

Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken gegen Höchstgebot im Bebauungsplangebiet „Hagäcker-Weglangenäcker“ - Allgemeines Wohngebiet - in der Gemeinde Dettenheim

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

Die Gemeinde Dettenheim hat im Bebauungsplangebiet „Hagäcker-Weglangenäcker“ insgesamt 8 Bauplätze im allgemeinen Wohngebiet zu vergeben. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 15.03.2022 über die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke beraten und beschlossen, dass alle Plätze gegen Höchstgebot vergeben werden. Von diesen 8 Grundstücken sind 4 für Einfamilienhäuser, 3 für Doppelhaushälften und 1 für ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Die Vergabe der Bauplätze, die im Rahmen eines Bieterverfahrens gegen Höchstgebot vergeben werden, wird in diesem Dokument beschrieben.

1. Informationen zur Vergabe gegen Höchstgebot (Bieterverfahren)

Die folgenden gemeindeeigenen Plätze werden gegen Höchstgebot vergeben:

Flurstück	Größe des Platzes in m² nach Vermarktungsplan	Wohngebäude
3018	294	Doppelhaushälfte
3027	280	Doppelhaushälfte
3033	252	Doppelhaushälfte
3028	550	Einfamilienhaus
3029	518	Einfamilienhaus
3030	493	Einfamilienhaus
3038	642	Einfamilienhaus
Bauplatz für das Mehrfamilienhaus (Bewerbung nur als Bauträger möglich)		
3010	812	Mehrfamilienhaus

Bei der Vergabe berücksichtigt werden alle Angebote von Personen, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind und die unter Nummer 2 aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Zudem können ausschließlich die Angebote berücksichtigt werden, die innerhalb der festgelegten Frist bei der Gemeinde eingehen. Eine Person kann maximal einen gemeindeeigenen Bauplatz erwerben.

Zur Abgabe eines Gebots ist das Onlineformular auf der kommunalen Bauplatzvergabe-Plattform „Baupilot“ auszufüllen. <https://www.baupilot.com/dettenheim>

Mit dem Angebot können maximal 4 Gebote gemacht werden. Pro Bauplatz kann nur ein Gebot abgegeben werden. Bei der Abgabe mehrerer Gebote muss zudem eine Priorität bei den jeweiligen Plätzen (1 - 4, d. h. 1 = höchste Priorität) angegeben werden. Die Gebote je Priorität können unterschiedlich sein.

Das Mindestgebot liegt jeweils bei 450 €/m². Die Gebote müssen pro Platz in Euro pro Quadratmeter angegeben werden und der Betrag ist in vollen Euros anzugeben.

Die innerhalb der Frist eingegangenen Gebote werden nach Ablauf der Bewerbungsfrist gesichtet und anschließend ausgewertet. Es wird eine Rangliste pro Platz erstellt – je höher das Gebot, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Zuschlag für den jeweiligen Platz erhält grundsätzlich der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat. Hat ein Bieter für mehrere Plätze das Höchstgebot abgegeben, wird die von ihm angegebene Priorisierung berücksichtigt. Die Vergabe, welcher Bauplatz an welchen Bieter vergeben wird, fällt der Gemeinderat. Bei gleichem Gebot entscheidet grundsätzlich das Los. Nachdem der Gemeinderat die Vergabe der Plätze beschlossen hat, werden die Bieter informiert. Die Bieter müssen innerhalb einer Frist von 2 Wochen der Gemeinde eine definitive Entscheidung mitteilen, ob der angebotene Platz gekauft wird. Sofern der Bieter die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilt, geht die Gemeinde davon aus, dass kein Kaufinteresse mehr besteht. In diesem Fall kann die Gemeinde ihr Angebot nicht aufrechterhalten und bietet den Bauplatz dem Bieter mit dem nächsthöheren Gebot bzw. mit dem Gebot in gleicher Höhe an.

- **Abgabe eines Angebots und Dokumente**

Die Angebotsabgabe erfolgt über die kommunalen Bauplatzvergabe-Plattform „Baupilot“ unter <https://www.baupilot.com/dettenheim>.

Zudem muss eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung und/oder ein Vermögensnachweis beigelegt werden. Diese müssen sowohl den Bauplatz als auch einen Neubau abdecken.

Dem **Vermarktungsplan (Anlage 2)** können Sie die Lage der o. g. gemeindeeigenen Plätze im allgemeinen Wohngebiet entnehmen.

Alle notwendigen Informationen und Unterlagen stehen auf der Homepage der Gemeinde Dettenheim unter der Rubrik „Leben und Wohnen / Baugebiete und Bauplätze / Bauplätze“ zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung.

Link: <https://www.dettenheim.de/leben-wohnen/baugebiete-bauplaetze/bauplaetze>

- **Frist zur Abgabe eines Angebots**

Die Frist für die Abgabe eines Angebots endet am **05.11.2025 um 10:00 Uhr**.

Bei Interesse geben Sie bitte Ihr Angebot mit allen erforderlichen Angaben (Baupilot) sowie einer Finanzierungsbestätigung und/oder einem Vermögensnachweis ab.

Bitte beachten Sie, dies ist eine **Ausschlussfrist**, d. h. Gebote, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist der Zeitpunkt des Eingangs bei der Gemeindeverwaltung) können leider nicht berücksichtigt werden.

Die Benachrichtigung der Bieter erfolgt voraussichtlich nach Auswertung der Angebote

und Entscheidung im Gemeinderat in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung, die am 25.11.2025 stattfinden soll. Der Name der Bieter wird auch nach der Entscheidung nicht öffentlich bekannt gegeben. Die Bieter werden danach persönlich von der Gemeindeverwaltung benachrichtigt. Bitte sehen Sie daher vorab von Anfragen ab.

- **Bebauungsplan „Hagäcker-Weglangenäcker“**

Die folgenden Unterlagen zum Bebauungsplan „Hagäcker-Weglangenäcker“ stehen auf der Homepage der Gemeinde Dettenheim zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung.

<https://www.dettenheim.de/leben-wohnen/baugebiete-bauplaetze/bebauungsplaene/wirksame-/-rechtskraeftige-bebauungsplaene>

Alternativ kann der Bebauungsplan im Rathaus eingesehen werden.

- **Ansprechpartner der Gemeinde**

Fragen zum Bieterverfahren, Baurechtliche Fragen, Fragen zur Erschließung sowie Fragen zum notariellen Verkaufsprozess beantwortet Ihnen:

Ansprechpartner:
Telefon:
E-Mail:

Cheyenne Steffler
07247 931 -204
cheyenne.steffler@dettenheim.de

2. Voraussetzungen und Bedingungen

2.1 Zur Teilnahme am Bieterverfahren berechnigte Personen

Beim Bieterverfahren können ausschließlich Gebote von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Bieter können Einzelpersonen oder auch Paare, d. h. zwei Personen, sein
- Der/die Bieter müssen die aufgeführten Voraussetzungen erfüllen.
- Der/die Bieter 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 mind. die Hauptwohnung mit Erstwohnsitz von den Erwerbern bewohnt werden.
- Der/die Bieter müssen bei Zuteilung eines Bauplatzes die Vertragspartner bzw. die Erwerber im Kaufvertrag sein.
- Der/die Bieter müssen zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe volljährig und geschäftsfähig sein.
- Ein Bieter darf maximal ein Angebot mit bis zu vier Geboten (nur ein Gebot je Bauplatz) abgeben. Jeder Bieter kann maximal einen Bauplatz erwerben.

Abweichende Regelung zum Bauplatz für das Mehrfamilienhaus (Flst.Nr. 3010)

- Bieter können hier nur Bauträger sein.
- Es besteht keine Verpflichtung zur Eigennutzung.
- Die Leistungsfähigkeit zur Durchführung zum Bau muss in dem Angebot nachgewiesen werden.
- Der Nachweis von Stellplätzen wird nach der Vergabe mit der Gemeinde vertraglich vereinbart.
- Im Übrigen gelten die gleichen Regelungen wie für die anderen Bauplätze.

2.2 Weitere Bedingungen und Regelungen

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

- **Dingliches Vorkaufsrecht**

Die Gemeinde Dettenheim behält sich das dingliche Vorkaufsrecht § 1094 BGB in allen Verkaufsfällen vor, hat also vorrangig das Recht, das Grundstück zu erwerben. Ein anderweitiger Verkauf des Grundstücks seitens des Eigentümers darf ohne die Zustimmung der Gemeinde nicht erfolgen.

- **Bebauung, Bauverpflichtung und Frist**

Der Käufer verpflichtet sich innerhalb einer Frist von drei Jahren – ab Abschluss des Kaufvertrags – ein bezugsfertiges Wohnhaus auf dem Kaufobjekt entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes „Hagäcker-Weglangenäcker“ zu errichten und selbst zu bewohnen.

Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung hat die Gemeinde Dettenheim die Möglichkeit, das Wiederkaufsrecht geltend zu machen.

- **Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung**

Die Bieter müssen das Grundstück zum Zweck der wohnrechtlichen Eigennutzung (Hauptwohnung) mit zu begründendem Erstwohnsitz in der Gemeinde Dettenheim erwerben.

Die Bieter bzw. Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger das Wohngebäude für die Dauer von mindestens 10 Jahren, gerechnet ab dem Tag des Eigenbezugs, mindestens der Hauptwohnung nach, selbst zu bewohnen.

Die Bieter bzw. Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger zudem das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages nicht weiter zu veräußern. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung.

Bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung hat die Gemeinde die Möglichkeit, das Wiederkaufsrecht geltend zu machen.

Diese Regelungen gelten nicht für das Flurstück 3010, das als Mehrfamilienhaus bedacht ist.

- **Wiederkaufsrecht**

Erfüllt der Käufer die vorstehende Bauverpflichtung nicht, verstößt er gegen die Selbstnutzungsverpflichtung oder das Veräußerungsverbot, ist die Gemeinde zum Wiederkauf nach Maßgabe der §§ 456 ff. BGB berechtigt. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt unberührt. Bei einer Ausübung des Wiederkaufsrechts sind Zinsvergütungen, Aufwendungen für Planung (insbesondere für Architekt, Statik etc.) und Finanzierung dem Erwerber auch bei begonnenem Bau nicht zu ersetzen. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist an keine Frist gebunden und daher so lange möglich, als der Wiederkaufsgrund nicht weggefallen ist. Das Wiederkaufsrecht ist nicht abtretbar.

- **Finanzierbarkeit**

Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben von den Bietern bzw. Erwerbern finanziert werden kann. Mit der Abgabe des Angebots muss eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts und/oder Vermögensnachweise für ein entsprechendes Bauvorhaben vorgelegt werden.

- **Richtigkeit der Angaben**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bieter gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss mit der Abgabe eines Angebots bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Bieterverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen.

- **Kaufpreis, Beiträge und Kosten**

Im Kaufpreis sind die Erschließungskosten bereits enthalten. Diese umfassen den Erschließungsbeitrag und die Teilbeträge für den öffentlichen Abwasserkanal, den mechanischen Teil des Klärwerks, den biologischen Teil des Klärwerks sowie den Wasserversorgungsbeitrag zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Kosten für die innere Erschließung sowie den Strom- und Telekommunikations- und ggf. Gasanschluss etc. trägt der Käufer. Die Wasser- und Stromversorgung während der Bauzeit ist Sache des Erwerbers.

- **Ausschluss eines Rechtsanspruchs**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes. Eine Person kann maximal einen gemeindeeigenen Bauplatz unabhängig vom Vergabeverfahren erwerben.