

Regularien zur Vergabe von Grundstücken im Bieterverfahren (Höchstgebot)

A Voraussetzungen und Bedingungen

Die Gemeinde Sasbach am Kaiserstuhl verkauft im Bieterverfahren auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.11.2023 im Wege der öffentlichen Ausschreibung im Baugebiet „Löchlecker-Sponeckstraße“ zur Bebauung folgende Grundstücke:

Einfamilienhausgrundstücke:

- Flst.Nr. 8066 557 m²
- Flst.Nr. 8076 359 m²

Doppelhausgrundstücke:

- Flst.Nr. 8029 338 m²

Reihenmittelhausgrundstücke:

- Flst.Nr. 8080 155 m²
- Flst.Nr. 8081 156 m²

Grundsätzlich können diese Grundstücke vereint und mit einem Haus bebaut werden.

- 1.) Die vorbezeichneten Grundstücke werden im Bieterverfahren zum Verkauf auf der Homepage der Gemeinde Sasbach am Kaiserstuhl und im örtlichen Mitteilungsblatt ausgeschrieben. Die Gemeinde nutzt zur Bauplatzverwaltung und Vermarktung die Online-Plattform www.baupilot.com. Das gesamte Bieterverfahren wird über das Internetportal „Baupilot“ abgewickelt. Der Start des Vergabeverfahrens wird zudem auf der Homepage der Gemeinde Sasbach am Kaiserstuhl veröffentlicht.
- 2.) Nach Registrierung der Bewerber auf dem Internetportal stehen diesem alle Unterlagen zur Ausschreibung wie Regularien für die Vergabe, Unterlagen zum Baugebiet, Lageplan, Bebauungsplan, Quadratmeterpreise etc. in digitaler Form zur Verfügung.
- 3.) Zur Abgabe eines Angebots müssen sich die Bewerber auf der Online-Plattform www.baupilot.com registrieren und ihr Gebot für das gegen Höchstgebot zum Verkauf stehende Grundstück abgeben. Pro Person darf je Grundstück maximal ein Gebot im Bieterverfahren abgegeben werden. Der Gebotspreis ist bis zum Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag) änderbar.
- 4.) Beim Bieterverfahren können ausschließlich die Gebote von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:
 - Gebote können von einer Person oder von zwei Personen gemeinsam abgegeben werden. Bei zwei Bietern müssen beide Bieter auch Vertragspartner/Käufer (durch notarielle Eintragung ins Grundbuch) hinsichtlich des Grunderwerbs werden und die genannten Verpflichtungen übernehmen.
 - Die Bieter müssen bei Zuteilung die Vertragspartner bzw. die Erwerber im Kaufvertrag sein.
 - Die Bieter müssen zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe volljährig und geschäftsfähig sein.

- 5.) Die Gebote sind während der Laufzeit nicht einsehbar, so dass etwaige Einwirkungen auf die Preisvergabe ausgeschlossen sind. Das Gebot ist nur für den jeweiligen Bieter selbst sichtbar.
- 6.) Die Bieter/Bewerber willigen mit ihrer Bewerbung bzw. Gebotsabgabe ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung Kenntnis über die Daten der Bewerbung und des Gebotes erhält (Datenschutzgrundverordnung). Die Bauplatzvergabe erfolgt förmlich durch Beschluss des zuständigen Gremiums der Gemeinde Sasbach am Kaiserstuhl in nichtöffentlicher Sitzung entsprechend des Höchstgebotes.
- 7.) Die Bieter/Bewerber erklären ausdrücklich, dass sämtliche Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden und dass das abgegebene Gebot finanziell darstellbar ist. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Höchstgebotsverfahren oder zur Rückabwicklung nach der Zuteilung führen.
- 8.) Jeder Bieter/Bewerber kann nach Abgabe des Gebotes seinen Antrag zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Bieter/Bewerber die gültigen Bedingungen aus den „Regularien zur Vergabe von Grundstücken im Höchstgebot“ in allen Teilen als verbindlich an.

B Vergabe im Höchstgebot

- 1.) Das Mindestgebot liegt laut Bodenrichtwert bei 300 €/m².
Die Gebote müssen in Euro pro Quadratmeter angegeben werden. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form gegen eine Schutz- und Verwaltungsgebühr in Höhe von 50 € möglich und kann bei der Kommune eingereicht oder an die Kommune per Einschreiben geschickt werden. Entsprechende Bewerbungsformulare zum Baugebiet Löchleäcker/Sponeckstraße sind bei der Gemeindeverwaltung einzuholen.

Bewerbung in Papierform

Für den Fall, dass ein Bewerber seine Bewerbung in Papierform einreichen möchte, anstelle einer elektronischen Bewerbung, ist ein separater, verschlossener Umschlag beizufügen, in welchem auf dem Vordruck „Löchleäcker – Sponeckstraße Bieterverfahren DH, RH und EFH“ das Kaufpreisgebot für den Bauplatz notiert ist. Dieser Umschlag muss mit der Aufschrift „Kaufpreisangebot – Nicht öffnen!“ versehen werden. Der Umschlag mit dem Kaufpreisangebot wird von der Verwaltung erst nach Ablauf der Bewerbungsfrist geöffnet und in das laufende Bewerbungsverfahren aufgenommen. **Wird das Kaufpreisangebot nicht in einem separaten, verschlossenen und entsprechend gekennzeichneten Umschlag eingereicht oder kann das eingereichte Kaufpreisangebot nicht eindeutig zugeordnet werden, wird die Bewerbung vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen.**

Bei Änderungen in den Verhältnissen des Bewerbers oder bei Änderungen des Gebots, können bis zum Ende der Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist) ein aktualisierter Bewerberbogen sowie ein aktualisiertes Kaufpreisangebot eingereicht werden.

Es ist dringend auf dem Bewerberbogen sowie auf dem Kaufpreisangebot zu vermerken, dass Änderungen vorgenommen wurden und welche Angaben bzw. welcher Bewerbungsbogen gültig ist.

Bei Kaufpreisangeboten für mehrere Bauplätze ist für jeden Bauplatz jeweils eine Bewerbung inklusive der erforderlichen Nachweise sowie des Kaufpreisangebots einzureichen.

- 2.) Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden nach Ablauf der Ausschreibungsfrist gesichtet und anschließend ausgewertet. Es wird eine Rangliste erstellt – je höher das Gebot ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Zuschlag für das Baugrundstück erhält grundsätzlich die Bewerbung, die das höchste Gebot abgegeben hat. Bei gleichem Gebot entscheidet grundsätzlich das Los über die Rangfolge. Der Gemeinderat behält sich jedoch bei gleichem Gebot vor, Einzelfallentscheidungen zu treffen, insbesondere wenn ein Vorhaben für die Einwohner der Gemeinde von Vorteil ist und der Infrastruktur dient. Wird ein Angebot zurückgezogen, gilt das der Höhe nach nächste Gebot als neues Höchstgebot. Nachdem der Gemeinderat die Vergabe der Baugrundstücke gegen Höchstgebot beschlossen hat, werden die Bieter in digitaler (schriftliche Bewerber in Briefform) Form über www.baupilot.com informiert.
- 3.) Im Kaufpreis sind die Anlieger- und Erschließungskosten enthalten, welche durch die Erschließungsgemeinschaft finanziert wurden. Pro Grundstück entstehen Zusatzkosten für zwei Kontrollschächte (Schmutz- und Regenwasser) zu je 2.200 €, insgesamt somit 4.400 €. Bei einem vorhandenem Flüssiggasanschluss werden ebenfalls zusätzlich einmalig 1.053 € für den Grundstücksanschluss Flüssiggas berechnet.
- 4.) Für die Finanzierung zum Kauf des Baugrundstückes ist eine allgemeine Finanzierungsbestätigung durch ein Kreditinstitut/Bank notwendig. Sofern keine Fremdmittel benötigt werden, reicht der bestätigte Nachweis der Eigenmittel (Bestätigung Kreditinstitut/Bank) bis zum Ende der Bewerbungsfrist.

Liegt die Finanzierungsbestätigung zum Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag) nicht vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

C Weitere Vergabebedingungen

1. Rückkaufsrecht
Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. Die Verträge werden insbesondere nachfolgende Regelungen enthalten:
 - Das Grundstück ist innerhalb von 4 Jahren mit einem Wohnhaus entsprechend den Vorschriften des Bebauungsplanes Löchleäcker-Sponeckstraße bezugsfertig zu bebauen, ansonsten ist die Gemeinde Sasbach berechtigt, die Rückübertragung des Grundstückes zu verlangen, gegen Erstattung des bezahlten Kaufpreises. Die angefallenen Kosten für die Grunderwerbssteuer, Notarkosten etc. werden nicht erstattet. Eine Verzinsung des Kaufpreises erfolgt nicht. Innerhalb des Zeitraumes von 4 Jahren ab Kaufvertragsabschluss darf die Käuferseite über das Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde Sasbach nicht verfügen.
 - Grundbuchrechtlich wird gesichert, dass bei einem Weiterverkauf innerhalb von 10 Jahren ab notarieller Beurkundung die hundertprozentige Mehrwertvergütung für den Bodenwert der Gemeinde Sasbach zusteht. Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis sowie dem Bodenwert zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs des Baugrundstückes. Dies gilt auch, wenn bereits ein Bauvorhaben umgesetzt wurde. Im Streitfall wird vereinbart, dass die Bewertung des Bodenwertes durch einen staatlich bestellten Sachverständigen erfolgt.
Diese Mehrwertvergütungsfrist von 10 Jahren gilt für folgende Grundstücke:
Flst.Nrn. 8066, 8076, 8029, 8080, 8081.

- Das Rückkaufsrecht wird im Grundbuch an nächster offener Rangstelle eingetragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solchen Grundpfandrechten zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

D Rechtliche Hinweise

Diese Regularien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Die Gemeinde Sasbach a.K. behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von diesen Regularien zuzulassen.

Hinweis:

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 Sasbach und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben.

Dies gilt insbesondere auch für die von der Kommune hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Sasbach einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

Sasbach am Kaiserstuhl

05.03.2025