr berücksichtigt werden.

Eine Bewerbung kann nur über das Internetportal www.baupilot.com unter der URL

https://www.baupilot.com/gochsheim/suedost-teil-ii

erfolgen.

## 4. Wertungsschema nach Punktesystem

Die Gemeinde Gochsheim vergibt die Bauplätze nach nachstehendem Punktesystem. Bei Bewerbungen von Eheleuten, Eingetragenen Lebenspartnern, eheähnlichen Lebensgemeinschaften, etc. müssen bei gemeinsamer Bewerbung beide Bewerber gemeinsam Eigentum erwerben. Soll nur ein Partner das Eigentum erwerben, so ist eine gemeinsame Bewerbung ausgeschlossen.

**Wohnort**

Für jedes volle Jahr, das der Bauwerber bzw. die Bauwerber seinen bzw. ihren Hauptwohnsitz in Gochsheim aktuell hat bzw. haben oder früher hatte bzw. hatten, erhält der Bauwerber bzw. die Bauwerber 1 Punkt, maximal jedoch insgesamt 30 Punkte.

**Familie**

Ehepaare, Eingetragene Lebenspartnerschaften und Alleinerziehende mit Kind (leibliches oder Pflegekind) an gleicher Meldeadresse erhalten 5 Punkte.

Für im Haushalt lebende Kinder (auch Pflegekinder) werden je Kind nachstehende Punkte vergeben.

| Alter in Jahren | Punkte |
|---|---|
| 0 | 4,5 |
| 1 | 4,25 |
| 2 | 4,0 |
| 3 | 3,75 |
| 4 | 3,5 |
| 5 | 3,25 |
| 6 | 3 |
| 7 | 2,75 |
| 8 | 2,5 |
| 9 | 2,25 |
| 10 | 2,0 |
| 11 | 1,75 |
| 12 | 1,5 |
| 13 | 1,25 |
| 14 | 1,0 |
| 15 | 0,75 |
| 16 | 0,5 |
| 17 | 0,25 |

In Summe werden für den Punkt „Familie“ jedoch maximal 15 Punkte vergeben. Darüberhinausgehendes wird bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

**Ehrenamt**

Für aktives Ehrenamt werden nachstehende Punkte vergeben. Maximal jedoch 15 Punkte, gleichgültig, ob diese von einem oder beiden Erwerbern gemeinsam erreicht bzw. überschritten werden.

| Ehrenamt | Punkte |
|---|---|
| Aktiver Dienst bei der Freiwilligen Feuerwehr Gochsheim/Weyer | 10 |
| Inhaber der Ehrenamtskarte des Landkreis Schweinfurt | 10 |
| Aktiver Dienst im Katastrophenschutz seit mind. 2 Jahren | 10 |

| | |
|---|---|
| Vorstandsmitglied eines eingetragenen Vereines mit Sitz in der Gemeinde Gochsheim seit mindestens 2 Jahren | 7 |
| Abteilungsleiter eines eingetragenen Vereines mit Sitz in der Gemeinde Gochsheim seit mindestens 2 Jahren | 5 |
| Übungsleiter, Trainer eines eingetragenen Vereines mit Sitz in der Gemeinde Gochsheim seit mindestens 2 Jahren | 5 |

**Beruf**

Wer in Gochsheim seit mindestens 2 Jahren als sozialversicherungspflichtiger Arbeitnehmer beschäftigt ist oder seit mindestens 2 Jahren umsatzsteuerpflichtig mit Sitz in der Gemeinde Gochsheim gewerblich oder freiberuflich tätig ist, erhält ab Beginn des dritten Jahres für jedes volle Jahr jeweils 1 Punkt. Maximal werden jedoch 8 Punkte vergeben, gleich ob bei Einzelbewerbungen oder gemeinsamen Bewerbungen.

**Schwerbehinderung, Pflegebedürftigkeit**

Für jede aktuell im Haushalt lebende Person des oder der Bauwerber(s) wird ab einem unbefristet anerkannten GDB von 50% oder jeweils entsprechender Gleichstellung folgende Punkte vergeben:

| Grad der Behinderung in % | Punkte |
|---|---|
| 50 | 1 |
| 60 | 2 |
| 70 | 3 |
| 80 | 4 |
| 90 | 5 |
| 100 | 6 |

Für jede aktuell im Haushalt lebende Person, für die nach § 15 SGB XI mindestens der Pflegegrad 3 festgestellt ist, werden folgende Punkte vergeben:

| Pflegegrad | Punkte |
|---|---|
| 3 | 3 |
| 4 | 4 |
| 5 | 5 |

In Summe werden für den Punkt Behinderung, Pflegebedürftigkeit jedoch maximal 8 Punkte vergeben.

## 5. Vergabeverfahren

Nach Ende der Bewerbungsfrist werden die eingegangenen Bewerbungen von der Gemeinde Gochsheim geprüft. Nicht belegte Angaben werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Gelegenheit zum Nachreichen von Unterlagen wird nicht gegeben. Sollten vorgelegte Unterlagen den Anforderungen an den jeweiligen Nachweis nicht genügen, wird Gelegenheit zur Nachreichung gegeben.

Maßgebend für die Vergabe sind die Verhältnisse, die am Tag vor Beginn der Bewerbungsfrist bestehen und in diesem Zeitpunkt mit den in Ziffer 6 genannten Unterlagen belegt werden können. Auch hierbei handelt es sich um eine Stichtagsregelung. Änderungen zu Gunsten oder zu Lasten der Bauwerber, die sich nach diesem Stichtag ergeben, werden im weiteren Bewerbungs- und Vergabeverfahren nicht berücksichtigt.

Es wird ein Rangverhältnis der Bauwerber nach erreichten Punkten gebildet. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los über die Rangfolge.

Das Los wird durch den Leiter des Ordnungsamtes gezogen. Das Verfahren wird durch den Ersten Bürgermeister und den Zweiten Bürgermeister beaufsichtigt. Die Lose werden durch den Geschäftsleiter hergestellt. Dabei wird je punktgleichem Bauwerber 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 Bauwerber wird auf den nächsten freien Rangplatz gesetzt. Anschließend wird der nächste Umschlag gezogen, geöffnet und der Bauwerber auf den nächsten freien Rangplatz gesetzt. Das Verfahren ist von den Aufsichtspersonen für jede Handlung zu dokumentieren.

Die Bauwerber werden in absteigender Rangfolge zur Auswahl eines Grundstückes aufgefordert. Nach Aufforderung hat der Bauwerber 2 Tage Zeit, eine verbindliche Entscheidung über die Wahl eines Grundstückes zu treffen. Der Kaufvertrag kommt jedoch erst mit Vertragsunterzeichnung beim Notar zustande. Sollte – gleich aus welchem Grund – der notarielle Kaufvertrag mit einem Bauwerber nicht zustande kommen und das Grundstück somit wieder zur Verfügung stehen, steht dieses Bauwerbern zur Auswahl, die noch keine verbindliche Wahl getroffen haben. Bauwerbern, die bereits eine verbindliche Wahl getroffen haben, wird keine Gelegenheit zur Umentscheidung gegeben.

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

## 6. Nachweise und Unterlagen

Der Bewerbung sind folgende Nachweise beizulegen:

- Ehe- bzw. Lebenspartnerschaftsurkunde in Kopie
- Geburtsurkunde der im Haushalt lebenden Kinder in Kopie
- Erweiterte Meldebescheinigung über Hauptwohnsitz und/oder der im Haushalt lebenden Kinder
- Amtlicher Nachweis über die Pflegschaft in Kopie
- Amtlicher Nachweis über den Grad der Behinderung in Kopie
- Amtlicher Nachweis über die Pflegestufe in Kopie
- Nachweis über sozialversicherungspflichtige Tätigkeit im Gemeindegebiet seit mindestens 2 Jahren (Gehalt und sonstige Angaben, die nicht dem bloßen Nachweis der Tätigkeit dienen, können geschwärzt werden)
- Nachweis über das umsatzsteuerpflichtige Unternehmen im Gemeindegebiet seit mindestens 2 Jahren (Umsätze und sonstige Angaben, die nicht dem bloßen Nachweis der Tätigkeit dienen, können geschwärzt werden)
- Nachweis des ehrenamtlichen Engagements (Kopie der Ehrenamtskarte, Bescheinigung durch Verein, Auszug aus dem Vereinsregister bei Vorstandstätigkeit)
- Nachweis über das anderweitige bebaubare Grundstück im Gemeindegebiet

Spätestens im Notartermin ist eine Finanzierungsbestätigung eines im Inland zugelassenen Kreditinstitutes, Kreditversicherers oder einer Sparkasse über den zu beurkundenden Kaufpreis vorzulegen. Wird ein solcher Nachweis nicht, nicht rechtzeitig oder nicht im erforderlichen Umfang vorgelegt, ist die Gemeinde Gochsheim berechtigt, vom Vertragsabschluss Abstand zu nehmen und das Grundstück anderweitig zu vergeben.

## 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 und/oder unvollständige Angaben bei der Bewerbung gemacht wurden, die zu einer schlechteren Wertung im Vergabeverfahren 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

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, 06.09.2021
Gemeinde

*gez.*

Manuel Kneuer
Erster Bürgermeister