



## Vergaberichtlinien der Gemeinde Schaafheim für den Verkauf der Baugrundstücke im Baugebiet „Am Mischborn“

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit festgelegte Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern für Baugrundstücke im Baugebiet „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach zu erleichtern. Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch den Gemeindevorstand. Das Punktesystem wurde nach dem Grundgedanken eines „Einheimischenmodells“ erarbeitet. Die Gemeinde Schaafheim ist bestrebt, Bauplätze bevorzugt an Familien und Bürger/-innen der Gemeinde zu veräußern. Daher werden im Bereich des WA 2 des Bebauungsplanes 20 Baugrundstücke mit den Ziffern 101 bis 120 nach dem Grundgedanken eines „Einheimischenmodells“ gemäß der folgenden Richtlinie vergeben. **Weitere 8 Baugrundstücke des WA 2 mit den Ziffern 201 bis 208 werden zu einem anderen festgesetzten Preis vermarktet. Bewerber für diese Grundstücke sind von den Zuteilungsvoraussetzungen gemäß Pkt.1 befreit.** Sofern bis 6 Monate nach Freigabe des Baugebietes durch die Gemeinde Grundstücke nicht verkauft sind, besteht für die Bewerber in der Vergabeliste die Möglichkeit an einem Bieterverfahren teilzunehmen. Der Startpreis hierfür wird von der Gemeindevertretung gesondert festgesetzt. Jede natürliche Person ab dem vollendeten 18ten Lebensjahr kann sich um eine Aufnahme in die Vergabeliste bewerben. **Eine Bewerbung für Grundstücke der Ziffern 101 bis 120 kann nicht erfolgen sofern bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein vergünstigtes Grundstück in der Gemeinde erworben wurde.** Die Nummerierung der Grundstücke ist aus der Anlage zur Richtlinie zu entnehmen.

### 1. Zuteilungsvoraussetzungen, Vermögens- und Einkommensobergrenze

- 1.1 Der Bewerber, deren Ehegatte/n, Partner/innen nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, sowie im Haushalt lebende Kinder
- dürfen maximal über ein **Vermögen in Höhe von 180.000 €** (kumulativ) verfügen. Das Vermögen errechnet sich aus dem Gesamtvermögen des Haushalts des Bewerbers: aus Kapitalvermögen, Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht und sonstiges Vermögen (z.B. Schmuckstücke, Fahrzeuge, Kunstgegenstände, und ähnliche Luxusgüter, Patente und Lizenzen).
  - dürfen nicht Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, eines **Wohnungseigentums** oder eines nachweislich zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstückes in Deutschland sein. Es sei denn, dass dieses Eigentum zum Zwecke der Finanzierung des zu erwerbenden Grundstücks oder seiner Bebauung veräußert wird, und zwar innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Besitzübergang.
  - dürfen maximal ein **Einkommen in Höhe von 50.000 €** erzielen. Heranzuziehen ist das zu versteuernde Einkommen entsprechend der Einkommenssteuerbescheid der Jahre 2018 und 2019 (Mittelwert). Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Gesamtbetrag der Einkünfte. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 10.000 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.



## 2. Punktesystem

- 2.1 Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch den Gemeindevorstand, welcher die e-netz Süd Hessen AG mit der Umsetzung des Vergabeverfahrens beauftragt hat. Die Einleitung des Vergabeverfahrens erfolgt durch den Gemeindevorstand. Anträge zur Teilnahme am Vergabeverfahren können 4 Wochen ab dem Tag der Einleitung des Vergabeverfahrens bei der e-netz Süd Hessen AG als beauftragte Dritte gestellt werden.
- 2.2 Die Reihenfolge der Vergabe erfolgt auf Grundlage einer Vergabeliste. Diese Vergabeliste wird unter Anwendung des nachfolgenden Punktesystems ermittelt. Bei der Ermittlung der Punkte werden die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabe zugrunde gelegt. Zeitpunkt der Vergabe ist der Tag der Einleitung des Vergabeverfahrens.
- 2.3 Die erforderlichen Nachweise sind spätestens 2 Wochen vor der Beurkundung vorzulegen. Das Fehlen eines Nachweises bewirkt den Ausschluss vom Vergabeverfahren.

Kriterium	Punkte
<b>Soziale Kriterien</b>	(max. 90 Punkte)
Im Haushalt lebende Kinder bis 18 Jahre, erstes Kind jedes weitere Kind	20 Punkte je Kind 15 Punkte je Kind
<b>Erläuterung:</b> Ständig im Haushalt lebende Kinder mit Hauptwohnsitz beim Erwerber. Eine vorhandene Schwangerschaft begründet keine Punktegewährung	(max. 50 Punkte)
Im Haushalt lebende	
- Angehörige mit anerkanntem, dauerhaften GdB von 100	25 Punkte
- Angehörige mit einem anerkannten, dauerhaften GdB von 70 bis 95	20 Punkte
- Angehörige mit einem Pflegegrad von 4 oder 5	20 Punkte
- Angehörige mit einem Pflegegrad von 3	15 Punkte
<b>Erläuterung:</b> Der Nachweis erfolgt über eine Kopie des aktuell gültigen Schwerbehindertenausweises (GdB) bzw. Bescheid über den aktuell anerkannten Pflegegrad durch die zuständige Krankenkasse)	(max. 40 Punkte)
<b>Kriterien des Ortsbezuges</b>	(max. 90 Punkte)
Hauptwohnsitz in Schaafheim	40 Punkte
- seit mindestens 2 Kalenderjahren oder	
- zu einem früheren Zeitpunkt in den letzten 10 Jahren für mindestens 5 Kalenderjahre	
	(max. 40 Punkte)
Bezogen auf <b>eine</b> im Haushalt lebenden Person	
Sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz in einer Schaafheimer Firma oder hauptberuflich selbstständig in der Gemeinde Schaafheim seit mindestens einem Kalenderjahr	20 Punkte
	(max. 20 Punkte)
Bezogen auf <b>einen</b> im Haushalt lebenden Erwerber	
Vorliegen eines satzungsmäßigen Ehrenamtes eines örtlichen Vereins als Vorsitzende/-r, Stellvertretende/-r, Kassierer/-in, Schriftführer/-in oder Jugendleiter/-in in der Gemeinde Schaafheim seit mindestens einem Kalenderjahr	15 Punkte



oder aktives Mitglied einer Einsatzabteilung bei der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Schaafheim seit mindestens einem Kalenderjahr

Bezogen auf **alle** im Haushalt lebende Personen

(max. 15 pro Person/  
30 Punkte pro Haushalt)

- 2.4 Anträge im Nachgang zu diesem Zeitpunkt der Vergabe werden auf Grundlage des Zeitpunktes des Bewerbungseingangs auf einer Warteliste aufgenommen. Sollten im Zuge des vorgenannten Vergabeverfahrens nicht alle Grundstücke an Bewerber auf der Vergabeliste veräußert werden, werden die restlichen Grundstücke an Bewerber auf der Warteliste auf Grundlage der Vergaberichtlinie vergeben.
- 2.5 Auf die Zuteilung eines Baugrundstückes besteht – auch bei Vorliegen der o.g. Voraussetzungen – kein Rechtsanspruch. Die Ablehnung eines Bewerbers ist auch dann möglich, wenn die Voraussetzungen zwar grundsätzlich erfüllt sind, Tatsachen jedoch z.B. die Vergabe als einen Verstoß gegen den Grundgedanken des „Einheimischenmodells“ erscheinen lassen.
- 2.6 Bei Punktgleichheit entscheidet der Gemeindevorstand über den Zuschlag.
- 2.7 Hat ein Bewerber die Gelegenheit zum Erwerb eines Baugrundstückes abgelehnt, so verliert er seinen Platz auf der Vergabeliste. Er kann aber mit einer neuen Meldung mit aktuellem Datum wieder in die Liste aufgenommen werden.
- 2.8 Über Ausnahmen von den Regelungen entscheidet in besonders gelagerten Einzelfällen der Gemeindevorstand.

### **3. Kaufpreis**

- 3.1 Der Kaufpreis beträgt für die Grundstücke mit den Ziffern 101 bis 120 € 230.-- /m<sup>2</sup> und für die Grundstücke mit den Ziffern 201 bis 208 € 350/m<sup>2</sup>.
- 3.2 Nebenkosten (Beurkundung, Eintragung in das Grundbuch, etc.) sowie die Grunderwerbsteuer tragen der Käufer.
- 3.3 Die Hausanschlusskosten sind nicht im Kaufpreis enthalten. Sie sind vom Käufer an die jeweiligen Leistungserbringer zu zahlen.
- 3.4 Die anfallenden Steuern, Gebühren und Beiträge gehen mit der Übergabe des Grundstückes auf den Käufer über.
- 3.5 Die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung wird im Kaufvertrag festgesetzt.

### **4. Bauverpflichtung und Eigennutzungsverpflichtung**

- 4.1 Das Grundstück ist durch den Käufer innerhalb von einer Frist von drei Jahren gerechnet vom Tage der Eigentumsumschreibung an, bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Der Käufer hat sich zu verpflichten, das Grundeigentum innerhalb einer Frist von 15 Jahren ab Vertragsabschluss nicht weiter zu veräußern. Insbesondere stehen der Veräußerung gleich: Schenkung oder Übergabe, Begründung von Wohnungseigentum oder Bestellung eines Erbbaurechts, etwaige Fälle der Zwangsversteigerung oder eine Veräußerung durch einen Insolvenzverwalter, Testamentsvollstrecker oder Nachlassverwalter.
- 4.2 Der Käufer verpflichtet sich, dass auf dem erworbenen Grundstück errichtende Wohnhaus binnen eines Monats nach Fertigstellung für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren selbst zu beziehen und als Hauptwohnsitz zu nutzen.



- 4.3 Die unter Ziffer 4.2 definierte Eigennutzungsverpflichtung gilt als erfüllt, wenn der Käufer mindestens 51 % der gemäß Baugenehmigungsunterlagen realisierten Geschossfläche eigen nutzt.
- 4.4 Bei Verstößen gegen die Bau- und Eigennutzungsverpflichtung wird eine Strafzahlung fällig. Die Höhe und Fälligkeit dieser Zahlung werden im Kaufvertrag aufgeführt und festgesetzt.

## **5. Auflassung im Grundbuch**

- 5.1 Die Gemeinde ist bestrebt, dass der Bewerber das erworbene Wohnbaugrundstück behält und daraus keinen finanziellen Vorteil zieht. Deshalb sind der Erwerb und der Kaufpreis zusätzlich abzusichern.
- 5.2 Diese Sicherung soll sich sowohl auf den Verkaufsfall als auch auf einen Verstoß gegen die Eigennutzung beschränken und die Gemeinde in die Lage versetzen, aus einer Vertragsstrafe bzw. einer Abschöpfung eines erzielten Mehrerlöses/Verkaufserlös, ihre Ziele der Verhinderung von Spekulationen und Geschäftemacherei zu verfolgen
- 5.3 Die Vertragsstrafe bzw. Abschöpfung, kann nur innerhalb von 15 Jahren nach der Protokollierung des Kaufvertrages festgesetzt werden bzw. erfolgen. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird eine Rückauffassungsvormerkung eingetragen, die erst nach Ablauf der Frist nach Ziffer 4 gelöscht werden kann.

## **6. Vorkaufsrecht und Rückauffassung**

- 6.1 Die besonderen Bedingungen nach Ziffer 3 und 4 werden dinglich (Sicherungshypothek, Vorkaufsrecht, Rückauffassungsvormerkung) im Grundbuch gesichert.
- 6.2 Diese Sicherungen sollen untereinander gleichberechtigt sein und den erforderlichen Finanzierungen ist der notwendige Vorrang einzuräumen.
- 6.3 Im Falle einer Rückauffassung muss der Käufer der Gemeinde evtl. Wertminderung ersetzen. Für eine Wertverbesserung wird kein Ersatz geleistet. Die Schätzung der Wertänderung soll durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

## **7. Bauplatzreservierung / Gebühren**

- 7.1 Kommt ein Bewerber in Auswertung der Zuteilungsvoraussetzungen gemäß Ziffer 1 für die Zuteilung eines Grundstückes in Frage, so steht Ihm die Möglichkeit offen, ein Baugrundstück reservieren zu lassen. Hierbei fallen folgende Gebühren an:

Erste Reservierung für die Dauer von vier Wochen	gebührenfrei
Verlängerung der ersten Reservierung je angefangene vier Wochen	gebührenfrei
Zweite und jede weitere Verlängerung je angefangene vier Wochen (maximal 3 Verlängerungen sind möglich)	500,00 €

- 7.2 Wird das Grundstück innerhalb der laufenden Reservierungszeit erworben, so wird die Reservierungsgebühr vom Kaufpreis abgesetzt (Vorauszahlung). Wird das Grundstück nicht erworben, kann die Gebühr von der Gemeinde oder dem beauftragten Dritten für den anfallenden administrativen Aufwand vereinnahmt werden.

## **8. Falsche Angaben**

- 8.1 Mit Abgabe der unterzeichneten Bewerbungsunterlagen erklären die Verfahrensteilnehmer, dass sie die heutigen Vergabebedingungen vollumfänglich anerkennen.



- 8.2 Die Teilnehmer am Vergabeverfahren sind verpflichtet, wahrheitsgemäße Angaben zu machen, wahrheitsgemäße Erklärungen abzugeben und ihrer Mitwirkungspflicht bei der Sachverhaltsermittlung nachzukommen und in diesem Zusammenhang auch erforderliche Nachweise vorzulegen.
- 8.3 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim behält sich vor, Bewerbern, die unter den Kriterien von Punkt 1 und 2 bewusst falsche Angaben tätigen, für die Vergabe von Baugrundstücken auszuschließen.
- 8.4 Stellt sich nach Kaufvertragsabschluss heraus, dass der Käufer fehlerhafte und/oder falsche Angaben im Vergabeverfahren gemacht hat, so ist dies ebenfalls zu sanktionieren, sofern dem Käufer daran Verschulden trifft. In dem Fall ist die Gemeinde Schaafheim nach billigem Ermessen zum Wiederkauf des Grundstückes und der Erhebung einer Vertragsstrafe von 7 % des Kaufpreises für den Grund und Boden, jedoch mindestens 8.000 € berechtigt.

## **9. Kaufverträge**

Die e-netz Südhessen AG wird mit dem Abschluss der Grundstückskaufverträge beauftragt.

## **10. Inkrafttreten**

Die Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „Am Mischborn“ in Mosbach treten mit Datum vom 06.09.2021 in Kraft.

Schaafheim, 06.09.2021

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim  
Daniel Rauschenberger, Bürgermeister

Baugebiet der Gemeinde Schaaheim  
„Am Mischborn“  
Anlage zur Vergaberichtlinie

