



Richtlinie der Gemeinde Deggingen zur Vergabe von kommunalen Einzelhaus-Baugrundstücken im Reservierungsverfahren

(Bauplatzvergaberichtlinie Einzelhausgrundstücke - Reservierungsverfahren)

Zur näheren Ausgestaltung des vorgenannten Vergabeverfahrens hat der Gemeinderat am 16.01.2025 die nachfolgende Richtlinie beschlossen:

I. Anwendungsbereich und allgemeine Hinweise

Die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie findet nur Anwendung bei der Vergabe von kommunalen **Einzelhaus-Baugrundstücken** im sogenannten **Reservierungsverfahren** (Windhundprinzip), also nach der zeitlichen Reihenfolge des vollständigen Bewerbungseingangs. Der Gemeinderat entscheidet jeweils, für welche Baugrundstücke die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie anzuwenden ist.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann aus dieser Richtlinie auch nicht abgeleitet werden.

Alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Vergaberichtlinie beziehen sich sowohl auf männliche, weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen.

Die Gemeinde Deggingen wird, geleitet von dem Anspruch, den Bauplatzinteressenten moderne und innovative Kommunikationsprozesse anzubieten, den Bewerbungsprozess über die Internet-Plattform BAUPILOT abwickeln. Dieses Vorgehen soll neben der angestrebten Effizienz und Transparenz des Vergabeverfahrens auch dazu dienen, ortsfremden Bewerbern die Bewerbung zu erleichtern. Den Bauplatzinteressenten ohne Internetzugang oder Computer wird die Möglichkeit eingeräumt, sich schriftlich direkt bei der Gemeinde Deggingen um einen Bauplatz zu bewerben.

BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Gemeinde Deggingen und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die von der Gemeinde Deggingen vorgenannten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von

BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Deggingen einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

II. Teilnahmevoraussetzungen

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige **natürliche Personen** bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Juristische Personen, Bauträger, Makler, Firmen und andere juristische und natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten, sind nicht antragsberechtigt. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Bewerben kann sich nur, wer bereit ist, Vertragspartner bzw. Erwerber im Kaufvertrag zu sein und selbst Eigentümer zu werden bzw. einen Eigentumsanteil zu erwerben. Alle Erwerber müssen die in der Bauplatzvergaberichtlinie genannten Verpflichtungen im Kaufvertrag übernehmen.
3. Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – **nur eine Bewerbung** einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Es ist auch nicht zulässig sich in mehreren Vergabeverfahren der Gemeinde Deggingen gleichzeitig zu bewerben. Reicht ein Bewerber mehr als eine Bewerbung in einem oder mehreren Vergabeverfahren gleichzeitig ein, so wird die zweite und jede weitere Bewerbung bei der Vergabe nicht berücksichtigt und von der Gemeinde Deggingen abgelehnt.
4. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiges Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte.
5. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht beabsichtigt, das auf dem Vertragsgrundstück zu erstellende Wohngebäude innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit auf die Dauer von mindestens fünf Jahren selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen. Bei mehreren Wohnungen innerhalb eines Gebäudes, muss mindestens eine Wohnung mit Hauptwohnsitz vom Erwerber selbst bezogen und bewohnt werden.
6. Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück beabsichtigte und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bauvorhaben vom Bewerber finanziert werden kann. Mit der Bewerbung ist daher eine aktuelle und belastbare **Finanzierungsbestätigung** für das gesamte Bauvorhaben einzureichen. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Zeitpunkt der Bewerbung maximal 8 Wochen alt sein und muss pro Baugrundstück mindestens 500.000 Euro betragen. Es muss sich um eine Finanzierungsbestätigung einer inländischen Bank handeln. Im Falle einer **Eigenkapitalfinanzierung** ist eine entsprechende Bestätigung einer inländischen Bank für ein frei verfügbares Guthaben als Nachweis vorzulegen. Für die Finanzierungsbestätigung wird das gemeindeeigene Formular „Finanzierungsbestätigung“ zur Verfügung gestellt. Alternativ werden auch

bankeigene Formulare und Schreiben akzeptiert, wenn sie inhaltlich dem gemeindeeigenen Formular entsprechen. Bestätigungen durch Finanzberater oder -vermittler oder Ausdrucke aus Internetportalen ohne eigenhändige Unterschrift, werden ausdrücklich nicht akzeptiert.

7. Der spezielle von der Gemeinde Deggingen für das Vergabeverfahren zur Verfügung gestellte **Bewerberfragebogen** muss in deutscher Sprache ausgefüllt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass alle von dem/den Bewerber(n) gemachte Angaben richtig und vollständig sein müssen. Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben im Bewerberfragebogen enthalten, sind von der Zulassung zum Bewerbungsverfahren ausgeschlossen. Gleiches gilt auch, wenn der Bewerbung keine Finanzierungsbestätigung beigelegt oder die Finanzierungsbestätigung nicht den Anforderungen nach Ziffer II. Nr. 6 entspricht.

III. Bewerbung und Vergabeverfahren

1. Allgemeines

- 1.1 Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 16.01.2025 wird die **Bauplatzvergaberichtlinie** im Amtsblatt der Gemeinde Deggingen in der Ausgabe vom 24.01.2025 öffentlich bekanntgemacht und zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Deggingen unter: <https://www.deggingen.de/leben-wohnen/bauen-in-deggingen/bauplatzvergaberichtlinien>
- 1.2 Bauplatz-Interessenten können sich jederzeit auf der Internet-Plattform BAUPILOT unter dem Link <https://www.baupilot.com/deggingen> auf die **Interessentenliste** der Gemeinde Deggingen eintragen. Sie werden dann per E-Mail über Neuigkeiten zu Baugebieten und Ausschreibungen informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden.
- 1.3 Die **Datenschutzhinweise** zum Eintrag auf die Interessentenliste sowie für Bewerbungen um einen Bauplatz sind auf der Homepage der Gemeinde Deggingen sowie bei BAUPILOT zur Einsichtnahme hinterlegt (siehe nachfolgende Links).

<https://www.deggingen.de/leben-wohnen/bauen-in-deggingen/datenschutzhinweise-zur-bauplatzvergabe>

<https://www.baupilot.com/deggingen>

Auf Anfrage können diese auch direkt bei der Gemeinde Deggingen angefordert werden. Mit dem Eintrag in die Interessentenliste oder der Bewerbung um einen Bauplatz stimmen die Interessenten und Bewerber der Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe Ihrer persönlichen Daten entsprechend den vorgenannten Datenschutzhinweisen zu.

- 1.4 Der **Beginn des Reservierungsverfahrens** wird im Amtsblatt der Gemeinde Deggingen bekanntgegeben und zeitgleich auf der Homepage der Gemeinde Deggingen und bei BAUPILOT veröffentlicht unter:

<https://www.deggingen.de/leben-wohnen/bauen-in-deggingen/aktuelle-baupraechen>

<https://www.baupilot.com/deggingen>

2. Reservierungsantrag

- 2.1 Eine Bauplatzreservierung ist nur möglich, wenn die Teilnahmevoraussetzungen nach Ziffer II. der Richtlinie erfüllt sind und dem Reservierungsantrag eine **Finanzierungsbestätigung** nach Ziffer II. Nr. 6 beigelegt wurde.
- 2.2 **Reservierungen** sind vorzugsweise elektronisch über BAUPILOT zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein digitaler **Bewerberfragebogen** richtig und vollständig in deutscher Sprache online auszufüllen (siehe auch Ziffer II. Nr. 7). Am Ende des digitalen Fragebogens ist die beigelegende **Finanzierungsbestätigung** als Datei-Upload hochzuladen.
- 2.3 Sollte kein digitaler Zugang vorhanden sein, so ist auch ein **schriftlicher Reservierungsantrag** möglich. Schriftliche Anträge sind bei der Gemeinde Deggingen, Bahnhofstraße 9, 73326 Deggingen, 2. OG, Zimmer 224 während der regulären Öffnungszeiten ab Bewerbungsstart durch den Bewerber persönlich oder durch eine vertretende Person abzugeben. Der Bewerberfragebogen sowie das Formular „Finanzierungsbestätigung“ kann bereits vor Bewerbungsstart zu den regulären Öffnungszeiten bei der Gemeinde Deggingen an vorgenannter Stelle abgeholt werden. Dem ausgefüllten Bewerberfragebogen ist eine Finanzierungsbestätigung gemäß Ziffer II. Nr. 6 beigelegen. Bewerbungen, die per Post geschickt, oder in den Briefkasten der Gemeinde Deggingen eingeworfen werden, können nicht berücksichtigt werden.
- 2.4 Die zugelassenen Reservierungsanträge für die Einzelhaus-Bauplätze werden nach der **zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs** in eine Rangfolge gebracht. Als Zeitpunkt des Antrageingangs gilt bei Bewerbungen über BAUPILOT das registrierte Datum und die Uhrzeit. Bei schriftlichen Anträgen, werden bei der Abgabe das Datum und die Uhrzeit von der Gemeindeverwaltung schriftlich festgehalten.
- 2.5 Haben mehrere Anträge auf einen Einzelhaus-Bauplatz den **gleichen Zeitpunkt des Eingangs**, entscheidet das Los über die Reihenfolge der betreffenden Bewerbungen auf der Rangliste. Falls eine Auslosung erforderlich sein sollte, erfolgt diese anonymisiert in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates und wird durch die Mitglieder des Gemeinderates durchgeführt.

- 2.6 Der Bewerber erhält über BAUPILOT eine **automatische Eingangsbestätigung**. Schriftliche Anträge werden per Brief bestätigt.
- 2.7 Es kann immer nur für einen Einzelhaus-Bauplatz ein Reservierungsantrag gestellt werden und eine Reservierung erfolgen. Möchte(n) der oder die Bewerber für ein anderes Einzelhaus-Baugrundstück einen Reservierungsantrag stellen, so muss der bestehende Reservierungsantrag zuvor zurückgezogen werden.
- 2.8 Es ist nicht zulässig, sich in mehreren unterschiedlichen Vergabeverfahren der Gemeinde Deggingen gleichzeitig zu bewerben. Liegt bereits eine angenommene Bewerbung in einem laufenden Vergabeverfahren vor, so werden nachfolgende Bewerbungen in weiteren Vergabeverfahren von der Gemeinde Deggingen abgelehnt. Soll eine Bewerbung in einem anderen Vergabeverfahren der Gemeinde Deggingen abgegeben werden, so ist zuvor die laufende Bewerbung zurückzuziehen.

3. Reservierungszusage und Reservierungsgebühr

- 3.1 Entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste der zugelassenen Reservierungsanträge erfolgt die **Reservierungszusage** für den gewünschten Bauplatz. Der erste Bewerber in der Rangfolge erhält die Reservierungszusage, die im Rang nachfolgenden Bewerber erhalten einen **Eintrag auf der Warteliste** für den jeweiligen Bauplatz.
- 3.2 Zieht ein Bewerber seine Reservierungsanfrage vor der Beurkundung des Kaufvertrages zurück oder wird seine Reservierung nach Ziffer III. Nr. 3.3, 3.5, 4.1 oder 4.3 dieser Richtlinie aufgehoben, so rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Rangliste auf.
- 3.3 Nach der Reservierungszusage ist innerhalb von sieben (7) Tagen eine **Reservierungsgebühr** in Höhe von **100,00 Euro** pro Bauplatz-Reservierung auf das Konto der Gemeinde Deggingen bei der Kreissparkasse Göppingen mit der

IBAN: DE83 6105 0000 0008 5239 29

zu überweisen. Geht die Reservierungsgebühr nicht fristgerecht ein, wird die Reservierung aufgehoben.

- 3.4 Die entrichtete Reservierungsgebühr wird bei Kaufvertragsabschluss auf die Kaufpreiszahlung angerechnet. Kommt kein Kaufvertrag zustande, erfolgt keine Erstattung der Reservierungsgebühr.
- 3.5 Die Reservierung gilt für einen Monat. Wird eine **Verlängerung** um einen weiteren Monat beantragt, so wird erneut eine Reservierungsgebühr nach Ziffer III Nr. 3.3 fällig. Erfolgt kein Antrag auf Verlängerung, so wird die Reservierung mit Ablauf des Monats aufgehoben. Die Reservierung kann

maximal fünf (5) Mal bis zu einer Gesamtlaufzeit von **sechs (6) Monaten** verlängert werden.

- 3.6 Aus technischen Gründen ist ein **Antrag auf Verlängerung der Reservierung nach Äußerung der Kaufabsicht** über BAUPILOT nicht mehr möglich. Senden Sie daher in diesem Fall eine Mail an bauplatzvergabe@deggingen.de mit der Bitte um Verlängerung und Angabe des Verlängerungszeitraums. Beachten Sie, dass auch nach Äußerung der Kaufabsicht eine aktive Reservierung für den Bauplatz bestehen muss, solange der Kaufvertrag noch nicht abgeschlossen ist.

4. Kaufabsichtsäußerung und Notartermin

- 4.1 Nach erfolgter Reservierungszusage kann der Bewerber verbindlich seine **Kaufabsicht äußern**. Entweder über BAUPILOT oder bei schriftlichen Reservierungsanträgen per formlosem schriftlichem Brief an die Gemeinde Deggingen. In letzterem Fall gilt als Eingangsdatum, der Posteingangsstempel der Gemeinde Deggingen. Die Äußerung der verbindlichen Kaufabsicht muss innerhalb der ersten vier (4) Monate der Reservierungszeit erfolgen, da ansonsten keine weitere Verlängerung der Reservierung möglich ist und die bestehende Reservierung aufgehoben wird.
- 4.2 Nach verbindlicher Äußerung der Kaufabsicht, erhält der Bewerber per Post:
- Formular zur Abfrage der persönlichen Daten für den Kaufvertrag
 - Formular Kostenübernahme-Erklärung Notarkosten
- Nach Rückgabe dieser Unterlagen wird der Notar mit der Anfertigung eines **Kaufvertrag-Entwurfes** beauftragt und in Absprache mit dem Bewerber ein **Termin zur Beurkundung** des Kaufvertrages vereinbart. Die Kosten für die Anfertigung des Kaufvertrag-Entwurfes sind vom Bewerber auch dann zu tragen, wenn der Kaufvertrag letztlich nicht zustande kommt.
- 4.3 Findet der **Beurkundungstermin zum Abschluss des Kaufvertrages**, aus Gründen die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von sechs (6) Monaten ab erstmaliger Reservierungszusage nicht statt, so wird die Reservierung des Bauplatzes aufgehoben und der nächste Bewerber auf der Rangliste (Warteliste) erhält eine Reservierungszusage. Sollte die vorgenannte Frist aus Gründen, welche die Gemeinde Deggingen oder der beurkundende Notar zu vertreten hat, nicht eingehalten werden, so wird die dadurch entstandene Fristüberschreitung nicht auf die vorgenannte Frist angerechnet.

IV. Kaufpreis, Nebenkosten und Fälligkeit

1. In dem in der Ausschreibung genannten **Kaufpreis** für das jeweilige Baugrundstück sind sämtliche Beiträge der erstmaligen Erschließung nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Straßenerschließung enthalten. Sofern die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, werden über die Beiträge separate

Ablösevereinbarungen abgeschlossen. Der Kaufpreis sowie gegebenenfalls die Ablösebeträge sind innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss zur Zahlung fällig.

2. Zusätzlich hat der Erwerber die **Vertragsnebenkosten** (Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer) sowie die **Hausanschlusskosten** zu tragen.

V. Kaufvertrag

1. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Der **Musterkaufvertrag** kann spätestens ab Bewerbungsstart bei BAUPILOT zum Download abgerufen oder bei der Gemeinde Deggingen (siehe Ziffer III. Nr. 2.3) abgeholt oder eingesehen werden. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Die Besitzübergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.
2. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber auf dem Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen (**Bauverpflichtung**).
3. Der Erwerber verpflichtet sich im Kaufvertrag, das auf dem Baugrundstück zu erstellende Wohngebäude innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu beziehen und mindestens bis zum Ablauf von 5 Jahren ab Bezug selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen (**Wohnverpflichtung**). Der Erwerber verpflichtet sich dazu, das ihm zugeteilte Baugrundstück für die Dauer von 5 Jahren ab Vertragsabschluss nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Deggingen entgeltlich an einen Dritten zu veräußern. Die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Deggingen ist auch für den Fall eines Grundstückstauschs, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, sowie für die Belastung des Baugrundstücks mit einem Erbbaurecht einzuholen (**Veräußerungs-/Belastungsbeschränkung**).
4. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Deggingen für den Fall von Verstößen gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer V. Nr. 2 und die Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung aus Ziffer V. Nr. 3 ein **Wiederkaufsrecht** im Kaufvertrag einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dabei dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert. Ist das Grundstück im Fall eines Rückübertragungsanspruchs (Wiederkaufsrecht) bebaut, so kann die Gemeinde Deggingen anstelle der Rückübertragung die Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von 15 % des Gesamtkaufpreises (incl. abgelöster Beiträge) verlangen.

6. Bei Verstößen gegen die Wohnverpflichtung nach Ziffer V. Nr. 3 wird eine **Vertragsstrafe** in Höhe von 20.000 € fällig, wobei sich der Betrag je vollem Jahr der ununterbrochenen Eigennutzung um je 1/5 reduziert. Die Gemeinde Deggingen behält sich vor, von einer Vertragsstrafe abzusehen, wenn der Verstoß gegen die Wohnverpflichtung in persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen des Erwerbers (berufsbedingter großer örtlicher Veränderung, vorzeitige Erwerbsunfähigkeit, Todesfall, Scheidung u. a. Härtefälle) begründet ist.
7. Werden im Bewerberfragebogen zumindest grob fahrlässig falsche oder unvollständige Angaben gemacht und wird dies der Gemeinde Deggingen erst nach Abschluss des Kaufvertrages bekannt, so wird eine **Vertragsstrafe** in Höhe von 20.000,00 Euro fällig.

VI. Inkrafttreten

Die „Bauplatzvergaberichtlinie Einzelhausgrundstücke - Reservierungsverfahren“ tritt mit dem Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Deggingen, den 17.01.2025



Markus Schweizer
Bürgermeister