

## Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken gegen Höchstgebot im Bebauungsplangebiet „Obere Halde“ – allgemeines Wohngebiet – in der Gemeinde Berg

*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 Berg hat im Bebauungsplangebiet „Obere Halde“ insgesamt 8 Bauplätze im allgemeinen Wohngebiet zu vergeben. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 24.06.2020 über die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke beraten und beschlossen, 6 Bauplätze über ein sogenanntes Einheimischenmodell und aufgrund der Bewerberlage und der Rahmenbedingungen des Baugebietes „Obere Halde“ lediglich zwei Plätze gegen Höchstgebot zu vergeben.

Die Vergabemodalitäten der 6 Bauplätze nach dem Einheimischenmodell sind nicht in diesem Dokument, sondern in der „Vergaberichtlinie für die Zuteilung von gemeindeeigenen Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet „Obere Halde“, allgemeines Wohngebiet, in der Gemeinde Berg“, beinhaltet. Das Bewerbungsverfahren hierfür war am 13.08.2020 beendet.

Die Vergabe der beiden Plätze, 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:

Bauplatznummer	Größe des Platzes in m <sup>2</sup> nach Vermarktungsplan	Flurstück	Typ nach Bebauungsplan
5	779	1843	Typ 1
70	688	1805	Typ 1

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, unabhängig vom Vergabeverfahren (über das Bieterverfahren und die Vergabe über das Einheimischenmodell), erwerben.

Das Bieterverfahren wird online über das Internet-Portal „Baupilot“ abgewickelt.

Link zur Baupilot-Seite: [www.baupilot.com/berg](http://www.baupilot.com/berg).

Für Personen ohne Internetanschluss steht das Dokument „Abgabe eines Angebots im Bieterverfahren“ (Anlage 2) zur Verfügung.

Mit dem Angebot kann pro Bauplatz ein Gebot abgegeben werden, d. h. bei 2 Bauplätzen können maximal 2 Gebote abgegeben werden. Die Gebote pro Platz können unterschiedlich sein. Bei der Abgabe mehrerer Gebote muss zudem eine Priorität bei den jeweiligen Plätzen (1 oder 2, d. h. 1 = höchste Priorität) angegeben werden.

---

**Das Mindestgebot liegt jeweils bei 350 €/m<sup>2</sup>.** Die Gebote müssen pro Platz in Euro pro Quadratmeter angegeben werden und der Betrag ist auf volle Euro zu runden.

Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden nach Ablauf der Bewerbungsfrist geöffnet 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 Entscheidung, welcher Bauplatz an welchen Bieter vergeben wird, fällt der Gemeinderat. Bei gleichem Gebot entscheidet grundsätzlich das Los.

Nachdem der Gemeinderat die Vergabe der Plätze gegen Höchstgebot beschlossen hat, werden die Bieter informiert. Die Bieter müssen innerhalb einer bekanntgegebenen 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**

Zur Prüfung, ob Sie die Voraussetzungen zur Teilnahme am Bieterverfahren erfüllen, steht Ihnen eine **Checkliste** zur Verfügung – siehe **Anlage 1**.

Die Angebotsabgabe erfolgt online über das Internet-Portal „Baupilot“: [www.baupilot.com/berg](http://www.baupilot.com/berg).

Personen, die keinen Internetanschluss haben, können das Dokument „**Abgabe eines Angebots im Bieterverfahren**“ (**Anlage 2**) ausgefüllt und handschriftlich unterschrieben abgeben.

Zudem muss bei beiden Bewerbungsarten eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung hochgeladen bzw. beigelegt werden. Diese muss sowohl den Bauplatz als auch einen Neubau abdecken.

Dem **Vermarktungsplan (Anlage 3)** können Sie die Lage der o. g. gemeindeeigenen Plätze im allgemeinen Wohngebiet, die gegen Höchstgebot vergeben werden, entnehmen.

**Bitte beachten Sie, dass die in den Planunterlagen ausgewiesenen Platzgrößen von den tatsächlichen Größen abweichen. Die Größen nach dem Vermessungsergebnis entnehmen Sie bitte dem Vermarktungsplan (Anlage 3).**

Falls ein Gebot per Post abgegeben wird, muss dies in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bieterverfahren“ geschehen.

Alle notwendigen Informationen und Unterlagen stehen auf der Homepage der Gemeinde Berg unter der Rubrik „Unsere Gemeinde / Bauen und Wohnen / Neubaugebiete“ zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung.

Link: <https://www.berg-schussental.de/de/unsere-gemeinde/bauen-wohnen/neubaugebiete>

Ein schriftliches Exemplar der o. g. Unterlagen erhalten Sie bei Bedarf gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 10 € auf dem Bürgermeisteramt Berg.

- **Frist zur Abgabe eines Angebots**

Die Frist für die Abgabe eines Angebots endet am **12.11.2020 um 12:00 Uhr**.

Bei Interesse geben Sie bitte Ihr Angebot mit allen erforderlichen Angaben (Anlage 2) und der Beilage einer aktuellen und belastbaren Finanzierungsbestätigung bis **spätestens 12.11.2020 12:00 Uhr** über das Internet-Portal „Baupilot“ ab. Die Finanzierungsbestätigung muss sowohl den Bauplatz als auch einen Neubau abdecken.

Wenn ein Gebot per Post abgegeben wird, ist dieses in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bieterverfahren“ ebenfalls bis **spätestens 12.11.2020 12:00 Uhr** bei der Gemeindeverwaltung abzugeben. Bitte beachten Sie, dies ist eine **Ausschlussfrist**, d. h. Gebote, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist das Datum des Eingangs im Bürgermeisteramt), können leider nicht berücksichtigt werden.

In begründeten Einzelfällen kann die Finanzierungsbestätigung innerhalb der von der Gemeinde festgesetzten Frist nachgereicht werden. Bitte klären Sie dies im Vorfeld mit der Gemeindeverwaltung ab.

Die Bekanntgabe der Höchstgebote erfolgt nach Auswertung der Angebote und Entscheidung im Gemeinderat in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.11.2020. Der Name der Bieter wird auch nach der Entscheidung nicht öffentlich bekannt gegeben. Die Bieter erhalten von der Gemeindeverwaltung eine direkte Benachrichtigung.

Ihr schriftliches Angebot richten Sie bitte an die folgende Adresse:

**Gemeindeverwaltung Berg**  
**Bergstraße 35**  
**88276 Berg**

- **Bebauungsplan „Obere Halde“**

Die folgenden Unterlagen zum Bebauungsplan „Obere Halde“ stehen auf der Homepage der Gemeinde Berg zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung.

<https://www.berg-schussental.de/de/unsere-gemeinde/bauen-wohnen/neubaugebiete/>

- Bebauungsplan (textliche Festsetzungen)

- Bebauungsplan (Planunterlagen)

*Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die in den Planunterlagen ausgewiesenen Platzgrößen von den tatsächlichen Größen abweichen. Die Größen nach dem Vermessungsergebnis entnehmen Sie bitte dem Vermarktungsplan (Anlage 3) bzw. der Tabelle auf Seite 1.*

- **Ansprechpartnerin der Gemeinde**

Sollten Sie Fragen zur Vergaberichtlinie oder zum Bieterverfahren haben, können Sie sich gerne an uns wenden:

Gemeindeverwaltung Berg

Ansprechpartnerin:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Monika Schäfer

0751 56084-14

0751 56084-22

[m.schaefer@berg-schussental.de](mailto:m.schaefer@berg-schussental.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.
- Eine Person darf maximal ein Angebot (mit bis zu zwei Geboten, d. h. ein Gebot je Bauplatz) abgeben. Jeder Bieter kann maximal einen Bauplatz erwerben.

### 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.

- **Wiederkaufsrecht**  
Die Gemeinde Berg behält sich das Recht zum Wiederkauf des Kaufobjekts gem. §§ 456 ff. BGB vor. 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.  
Das Wiederkaufsrecht gilt in den folgenden Fällen:
  - a) bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung,
  - b) bei Verstoß gegen die Bau- und Bezugsverpflichtung.
- **Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung**  
Die Bieter müssen das Grundstück zum Zweck der wohnrechtlichen Eigennutzung (Hauptwohnung) mit zu begründendem Erstwohnsitz in der Gemeinde Berg 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 Berg die Möglichkeit, das Wiederkaufsrecht geltend zu machen.

- **Bebauung, Bauverpflichtung und Frist**

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Obere Halde“ möglich.

Das Bauvorhaben muss innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages realisiert werden können, d. h. bezugsfertig gebaut und mindestens der Hauptwohnung nach selbst bezogen werden; dazu gehört auch die Herstellung der Außenanlagen.

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

- **Verpflichtung zur Nutzung erneuerbaren Energien**

Die Gemeinde Berg hat sich in der „Gemeinsamen Erklärung zum CO<sub>2</sub>-neutralen Schussental“ des GMS die Förderung klimaschützender Maßnahmen zum Ziel gesetzt. Um diesen Absichten gerecht zu werden, ist eine deutliche Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz in der Energieversorgung von Gebäuden dringend notwendig.

Der Käufer verpflichtet sich mit Abschluss des Kaufvertrags, die Versorgung des zu erstellenden Gebäudes mit Wärme, Kälte und elektrischem Strom zu 100 % mit erneuerbaren Energien gemäß Definition des § 2 (1) EEWärmeG zu decken. Der Nachweis hierzu ist zum Fertigstellungsdatum und vor Inbetriebnahme des Gebäudes der Gemeinde über ein zur Verfügung gestelltes Formblatt zu erbringen. Diesem sind beizufügen:

- eine Bestätigung des HLS-Fachunternehmens über die eingebauten Wärme- und Kälteerzeuger
- eine Bestätigung des Energiestoff-Lieferanten über den bezogenen Energieträger
- ein Bezugsnachweis des Elektroversorgungs-Unternehmens (EVU) mit Benennung des gewählten Strommix.

Bei Zuwiderhandlung kann die Gemeinde Berg die Inbetriebnahme des Gebäudes untersagen.

- **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 für ein entsprechendes Bauvorhaben eines Kreditinstituts 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, Ablösesumme, Beiträge und Kosten**

Der Kaufpreis setzt sich aus dem Preis für den Grund und Boden sowie einer Ablösesumme zusammen. Die Ablösesumme umfasst den Erschließungsbeitrag und die Teilbeträge für den öffentlichen Abwasserkanal, den mechanischen Teil des Klärwerks, den biologischen Teil des Klärwerks sowie dem Wasserversorgungsbeitrag zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Erschließungskosten einschließlich darin enthaltener Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und der Ortssatzung sind ebenso wie die Vermessungskosten im Kaufpreis enthalten.

Die Kosten für die innere Erschließung von der Grundstücksgrenze bzw. Kontrollschacht bis zum Gebäude sowie den Strom- und Telekommunikations- und ggf. Gasanschluss etc. (Hausanschluss,

Baukostenzuschuss) trägt nach Anforderung bzw. Rechnungsstellung 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 (über das Bieterverfahren und über die Vergabe nach dem Einheimischenmodell) erwerben.