

## **Rahmenbedingungen der Vermarktung zwei einzelner Wohnbauplätze**

Die Gemeinde Merklingen verfügt aktuell über zwei Wohngrundstücke in zwei unterschiedlichen Baugebieten, die voll erschlossen sind. Die Wohngrundstücke im Schlehenweg und in der Hauptstraße werden im Wege der Verlosung vergeben. In der Bewerbungsphase können sich Interessierte mit den dafür notwendigen Unterlagen bewerben. Nach der Bewerbungsphase werden bei mehreren Bewerbungen in einer Losziehung die Reihenfolge festgelegt.

Der m<sup>2</sup>-Preis im Baugebiet Beurer Tal wurde vom Gemeinderat auf 205 EUR und im Machtolsheimer Weg auf 220 EUR festgelegt. Hinzu kommen eine Kostenpauschale für Planung und Vermessung von 3.000 EUR je Bauplatz, sowie eine Kostenpauschale für Hausanschlüsse für die Wasserversorgung und Kanalisation je Bauplatz von 5.100 EUR. Die Nebenkosten für Notar und Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Es handelt sich dabei um die nachfolgenden Flurstücke:

### **Bauplatz Nr. 1**

Flst. 4686/1

Bauplatzgröße 449 m<sup>2</sup>

Baugebiet Beurer Tal

Kaufpreis 92.045 EUR

zzgl. Kostenpauschalen 8.100 EUR (3.000 EUR + 5.100 EUR)

**Gesamtpreis 100.145 EUR** zzgl. Nebenkosten

### **Bauplatz Nr. 2**

Flst. 5071

Bauplatzgröße 598 m<sup>2</sup>,

Baugebiet Machtolsheimer Weg III

Kaufpreis 131.560 EUR zzgl. Kostenpauschalen 8.100 EUR (3.000 EUR + 5.100 EUR)

**Gesamtpreis 139.660 EUR** zzgl. Nebenkosten

Beide Bauplätze liegen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen und dienen ausschließlich Wohnzwecken (allgemeines Wohngebiet). Die Veräußerung der Wohnbaugrundstücke erfolgt unter Anerkennung der bestehenden Bebauungspläne für das jeweilige Flurstück. Die Veräußerung der Bauplätze erfolgt sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Die Grundstücke dürfen ausschließlich zur Eigennutzung erworben werden. Die Hauptwohnung muss vom Bewerber selbst bewohnt werden. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb besteht nicht und kann auch aus dem Vergabeverfahren nicht abgeleitet werden.

## **Rahmenbedingungen der Vermarktung:**

### **Zugangsvoraussetzungen**

1. Es können sich nur volljährige, natürliche und vollgeschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für Ihre minderjährige Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Eine Person darf auch zusammen mit einer anderen Person nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft können sich gemeinsam oder als Einzelperson bewerben. Die Teilnahme von beiden Ehegatten, bzw. Ehepartnern durch zwei getrennte Bewerbungen am Losverfahren ist jedoch unzulässig und führt zum Verfahrensausschluss beider Bewerbungen. Bei einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft handelt es sich um Paare, die in einem gemeinsamen Haushalt zusammenleben und nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung zu tragen und für einander einzustehen. Hierfür gelten die Regelungen nach § 7 Abs. 3 a SGB II.
3. Aufgrund des sehr angespannten Immobilienmarktes soll der Bauplatz an Bewerber vergeben werden, die über kein ausreichendes Wohneigentum oder entsprechend bebaubares Grundstück verfügen.
  - 3.1. Vom Losverfahren ausgeschlossen sind Bewerber, soweit sie Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Berechtigte eines eigentumsähnlichen Rechtes, zum Beispiel Niesbaurecht, eines unbebauten Grundstücks sind, das nach Art der baulichen Nutzungen als Bauplatz verwendet werden kann und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB mit einem Wohngebäude bebaut werden kann.
  - 3.2. Eine Teilnahme am Losverfahren wird abweichend von Ziff. 3.1. zugelassen, soweit sich der/die Bewerber verpflichten das vorhandene Wohnungseigentum zu veräußern. Ein entsprechender Nachweis muss zwingend innerhalb von 24 Monaten erbracht werden.
4. Der Bewerbung um einen Bauplatz ist eine Bankbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs und Bauvorhabens mit einem Mindestbetrag von 600.000 EUR nachweist. Diese Bankbestätigung darf zum Zeitpunkt der Bewerbung nicht älter als 3 Monate sein und muss mindestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist gültig sein. Soweit von den Bewerbern innerhalb der Bewerbungsfrist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden kann, wird die Gemeinde dem Bewerber eine Frist zur Vorlage vor Durchführung des Losverfahrens setzen. Sollte bis zu dieser gesetzten Frist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden, gilt die Teilnahme am Losverfahren als zurückgezogen.

## **Vergabeverfahren**

1. Die Informationen zu den Baugebieten Beurer Tal und Machtolsheimer Weg III sind auf der Homepage der Gemeinde Merklingen, auf der Plattform Baupilot, sowie im Rathaus der Gemeinde Merklingen zu den normalen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgestellt.
2. Die Ausschreibung wird folgende Angaben enthalten:
  - Die Bezeichnung des Baugebietes und die jeweilige Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke mit Größe, Flurstücksbezeichnung, Kaufpreis und Angaben zu den Kostenpauschalen sowie die Nebenkosten
  - Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen und Unterlagen
  - Die Bezeichnung der elektronischen Plattform auf der die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommt.
3. Die Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform von Baupilot einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird per Email bestätigt. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in Schriftform möglich und muss bei der Gemeinde Merklingen persönlich eingereicht werden. Die persönliche Einreichung ist nur während der Öffnungszeiten des Bürgerbüros bei der Gemeinde Merklingen möglich.

Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, die vollständig und mit allen Nachweisen, sowie unterschrieben eingereicht wurden. Nähere Informationen erhalten Bewerber bei der Gemeinde Merklingen, Angelika Bäuml, Tel. 07337/9620-16 oder Email: [angelika.baeumler@merklingen.de](mailto:angelika.baeumler@merklingen.de). Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss.

4. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Gemeinde Merklingen, dem beauftragten Dienstleistungsunternehmen Baupilot als Auftragsdatenverarbeitenden, ggf. auch dem Notariat, dem Grundbuchamt, dem Finanzamt, sowie dem Gemeinderat im Rahmen seiner Beratungen (nichtöffentlich) erfolgt.

## **Grundstücksvergabeprozess**

### **1. Bewerbungsphase**

Da es für dieses Bewerbungsverfahren nur 2 Bauplätze in zwei unterschiedlichen Baugebieten gibt, können Bewerbungen nur für eines der beiden Grundstücke erfolgen. Bewerbungen für beide Grundstücke sind nicht zulässig und führen zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren. Bewerbungen können innerhalb des in der öffentlichen Bekanntgabe bestimmten Bewerbungszeitraums eingereicht werden. Die elektronischen und analogen Bewerbungen werden seitens der Gemeinde Merklingen gesichtet. Den formellen Richtlinien entsprechende Bewerbungen (vollständig) werden per Email oder Post bestätigt. Jede Bewerbung erhält einen mehrstelligen Code als Zuordnung.

Entsprechend der Anzahl der zur Vergabe anstehenden Grundstücke wird im Rahmen der Auslosung je Flurstück eine Rangliste erstellt. Die Rangliste der Bewerbungen

erfolgt durch ein Losverfahren. Es wird somit je Bauplatz ein „Lstopf“ gebildet. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Reihenfolge der Ziehung. Der zuerst gezogene Bewerber je Bauplatz erhält die Platzziffer 1. Der zweite gezogene Bewerber erhält die Platzziffer 2 usw.

Im Losverfahren werden die Platzziffern für die zwei Grundstücke je Baugebiet zuzüglich drei Nachrückeplätze je Grundstück gezogen. Die Durchführung des Losverfahrens erfolgt öffentlich und wird protokolliert.

## **2. Zuteilungsphase**

Nachdem die Feststellung der Reihenfolge im Losverfahren erfolgt ist, wird dem jeweiligen Bewerber seine Platzziffer aus der Verlosung, bzw. die Platzierung der Nachrückeplätze mitgeteilt. Auf Basis der Bewerbungsunterlagen wird ein notarieller Kaufvertrag durch das Notariat Dr. Rupp in Ulm ausgearbeitet. Die Kosten des Notarvertrags trägt der jeweilige Käufer – dies gilt auch sofern der Kaufvertrag nicht zu Stande kommt. Die Übergabe des Baugrundstücks erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt. Auf den Musterkaufvertrag wird hingewiesen. Sollte es mit dem Bewerber aus der Zuteilungsphase nicht zum Kaufvertragsabschluss kommen, werden im Rahmen des Nachrückverfahrens die Baugrundstücke der entsprechenden Liste nach abgearbeitet.

## **Vertragsbedingungen und allgemeine Informationen**

Um die Erreichung der mit dem Bauplatzvergabeverfahren erfolgten städtebaulichen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind unter anderem folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

### **a) Bauverpflichtung**

Der Bewerber geht mit dem Kaufvertragsabschluss eine Bauverpflichtung ein. Er verpflichtet sich, auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von 2 Jahren, gerechnet ab Beurkundung des Kaufvertrages, den Beginn der Rohbauarbeiten vorzusehen und innerhalb von 3 Jahren ab Kaufvertragsdatum die Bezugsfertigkeit des baubehördlich genehmigten oder baurechtlich zulässigen Wohnhauses zu erstellen und das Haus als Hauptwohnsitz zu beziehen.

### **b) Übertragung**

Der Bauplatz kann ohne Zustimmung der Gemeinde bis 5 Jahre nach Bezugsfertigstellung nicht weiterveräußert werden. Der Käufer darf jedoch an seinen Ehegatten oder an seine Abkömmlinge jederzeit – ohne diese gemeindliche Zustimmung – veräußern, wenn der Erwerber in alle aus diesem kaufvertraglichen noch bestehenden Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde als Gesamtschuldner neben dem Verkäufer haftend eintritt und eine neue Eigentumsvermerkung der Gemeinde bewilligt. Im unbebauten Zustand besteht ein Veräußerungsverbot.

### **c) Eigennutzungsverpflichtung**

Der oder die Bewerber haben die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von mindestens 5 Jahren selbst zu nutzen. Im Falle einer zulässigen Weiterveräußerung vor Ablauf der 5-Jahres-Pflicht

verpflichtet sich der Verkäufer dem Käufer die Eigennutzung mindestens für die Restlaufzeit aufzuerlegen.

**d) Rückkaufsrecht/Vertragsstrafe**

Beim Verstoß des Bewerbers gegen die Bauverpflichtung, die Eigennutzungsverpflichtung oder die Übertragungs- und Belastungsbeschränkung sowie die falschen oder fehlerhaften Angaben im Bewerbungsverfahren kann die Gemeinde entweder eine Vertragsstrafe verlangen oder ein dinglich zu sicherndes Wiederkaufsrecht ausüben.

**Allgemeine Informationen**

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen wegen des gesamten Vergabeverfahrens haben, oder Hilfestellungen benötigen, so können Sie sich unter nachfolgenden Kontaktadressen während der Geschäftszeiten zu inhaltlichen Fragen, zum gesamten Bewerbungsprozess, oder schriftlichen Bewerbung bei der Gemeinde Merklingen, Angelika Bäumler, Hauptstraße 31, 89188 Merklingen, Tel. 07337/9620-16 oder Email: [angelika.baeumler@merklingen.de](mailto:angelika.baeumler@merklingen.de) und bei technischen Fragen an die Firma Baupilot unter Email: [support@baupilot.com](mailto:support@baupilot.com) wenden.