

# **Vergaberichtlinie**

## **der Gemeinde Schönaich**

### **für die Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke im Höchstgebotsverfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönaich hat am 28.09.2026 folgende Vergaberichtlinie beschlossen:

#### **1. Zweck und Geltungsbereich**

**1.1** Die Gemeinde Schönaich veräußert einzelne gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke im Höchstgebotsverfahren.

**1.2** Maßgebliches Auswahlkriterium ist die Höhe des form- und fristgerecht abgegebenen Gebots. Die Grundstücke werden mindestens zu dem in der jeweiligen Ausschreibung bestimmten Mindestgebot veräußert.

**1.3** Diese Richtlinie gilt für die in der jeweiligen öffentlichen Ausschreibung bezeichneten Grundstücke. Die Grundstücke sind in Anlage 1 aufgeführt.

**1.4** Die Richtlinie begründet keinen Anspruch auf Zuteilung oder Abschluss eines Grundstückskaufvertrags. Die rechtsverbindliche Veräußerung erfolgt ausschließlich durch notariellen Grundstückskaufvertrag.

#### **2. Teilnahmevoraussetzungen**

**2.1** Gebotsberechtigt sind volljährige natürliche Personen, die voll geschäftsfähig sind und auf dem Grundstück ein Eigenheim errichten wollen, das sie nach Fertigstellung selbst als Hauptwohnung nutzen.

**2.2** Ein Gebot kann von einer Person oder von höchstens zwei Personen gemeinsam abgegeben werden. Jede Person darf, auch zusammen mit einer zweiten Person, pro Grundstück nur einen Antrag stellen und grundsätzlich nur maximal einen Bauplatz von der Kommune erwerben.

Reicht ein Antragsteller einen Einzelantrag und eine gemeinsame Bewerbung auf ein Grundstück ein, bleibt die Einzelbewerbung unberücksichtigt, da diese immer in der gemeinsamen Bewerbung aufgeht.

Bei Zuteilung müssen bei gemeinsamem Antrag (z. B. Bewerbung als Paar) beide Antragsteller Vertragspartner / Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden (notarielle Eintragung ins Grundbuch).

Alle Käufer müssen die in den Vergaberichtlinien genannten Verpflichtungen übernehmen.

**2.3** Juristische Personen sowie Bewerbungen für minderjährige Personen sind ausgeschlossen.

**2.4** Bewerber dürfen Gebote für mehrere Grundstücke abgeben, können jedoch nur ein Grundstück erwerben. Für jedes Grundstück ist jeweils eine eigene Bewerbung mit eigenem Gebot abzugeben. Bei mehreren Geboten ist eine eindeutige Reihenfolge der gewünschten Grundstücke anzugeben.

**2.5** Zur Bewerbung ist zwingend eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung / Nachweis liquider Eigenmittel eines Kreditinstitutes einzureichen. Die Bestätigung muss die Finanzierung des höchsten abgegebenen Grundstücksgebots sowie der in der Ausschreibung bezeichneten Mindestkosten der Bebauung abdecken und darf bei Ablauf der Gebotsfrist nicht älter als zwölf Wochen sein. Liegt die Finanzierungsbestätigung / Nachweis liquider Eigenmittel bis Ende der Bewerbungsfrist nicht vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

### **3. Öffentliche Ausschreibung**

**3.1** Die Gemeinde veröffentlicht die Ausschreibung zum Höchstgebotsverfahren auf ihrer Internetseite, im Amtsblatt und auf der Vergabeplattform BAUPILOT ([www.baupilot.com/schoenaich](http://www.baupilot.com/schoenaich)).

**3.2** Die Ausschreibung enthält insbesondere:

- Bezeichnung, Lage und Größe der Grundstücke,
- das Mindestgebot je Grundstück,
- Beginn und Ende der Gebotsfrist,
- Form und Inhalt der Bewerbung,
- Hinweise zu zwingend einzureichenden Unterlagen,
- die wesentlichen Bau- und Eigennutzungsverpflichtungen sowie
- die zuständigen Ansprechpartner der Gemeinde.

### **4. Bewerbung und Gebotsabgabe**

**4.1** Die Bewerbung wird über die Vergabeplattform BAUPILOT abgewickelt.

#### Elektronische Bewerbung

Gebote können während des Bewerbungszeitraums vorzugsweise über das Portal „BAUPILOT“ eingereicht werden.

Voraussetzung dafür ist eine Registrierung / Benutzerkonto auf der Plattform.

Das Gebot ist für jedes Grundstück in Euro pro Quadratmeter mit höchstens zwei Nachkommastellen anzugeben.

Nach Eingabe des Gebots sind die Stammdaten und ein Bewerberfragebogen online auszufüllen. Die Bewerber versichern die Richtigkeit und Vollständigkeit zum Ende der Bewerbungsfrist. Der Eingang der Bewerbung wird über das Portal elektronisch bestätigt.

Auch nach Absenden der Bewerbung ist die Beibringung von Nachweisen und Dokumenten noch möglich, bis zum Ende der angegebenen Frist. (Für hochzuladende Dateien auf BAUPILOT gilt derzeit eine maximale Größe von 10 MB pro Datei.) Auch Aktualisierungen von Angaben und des Gebotes können jederzeit vor Ablauf der Frist vorgenommen werden.

Auf dem Portal stehen auch alle weiteren notwendigen Informationen und Unterlagen zu den Bauplätzen kostenlos und zum Download zur Verfügung.

### Schriftliche / papierhafte Bewerbung

Sollte eine elektronische Bewerbung nicht möglich oder gewollt sein, können Sie die Unterlagen auch bei der Gemeindeverwaltung, Bühlstraße 10, erhalten und dort Ihre Bewerbung mit Gebot persönlich einreichen.

Schriftliche Bewerbungen sind mittels der von der Verwaltung ausgehändigten Formulare in einem Umschlag mit der klaren Kennzeichnung für die Bewerbung auf den entsprechenden Bauplatz abzugeben. Das jeweilige Gebot ist zwingend in einem separaten verschlossenen Umschlag (Umschlag im Umschlag) mit der Aufschrift „Gebot – Nicht vor Fristende öffnen“ zu geben.

Gebote, die nicht oben genannten Vorgaben entsprechen, können nicht berücksichtigt werden.

Achten Sie bei persönlicher Abgabe für fristgerechten Eingang auf die Öffnungszeiten!

Sollten Sie Ihr schriftliches Gebot während der Bewerbungsfrist ändern wollen, müssen Sie das aktualisierte Gebot ebenso auf die obenstehende Weise einreichen. Liegen der Gemeinde Schönaich mehrere schriftliche Gebote eines Bewerbers auf ein Grundstück vor, so wird das aktuellste seiner Gebote gewertet.

Eine Bewerbung / Gebotsabgabe per E-Mail ist nicht möglich.

**4.2** Das Gebot ist für jedes gewünschte Grundstück in Euro je Quadratmeter mit höchstens zwei Nachkommastellen anzugeben. Es muss mindestens dem veröffentlichten Mindestgebot entsprechen.

**4.3** Die Gebotsfrist / Bewerbungsfrist ist eine Ausschlussfrist.

Maßgeblich für den fristgerechten Eingang ist bei elektronischen Bewerbungen der elektronische Zeitstempel der endgültigen Übermittlung auf die Plattform BAUPILOT, bei schriftlichen Bewerbungen der Posteingangsstempel der Gemeinde Schönaich.

Verspätete oder unvollständige Bewerbungen sowie Gebote unterhalb des Mindestgebots werden nicht berücksichtigt.

Begonnene, lediglich zwischengespeicherte bzw. nicht vollständig übermittelte Bewerbungen gelten als nicht eingereicht.

**4.4** Bewerben sich Antragsteller innerhalb einer Ausschreibung nach Höchstgebot auf mehrere Grundstücke, so ist mit der Abgabe der zweiten Bewerbung bzw. auch jeder weiteren Bewerbung zum Höchstgebot zusätzlich die Priorisierung der gewünschten Baugrundstücke zur weiteren Auswertung zwingend erforderlich. Haben Antragsteller für mehrere Plätze das Höchstgebot abgegeben, wird die von ihnen angegebene Priorisierung berücksichtigt. Wird durch die jeweiligen Bewerber keine Priorisierung vorgenommen, gilt der zeitliche Eingang der Anfragen dieser Bewerber als Prioritätenfolge.

**4.5** Bewerbungen werden innerhalb der Bewerbungsfrist von der Verwaltung gesammelt. Während der laufenden Bewerbungsphase sind die Gebote nur für den jeweiligen Bieter selbst sichtbar.

**4.6** Das Gebot kann nach Ablauf der Gebotsfrist im Vergabeverfahren nicht mehr erhöht, reduziert oder auf ein anderes Grundstück übertragen werden. Es begründet weder eine Verpflichtung zum Grundstückserwerb noch einen Anspruch auf Abschluss des Grundstückskaufvertrags.

**4.7** Unrichtige oder irreführende Angaben führen zum Ausschluss. Werden sie erst nach der vorläufigen Zuteilung oder nach Vertragsschluss bekannt, bleiben die im Grundstückskaufvertrag vorgesehenen Rechte der Gemeinde unberührt.

## **5. Auswertung, Rangfolge und Zuteilung**

**5.1** Nach Ende der Frist werden eingegangene Bewerbungen auf Zulassung geprüft und anschließend die Gebote geöffnet und ausgewertet.

Daraufhin wird für jedes Grundstück eine Rangliste erstellt. Die Ränge richten sich nach Höhe des zulässigen Gebots – je höher ein Gebot, desto besser der Ranglistenplatz.

**5.2** Den Zuschlag für den Bauplatz erhält grundsätzlich der Bewerber, welcher mit einer zulässigen Bewerbung das höchste Gebot abgegeben hat. Unterlegene Bieter werden auf eine Nachrückerliste des jeweiligen Grundstückes gesetzt.

**5.3** Sollte bei zwei oder mehreren Bewerbern / Bietern Gebotsgleichstand bestehen, entscheidet das Los über die Rangfolge der betroffenen Bewerber.

**5.4** Ist ein Bewerber auf mehreren Grundstücken der Höchstbietende, wird seine Priorisierung berücksichtigt. Es kann pro Antragsteller / Antragstellerautor nur eine Reservierung bestehen.

Gemäß diesem Vorgehen werden die Ranglisten der Grundstücke berücksichtigt, bis für jedes Grundstück möglichst eine vorläufige Zuteilung vorgenommen ist.

## **6. Vergabeentscheidung und Vertragsschluss**

**6.1** Die Gemeinde unterrichtet den ausgewählten Bewerber über die beabsichtigte Veräußerung. Der Bewerber hat innerhalb von 14 Kalendertagen schriftlich zu erklären, dass er den Grundstückskauf zu seinem Gebot und zu den veröffentlichten Vertragsbedingungen weiterverfolgt.

**6.2** Die endgültige Zuteilung erfolgt nach positiver Kaufabsichtsäußerung des Bewerbers durch den Gemeinderat der Gemeinde Schönaich. Im Anschluss an den Zuteilungsbeschluss vereinbart die Gemeinde einen Termin zur notariellen Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrags.

**6.3** Liegt die Kaufabsichtsäußerung nicht bis Fristende vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die entsprechende Reservierung / Zuteilung wird aufgehoben.

**6.4** Der ausgewählte Bewerber hat an der zeitnahen notariellen Beurkundung mitzuwirken. Gibt er die Erklärung nach Ziffer 6.1 nicht fristgerecht ab, legt er erforderliche Unterlagen nicht vor oder kommt der notarielle Grundstückskaufvertrag aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist zustande, entfällt die vorläufige Zuteilung. Die Gemeinde kann das Grundstück dem nächstplatzierten Bewerber anbieten.

**6.5** Ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen oder Finanzierungskosten besteht nicht.

**6.6** Kommt ein Kauf nicht zustande, kann die Verwaltung das frei gewordene Grundstück jeweils dem nachfolgenden Bewerber auf der Nachrückerliste des Grundstücks anbieten.

## **7. Wesentliche Vertragsbedingungen**

**7.1** Der notarielle Grundstückskaufvertrag enthält insbesondere folgende Verpflichtungen des Erwerbers:

- Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrags innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags,
- bezugsfertige Bebauung des Grundstücks einschließlich Fertigstellung der Außenanlagen innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags,
- Bezug und Nutzung der Hauptwohnung durch den Erwerber für mindestens zehn Jahre ab Einzug,
- Verbot der Veräußerung und der Einräumung von Nutzungsrechten zugunsten Dritter während der Eigennutzungsfrist, soweit der Grundstückskaufvertrag keine Ausnahme zulässt, sowie
- Übernahme sämtlicher Erwerbsnebenkosten und der im Kaufvertrag bezeichneten grundstücksbezogenen Kosten.

**7.2** Zur Sicherung der Verpflichtungen werden insbesondere ein dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht, eine Nachzahlungsverpflichtung und/oder eine Vertragsstrafe vereinbart. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem mit der Ausschreibung veröffentlichten Vertragsentwurf.

**7.3** Die Gemeinde entscheidet über die Ausübung vertraglicher Sicherungsrechte nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.

## **8. Vorbehalte und Aufhebung des Verfahrens**

**8.1** Die Gemeinde kann Bewerber ausschließen, die das Verfahren stören, unzulässige Absprachen treffen, auf die Gebote anderer Bewerber Einfluss nehmen oder sonst gegen die Grundsätze eines fairen und transparenten Verfahrens verstoßen.

**8.2** Ansprüche auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz gegen die Gemeinde aus einer Aufhebung des Verfahrens, einer Nichtberücksichtigung der Bewerbung oder dem Scheitern des notariellen Vertragsschlusses sind ausgeschlossen, soweit zwingende gesetzliche Haftungs Vorschriften nicht entgegenstehen.

## **9. Inkrafttreten**

Diese Vergaberichtlinie tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Schönaich, den 11.08.2026



---

Anna Walther  
Bürgermeisterin

## Anlage 1

### Grundstücke der Vergaberunde 2026

Für die Vergaberunde 2026 werden folgende gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke ausgeschrieben:

| Flurstück | Lage                | Größe  | Baugebiet            | Mindestgebot | Mindestkaufpreis* |
|-----------|---------------------|--------|----------------------|--------------|-------------------|
| 8872      | Helene-Weber-Weg    | 252 m² | Erweiterung Westrand | 790,00 €/m²  | 199.080,00 €      |
| 8920      | Hans-Pfitzer-Straße | 393 m² | Erweiterung Westrand | 790,00 €/m²  | 310.470,00 €      |
| 8770      | Schönbuchallee      | 330 m² | Westrand             | 790,00 €/m²  | 260.700,00 €      |

*\* Der endgültige Kaufpreis richtet sich nach dem abgegebenen Gebot in Euro je Quadratmeter und der im notariellen Grundstückskaufvertrag zugrunde gelegten Grundstücksfläche.*

**Hinweis:** Die Ausschreibung kann weitere grundstücksbezogene Angaben und Anforderungen enthalten. Bei Widersprüchen zwischen dieser Anlage und der öffentlichen Ausschreibung ist die öffentliche Ausschreibung maßgeblich.