

# **Baugebiet Göckes I**

## **in Michelbach am Wald**

### **Richtlinie der Bauplatzvergabe für Doppelhäuser an Baugemeinschaften (kurz: RBBG)**

#### **Präambel**

Die Ortschaft Michelbach am Wald gehört zur Großen Kreisstadt Öhringen, schließt aber nicht unmittelbar an das Stadtgebiet an, sondern liegt außerhalb. Michelbach am Wald verfügt über eigene Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Feuerwehr und Freibad und hat ein ausgeprägtes Vereinsleben in seiner Vielzahl an Vereinen.

Deshalb erwirbt und erschließt die Gemeinde Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Der Verkauf von Doppelhausbauplätzen für Baugemeinschaften, die zur Wohnnutzung bestimmt sind, erfolgt in der Großen Kreisstadt Öhringen durch die nachstehend durch den Gemeinderat Öhringen aufgestellten Vergaberichtlinien.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Lossystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern im Rahmen eines transparenten Verfahrens zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Eine vergünstigte Bauplatzüberlassung erfolgt nicht.

*Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen lediglich die männliche Form verwendet, es sind aber alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.*

## § 1

### **Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele**

Diese Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe nachstehender kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Nach Maßgabe dieser Richtlinie entscheidet die Stadtverwaltung und der Gemeinderat in einer nichtöffentlichen Sitzung über die Vergabe der im Baugebiet liegenden Grundstücke.

## § 2

### **Antragsberechtigter Personenkreis**

1. Zur Bewerbung zugelassen werden Baugemeinschaften, die sich zum Zwecke der Bebauung eines Doppelhauses bewerben (nachfolgend auch der „Bewerber“ genannt). Baugemeinschaften bestehen aus zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährigen natürlichen Personen (den „Mitgliedern“).
2. Jede Baugemeinschaft darf sich nur einmal bewerben; jedes Mitglied einer Baugemeinschaft darf nur einer Baugemeinschaft zugehörig sein und somit ebenfalls nur an einer Bewerbung teilnehmen.
3. Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und eheähnlichen oder lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaften gem. § 20 SGB XII, wobei für letztere die Vermutung des § 39 SGB XII Anwendung findet, kann für beide Partner jeweils nur eine Person Mitglied einer Baugemeinschaft sein. Eine Baugemeinschaft bestehend aus beiden Partnern ist nicht zulässig.
4. Personen, die in den letzten 15 Jahren vor Verfahrensbeginn bereits einen Bauplatz von der Stadt Öhringen (allein oder gemeinsam mit weiteren Personen), der für ein Eigenheim (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Kettenhaus) geeignet ist, erworben haben und dieses zum Zeitpunkt der Antragsstellung noch in ihrem Eigentum ist, dürfen nicht Mitglieder einer Baugemeinschaft sein.
5. Juristische Personen, Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler, die im Auftrag oder auf Rechnung von Dritten handeln und sonstige Personen, die den Bauplatz nicht für die Errichtung eines Eigenheimes selbst nutzen, sondern wirtschaftlich verwerten wollen, sind nicht antragsberechtigt und können nicht Mitglied einer Baugemeinschaft sein. Sie sind von dieser Vergabe ausgeschlossen.

### § 3

#### Datenschutz

Die bei der Bewerbung angegebenen personenbezogenen Daten, sowie die eingereichten Nachweise werden nicht an Dritte weitergegeben. Die Daten werden allein zum Zweck der Durchführung der Bauplatzvergabe verarbeitet und nach Abschluss des Verfahrens (siehe auch § 10, Abs. 3 RBBG) gelöscht. Eine Verwendung der Daten für andere Zwecke erfolgt nicht.

Die Daten der Bewerbung werden bei der Stadt Öhringen gespeichert und weiteren Personen (Führungskräften, Gemeinderat und Ortschaftsrat) vorgelegt. Diese werden ein Jahr nach Ende des Vergabeverfahrens vollständig gelöscht. Sollte die Baugemeinschaft damit nicht einverstanden sein, kann sie ihre Bewerbung jederzeit zurückziehen.

Beim Zustandekommen einer Reservierung werden die Daten der Bewerbung intern an die Kämmerei zur Vorbereitung der Kaufverträge sowie der Baurechtsbehörde zur Vorbereitung für Baugenehmigungen und Angrenzeranhörungen übermittelt. Sollte die Baugemeinschaft damit nicht einverstanden sein, kann sie ihre Bewerbung jederzeit zurückziehen.

Die Baugemeinschaft kann jederzeit gegenüber der Stadt Öhringen per Brief (an den Datenschutzbeauftragten, Marktplatz 15, 74613 Öhringen) oder per E-Mail an [datenschutz@oehringen.de](mailto:datenschutz@oehringen.de) die Berichtigung, Löschung und Sperrung der personenbezogenen Daten und Nachweise verlangen.

Die Baugemeinschaft hat jederzeit das Recht auf Auskunft über die bezüglich der Person gespeicherten Daten, deren Herkunft und Empfänger sowie den Zweck der Speicherung.

Die aktuell gültige Datenschutzerklärung ist auf der städtischen Homepage [www.oehringen.de](http://www.oehringen.de) hinterlegt.

### § 4

#### Vergabeverfahren

1. Es werden vier Bauplätze für jeweils eine Doppelhaushälfte (Nr. 1A, 1B, 2A und 2B) zur Vergabe an Baugemeinschaften (siehe Anlage 1 Verkaufsplan) im Baugebiet „Göckes I“ in Michelbach am Wald öffentlich ausgeschrieben. Dabei sind jeweils A und B ein gemeinsames Baufeld. Eine Baugemeinschaft kann sich jeweils auf ein oder mehrere gemeinsame Baufelder (A und B), also je Baufeld jeweils zwei Bauplätze, bewerben.
2. Die Bekanntmachung über die Ausschreibung wird im städtischen Mitteilungsblatt, den „Öhringer Nachrichten“ und auf der städtischen Homepage unter [www.oehringen.de](http://www.oehringen.de) veröffentlicht. Die Richtlinien selbst jedoch nur auf der Homepage. Außerdem werden die entsprechenden Interessenten der Interessentenliste per E-Mail oder per Brief benachrichtigt.

3. Bewerber, die zuvor auf der Interessentenliste vermerkt waren, werden nicht bevorzugt behandelt. Die Wartezeit auf der Interessentenliste oder die Zeit der Suche nach einem Bauplatz wird nicht berücksichtigt.
4. Die Interessenten bewerben sich online auf der städtischen Homepage durch Ausfüllen des dort veröffentlichten Bewerbungsformulars und Einreichung der notwendigen Dokumente (Finanzierungs- oder Eigenmittelbestätigungen und Prioritätenliste) auf eines der Baufelder im Baugebiet „Göckes I“ in Michelbach am Wald. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt. Sollte eine Online-Bewerbung den Interessenten nicht möglich sein, kann die Bewerbung unter der nachfolgenden Adresse schriftlich eingereicht werden (siehe Anlage 3 Bewerbungsformular BG). Auch bei einer schriftlichen Bewerbung sind die notwendigen Dokumente (Finanzierungsbestätigungen und Prioritätenliste) einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird per Brief bestätigt. Für die Erbringung von Nachweisen etc. sollen stets Kopien vorgelegt werden. Eine Rücksendung durch die Stadt erfolgt nicht.

*Adresse für die Einreichung der schriftlichen Bewerbungen:*

Große Kreisstadt Öhringen  
Stadtbauamt  
Stichwort: Bauplatzbewerbung Göckes I (BG)  
Marktplatz 15  
74613 Öhringen

Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Baugemeinschaft versichert mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

Das Antragsdatum bleibt bei der Vergabe unberücksichtigt.

5. Mit der Bewerbung ist zwingend eine Finanzierungsbestätigung der Bank über den Kaufpreis des Bauplatzes und Nebenkosten miteinzureichen. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Start des Bewerbungsverfahrens am Startdatum maximal drei Monate alt sein. Alternativ können Nachweise für ausreichende Eigenmittel erbracht werden.
6. Der Bewerbungszeitraum erstreckt sich von Freitag, 03.02.2023 bis Freitag, 24.03.2023 um 12:00 Uhr.
7. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht und vollständig eingegangenen Bewerbungen aus. Hierbei überprüft die Stadtverwaltung den eingereichten Bewerberfragebogen auf Richtigkeit und auf Erfüllung der Anforderungen nach dieser Richtlinie.

Im Anschluss werden Rangplätze der Baugemeinschaften in einer nichtöffentlichen Losung unter neutraler Aufsicht zugelost.

8. Die Baugemeinschaft wird anschließend schriftlich per E-Mail oder per Brief über ihren Rang, sowie ihre (etwaigen) zugeteilten Bauplätze informiert. Die Stadtverwaltung teilt anhand der gelosten Rangliste und der mit der Bewerbung abgegebenen Priorisierungsliste der Baugemeinschaft die Bauplätze den Baugemeinschaften zu. Demjenigen Bewerber mit dem jeweils höheren Rang wird der in seiner Prioritätenliste jeweils höherrangig aufgeführte noch verfügbare Bauplatz zugeteilt. Ist kein Bauplatz mehr verfügbar, sind alle in Rang oder Priorität nachfolgenden Bewerbungen ausgeschlossen. Sollte die Baugemeinschaft weniger Priorisierungen wie (noch) vorhandene Bauplätze abgeben und ihre Priorisierungen sind bereits an die Baugemeinschaften mit höherem Rangplatz vergeben, so sind sie von diesem Vergabeverfahren ausgeschlossen und werden nicht mehr weiter berücksichtigt. Der Bauplatz wird an die nächsten im Rang folgende Baugemeinschaft je nach Priorisierung zugeteilt (siehe auch § 5 RBBG).

Erfolgt keine Prioritätenabgabe mit Abgabe der Bewerbung, wird die Baugemeinschaft ebenfalls vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

9. Für die Beurteilung der Verhältnisse der Baugemeinschaft ist der Zeitpunkt des Bewerbungstichtags am Freitag, 24.03.2023 um 12:00 Uhr maßgebend, soweit nicht in dieser Richtlinie ein anderes geregelt ist.
10. Die Baugemeinschaft willigt mit ihrer Bewerbung ein, dass sie die Vergaberichtlinien gelesen hat und damit einverstanden ist.
11. Nachweisliche Falschangaben oder unvollständige Angaben in der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.
12. Die Baugemeinschaft willigt mit ihrer Bewerbung ein, dass neben der Stadtverwaltung auch der Gemeinderat und der Ortschaftsrat Michelbach am Wald über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt (siehe auch § 3 RBBG).
13. Haben sich weniger Baugemeinschaften beworben als zu vergebende Bauplätze, so werden diese übrig gebliebenen Bauplätze als Doppelhausbauplätze zur Einzelvergabe in einer öffentlichen Ausschreibung erneut nach Maßgabe dieser Richtlinie ausgeschrieben.
14. Eine Bewerbung als einzelne Person auf einen Doppelhausbauplatz für Baugemeinschaften ist nicht möglich.

## § 5

### Nachrückverfahren

1. Erhält ein Bewerber aufgrund seiner Bauplatzpriorisierungsangaben und/oder seinem Rang entsprechend dem Verfahren nach dieser Richtlinie keinen Bauplatz, so ist er von diesem Vergabeverfahren ausgeschlossen und wird nicht weiter berücksichtigt, soweit er nicht nach Ziff. 2 nachrückt.
2. Fällt nach der Zuteilung ein Bewerber und jedwedem Grund aus (z.B. wegen fruchtlosem Ablauf der Fristen gem. § 6 Ziff. 3 RBBG oder wegen Rücktritt vom Kaufinteresse), rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer sowie der Prioritätenliste auf der Bewerberliste entsprechend § 4 Abs. 8 RBBG und § 5 RBBG bei der Zuteilung berücksichtigt, auch wenn sie aufgrund Priorität und/oder Rang bereits aus dem Verfahren ausgeschieden waren.

## § 6

### Verkaufskonditionen

#### 1. Vertragspartner/Käufer

Jedes Mitglied einer Baugemeinschaft erwirbt einen Bauplatz (A oder B), wobei die interne Zuteilung der Baugemeinschaft überlassen bleibt. Ein Kauf beider Bauplätze eines Baufeldes durch ein Mitglied ist nicht möglich.

#### 2. Preis

Die Bauplätze Nr. 1A, 1B, 2A und 2B für Doppelhäuser werden zum Preis von 275 €/m<sup>2</sup> (siehe auch Anlage 1 Verkaufsplan) fertig erschlossen verkauft. Eine vergünstigte Überlassung (z.B. in Form eines Kindernachlasses) von Baugrundstücken ist nicht vorgesehen. Zuzüglich Kosten i.H.v. EUR 12.000,00 pro Bauplatz, für die im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes zu verbauenden Zisternen inklusive Erd- und Anschlussarbeiten sowie der Hauskontrollschacht.

### **3. Reservierung der Bauplätze**

Jedes Mitglied einer Baugemeinschaft ist verpflichtet, binnen zweier Wochen nach Mitteilung über die Vergabe gem. § 7 RRBG eine Zusage abzugeben und eine Reservierungsgebühr i. H. v. EUR 1.500,00 zu bezahlen. Gibt er die Zusage nicht ab oder geht die Gebühr binnen vorgenannter Frist nicht ein, ist die Bewerbung ausgeschlossen. Jedes Mitglied der Baugemeinschaft ist verpflichtet, binnen 6 Monaten nach Mitteilung über die Zuteilung (§ 8 RBBG) den Bauplatz rechtswirksam zu erwerben; andernfalls verfällt die Bewerbung ebenfalls. Die Reservierungsgebühr wird unverzinst beim Kauf des Bauplatzes angerechnet.

Sie verfällt jedoch, wenn

- a) Das Mitglied der Baugemeinschaft von der Reservierung zurücktritt.
- b) bis zum Ablauf der vorgenannten Sechs-Monatsfrist kein Kaufvertrag zustande kommt.

Tritt eine Partei einer Baugemeinschaft von Ihrer Reservierung zurück, behält die Reservierung der Gegenpartei ihre Gültigkeit.

## **§ 7**

### **Grundstücksvergabe**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Öhringen entscheidet nach Ablauf des o.g. Verfahrens über die Vergabe der Grundstücke an die Baugemeinschaften in nichtöffentlicher Sitzung unter Beachtung dieser Richtlinie. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich per E-Mail oder per Brief mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Baugemeinschaften werden ebenfalls schriftlich informiert.

## **§ 8**

### **Bestimmungen für Doppelhausbauplätze**

Eine Baugemeinschaft bewirbt sich auf zwei aneinandergrenzende Bauplätze (sprich A und B eines Baufeldes) und verpflichtet sich, bei Zuteilung und Erwerb ein Doppelhaus zu bauen.

Die Flurstücke werden direkt und einzeln an die entsprechende Partei der Baugemeinschaft vergeben und von dieser Partei reserviert und gekauft, ohne Zwischenschaltung eines Bauträgers. Die Käufer sind frei bei der Auswahl ihrer Bauträger.

Tritt eine Partei einer Baugemeinschaft von Ihrer Reservierung zurück, behält die Reservierung der Gegenpartei ihre Gültigkeit. Der dadurch frei gewordene Bauplatz wird dann erneut öffentlich ausgeschrieben, wobei diese Richtlinie dann mit der Maßgabe Anwendung findet, dass Einzelpersonen statt Baugemeinschaften für diesen Bauplatz zur Bewerbung zugelassen sind. In diesem Fall kann die

Stadt Öhringen zur Abstimmung der Käufer der Doppelhausbauplätze untereinander, im Nachgang die Kontaktdaten austauschen.

Die Bebauung der Doppelhausbauplätze hat im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben in einem einheitlichen Architekturstil (Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberstände, Dachaufbauten und Fassadenfarbe) zu erfolgen und wird kaufvertraglich festgehalten.

Aus gestalterischen und finanziellen Gründen bietet es sich für die Käufer der Doppelhausbauplätze an, sich auf ein gemeinsames Bauunternehmen zu arrangieren. Dies ist aber keine Vorgabe der Verkäuferin.

Ein Anspruch auf bestimmte bzw. nebeneinanderliegende Bauplätze besteht nicht. Die Bauplätze werden anhand der gelosten Rangplätze und der abgegebenen Prioritäten zugeteilt.

## § 9

### Sonstige Bestimmungen

#### 1. Selbstnutzung, Bauverpflichtung

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines städtischen Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich jedes Mitglied einer Baugemeinschaft kaufvertraglich verpflichtet,

- a) das Baugrundstück selbst zu beziehen (Eigennutzung) und
- b) innerhalb einer Frist von fünf Jahren, gerechnet ab Kaufvertragsdatum, nach Maßgabe der Bauvorschriften und des Bebauungsplans ein Gebäude bezugsfertig zu errichten.

#### 2. Rücktritt vom Vertrag und Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Öhringen in Abteilung II des Grundbuchs

Die Stadt kann vom Vertrag zurücktreten, wenn der Kaufpreis trotz Mahnung und angemessener Fristsetzung nicht bezahlt wird.

Der Käufer räumt der Stadt Öhringen das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe:

- a) das Grundstück unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet, insbesondere auch bei Tausch, Schenkung oder Einbringung in eine Gesellschaft ebenso wie die Bestellung des Erbbaurechts oder
- b) nicht selbst innerhalb von drei Jahren ab Erwerb auf dem Grundstück mit dem Bau eines Gebäudes beginnt, wobei die Fertigstellung des Rohbaus (alle statisch notwendigen Bauteile wurden ausgeführt und das Dach gedeckt) das Wiederkaufsrecht bereits ausschließt oder
- c) Nichterfüllung der Bauverpflichtung.

### **3. Wiederkaufspreis**

Der Wiederkaufspreis setzt sich zusammen aus dem vereinbarten Kaufpreis ohne Verzinsung und ohne die mit dem Grunderwerb verbundenen Nebenkosten (Beurkundungsgebühren, Grunderwerbssteuer usw.) und ohne die für die Planung und Vorbereitung der Baumaßnahme entstandenen Kosten jeglicher Art. Eine Erhöhung des Bodenrichtwertes bleibt unberücksichtigt.

Der Käufer ist berechtigt, die Bauerzeugnisse auf dem Grundstück wieder zu entfernen und ist verpflichtet, das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zum Zeitpunkt des Kaufes zurückzusetzen.

### **4. Ausschluss wegen falscher oder fehlender Angaben**

Baugemeinschaften, deren Bewerbung zum Bewerbungsende falsche Angaben zur eigenen Person enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.

Liegen mit Abgabe der Bewerbung keine Finanzierungsbestätigungen und/oder Eigenmittelbestätigungen vor, wird die Baugemeinschaft sofort vom Zuschlag ausgeschlossen. Es gibt keine Frist zur Nachreichung.

Werden zu den Fragen der Stadtverwaltung nachweislich falsche Auskünfte erteilt, so kann die Stadt von der Bewerberin oder dem Bewerber verlangen, dass der Kauf auf deren oder dessen Kosten rückabgewickelt wird.

### **5. Widerruf**

Jeder Bewerber kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens schriftlich widerrufen. Der Widerruf ist bindend und führt zum gesamten und endgültigen Ausschluss aus dem Vergabeverfahren.

## **§ 10**

### **Schlussbestimmungen**

#### **1. Rechtsausschluss**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes oder Erwerb eines bestimmten Grundstücks.

#### **2. Vergabe nach geltender Richtlinie**

Eine Vergabe außerhalb dieser Richtlinie ist nicht vorgesehen.

#### **3. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt mit Bewerbungsstart am Freitag, 03.02.2023 in Kraft. Sie ist ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.

#### **4. Abschluss des Vergabeverfahrens**

Diese Vergabeverfahren ist abgeschlossen, sobald die Bauplätze Nr. 1A, 1B, 2A und 2B vollständig verkauft wurden. Hier zählt das Datum der notariellen Beurkundung des zuletzt verkauften Bauplatzes.

#### **5. Außerkraftteten**

Diese Richtlinie tritt mit dem Abschluss des Vergabeverfahrens außer Kraft.

Öhringen, den 27.01.2023  
Stadtbauamt

Diese Richtlinie wurde in seiner Fassung vom 20.12.2022 durch den Gemeinderat der Großen Kreisstadt Öhringen in seiner Sitzung vom 24.01.2023 beschlossen.