Vergabe von städtischen Baugrundstücken im Losverfahren im Baugebiet „Hungerberg“ in Michelwinnaden

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Die Stadt Bad Waldsee hat im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplangebiets „Hungerberg“ insgesamt 2 Bauplätze für die Bebauung mit Einfamilienhäusern zu vergeben. Der Gemeinderat hat beschlossen, diese im Losverfahren zu vergeben.

Die Vergabe der 2 Bauplätze wird in diesem Dokument beschrieben.

1. Informationen zur Vergabe im Losverfahren

Die folgenden städtischen Plätze werden zum Bauplatzpreis von **195,00 €/m²** vergeben:

Bauplatznummer	Größe Baugrundstück	Flurstück	Nutzung
5	500 m²	51/4	Einfamilienhaus
6	615 m²	51/15	Einfamilienhaus

- Bei der Vergabe berücksichtigt werden alle form- und fristgerecht eingegangen Bewerbungen) von Personen, die zur Teilnahme am Losverfahren berechtigt sind
- Eine Person kann sich auf einen oder beide Bauplätze bewerben.
- Eine Person kann jedoch maximal einen städtischen Bauplatz erwerben.

2. Durchführung des Losverfahrens

Die berücksichtigungsfähigen Bewerbungen werden gesammelt und den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet. Für jeden Bauplatz wird ein Lostopf gebildet. Anschließend werden in der Reihenfolge der Bauplatznummern für jeden Bauplatz ein siegreicher Bewerber sowie ein erster und ein zweiter Ersatzbewerber ausgelost. Der zuerst gezogene Bewerber bekommt als siegreicher Bewerber den Zuschlag, das zweite Los wird erster Ersatzbewerber und das dritte Los zweiter Ersatzbewerber. Ein durch Los bestimmter siegreicher Bewerber scheidet bei den nachfolgenden Losziehungen für den noch verbleibenden Bauplatz aus. Ersatzbewerber werden weiterhin berücksichtigt. Sollte der erstgezogene Bewerber den Bauplatz ablehnen oder kommt ein Kaufvertrag mit ihm aus anderen Gründen nicht zustande, erhält zunächst der erste Ersatzbewerber und sodann der zweite Ersatzbewerber die Möglichkeit den Bauplatz zu erwerben.
Die Ziehung der siegreichen Bewerber sowie der Ersatzbewerber erfolgt in einem nichtöffentlichen Losverfahren.

Über die Losentscheidungen werden die Bewerber per E-Mail (bzw. über die Vergabeplattform Baupilot) informiert. Die siegreichen Bewerber müssen der Stadt Bad Waldsee (Abteilung Liegenschaften) innerhalb einer Frist von 2 Wochen ab Zugang der Information über die Losentscheidung verbindlich in Textform (z. B. per E-Mail) mitteilen, ob der angebotene Bauplatz gekauft wird.
Sofern der Bewerber die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilt, geht die Stadt davon aus, dass kein Kaufinteresse mehr besteht. In diesem Fall kann die Stadt ihr Angebot nicht aufrechterhalten. Das gleiche gilt, wenn der Bewerber einen von der Stadt bzw. dem beurkundenden Notar vorgeschlagenen Beurkundungstermin zum Kaufvertrag dreimal abgelehnt hat. Eine Ablehnung des Beurkundungstermins aus Gründen, die der Bewerber nachweislich nicht zu vertreten hat (z.B. Krankheit), zählt hierbei nicht mit.

2.1 Abgabe einer Bewerbung und Dokumente

Zur Prüfung, ob die Voraussetzungen zur Teilnahme am Losverfahren erfüllt sind, steht eine **Checkliste** zur Verfügung.

Für die **Bewerbung** müssen alle relevanten Felder auf Baupilot ausgefüllt werden. Zudem muss eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung beigelegt werden.

Dem **Lageplan** (siehe Anlagen) kann die Lage der Bauplatzflächen. die im Losverfahren vergeben werden, entnommen werden.

Die o.g. Unterlagen samt Bebauungsplan stehen auf der Plattform Baupilot (www.baupilot.com/bad-waldsee) zur Einsicht und zum Download bereit.

2.2 Frist zur Abgabe der Bewerbung

Die Frist für die Abgabe der Bewerbung endet mit Ablauf des **30.11.2026 um 12:00 Uhr**.

Bei Interesse ist die Bewerbung mit allen erforderlichen Angaben und mit einer aktuellen und belastbaren Finanzierungsbestätigung bis spätestens **30.11.2026 um 12:00 Uhr auf www.baupilot.com/bad-waldsee** einzureichen.

Es ist zu beachten, dass es sich um eine **Ausschlussfrist handelt**, das heißt Bewerbungen, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist das Datum des Eingangs auf Baupilot) leider nicht berücksichtigt werden können.

3. Voraussetzungen und Bedingungen

3.1 Zur Teilnahme am Losverfahren berechtigte Personen

Beim Losverfahren können ausschließlich die Bewerber berücksichtigt werden, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Bewerber können Einzelpersonen, aber auch Eheleute, eingetragene Lebenspartner und Personen, die in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft leben, sein. Gemeinsam auftretende Partner geben eine gemeinsame Bewerbung ab.
- Bewerber dürfen ausschließlich Personen sein, die in das geplante Bauvorhaben einziehen werden (Eigennutzung). Soll ein Gebäude aus mehreren Wohneinheiten bestehen, beispielsweise ein Wohngebäude mit Einliegerwohnung, muss mindestens die Hauptwohnung von den Erwerbern bewohnt werden.
- Bewerber, die einen Bauplatz zugeteilt bekommen, müssen Vertragspartner bzw. Erwerber im Kaufvertrag werden.
- Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährig und voll geschäftsfähig sein.
- Personen, die in den vergangenen 20 Jahren bereits ein Wohnbaugrundstück von der Stadt erworben haben, sind nicht antragsberechtigt.

3.2 Weitere Bedingungen und Regelungen

Auch die folgend aufgeführten Bedingungen müssen von dem Bewerber bzw. den Erwerbern erfüllt werden. Die Sicherung der Bedingungen erfolgt über die vertragliche Vereinbarung über den Kauf eines zugeteilten Bauplatzes zwischen der Stadt und den Erwerbern (notarieller Kaufvertrag). Bitte beachten Sie, dass dies keine abschließende Aufzählung ist.

- **Wiederkaufsrecht**
  Die Stadt Bad Waldsee behält sich das Recht zum Wiederkauf des Kaufobjekts gem. §§ 456 ff. BGB für den Fall vor, dass der/die Erwerber gegen die die Bauverpflichtung verstößt/ verstoßen, der Erwerber das Grundstück einer Nutzung zuführt oder er eine Baulichkeit errichtet, die der von der Stadt Bad Waldsee getroffenen Zweckbestimmung des Grundstücks nicht entspricht. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen bleibt unberührt. Bei einer Ausübung des Wiederkaufsrechts sind Zinsvergütungen sowie Aufwendungen für Planung (insbesondere für Architekt, Statiker etc.) und Finanzierung dem Erwerber auch bei begonnenem Bau nicht zu ersetzen. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung. Bei Uneinigkeit über die Höhe der Wertminderung, wird diese vom gemeinsamen Gutachterausschuss Ravensburg ermittelt.

- **Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung**
  Die Erwerber verpflichten sich, das Grundstück zum Zweck der Eigennutzung zu erwerben und das darauf errichtete Wohngebäude ab dem Tag des Eigenbezugs für die Dauer von mindestens 10 Jahren als Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen.
  Die Bewerber bzw. Erwerber verpflichten sich zudem das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages nicht weiter zu veräußern. Bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung hat der Erwerber eine Nachzahlung i.H.v. 20 % des Kaufpreises zu entrichten. Die Nachzahlung reduziert sich für jedes vollständige Jahr der Eigennutzung um 2 %. Die genauen Modalitäten sowie Ausnahmeregelungen (z. B. für Härtefälle) werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.

- **Bebauung, Bauverpflichtung, Bezugsverpflichtung**
  Die Bebauung der Grundstücke richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplans „Hungerberg“. Plan- und Textteil zum Bebauungsplan „Hungerberg“ können auf der Plattform Baupilot und der Homepage der Stadt gesichtet und heruntergeladen werden.

  Das Bauvorhaben muss innerhalb von 2 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages begonnen werden. Innerhalb von weiteren zwei Jahren muss das Gebäude bezugsfertig hergestellt sein. Bei Verstoß gegen diese Bauverpflichtungen hat die Stadt Bad Waldsee die Möglichkeit das Wiederkaufsrecht geltend zu machen.

- **Finanzierbarkeit**
  Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben von dem Bewerber bzw. den Erwerbern finanziert werden kann. Mit der Abgabe der Bewerbung muss eine aktuelle (ausgestellt frühestens zum 01.08.2026) und belastbare Finanzierungsbestätigung i.H.v. **550.000 €** eines Kreditinstituts für ein entsprechendes Bauvorhaben vorgelegt werden.

- **Richtigkeit der Angaben**
  Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bewerber gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss bei der Abgabe der Bewerbung mit der Unterschrift bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Losverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen.

- **Kaufpreis, Beiträge und Kosten**
  Der Verkaufspreis liegt bei 195,00 €/m². Die Bauplätze werden voll erschlossen veräußert. Im Kaufpreis enthalten sind
  - die Erschließungsbeiträge (nach BauGB),
  - Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge (nach KAG) sowie
  - die Kosten für die Grundstücksanschlüsse für Wasser und Abwasser im öffentlichen Straßenraum (bis zur Grundstücksgrenze).

  Nicht im Kaufpreis enthalten und vom Erwerber zusätzlich zu tragen sind:
  - Die Kosten für die Herstellung des Hauswasseranschlusses sowie des Regen- und Schmutzwasserkontrollschachtes auf dem Baugrundstück.
  - Die Anschlusskosten/Baukostenzuschüsse der privaten Versorgungsunternehmen, insbesondere für Strom- und Telekommunikationsleitungen, die von den jeweiligen Anbietern direkt mit den Erwerbern abgerechnet werden.
  - Die Kosten für die Wasser- und Stromversorgung während der Bauzeit.
  - Sämtliche Notar-, Vollzugs- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer.

  Die Grundstücke sind vermessen, jedoch nicht vollständig abgemarkt. Eine Abmarkungspflicht besteht nicht. Eine vorzeitige Abmarkung des Grundstücks vor vollständiger Bebauung des Baugebiets erfolgt auf Kosten und Risiko des Erwerbers.

- **Ausschluss eines Rechtsanspruchs**
  Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes. Eine Person kann maximal einen städtischen Bauplatz im Baugebiet Hungerberg erwerben.