

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
Dieser FAQ (Fragen-Antworten-Katalog) berücksichtigt bereits die Fragen, welche bereits bei der ersten Vermarktungsrunde auf Grundlage der Richtlinie vom 21. Juli 2025 eingegangen sind.		
1	Unter Betrachtung der vorliegenden „Planzeichnungen“ und „Schnittzeichnungen“ habe ich mich gefragt, ob die Dächer immer wechselnd sein müssen wie in der Schnittzeichnung abgebildet oder einem die Schnittzeichnung nur die Möglichkeiten aufzeigt und man die Dachform größtenteils selber wählen dürfte. Ich meine damit, dass in der Schnittzeichnung ein Satteldach abgebildet ist, man aber auch ein Flachdach anbringen könnte?	Gemäß den Planeinschriften und den Textteilen der Bebauungspläne sind Satteldächer und Flachdächer unter Einhaltung der Dachneigungen zulässig. Lediglich bei Doppelhäuser und Hausgruppen sind die Dachform und die Dachneigung einheitlich auszuführen (vgl. Textteile der Bebauungspläne C. 1.2). Die Schnittzeichnungen sollen die verschiedenen Möglichkeiten abbilden und sind keine Vorgaben. Damit müssen die Dächer nicht „wechselnd“ oder wie in der Schnittzeichnung dargestellt umgesetzt werden.
2	Wie hoch muss denn die Finanzierungsbestätigung sein, wir wissen ja noch nicht genau wie hoch die Kosten für das Bauvorhaben sein wird, variiert ja auch je nachdem welches Grundstück man am Schluss evtl. bekommt.	Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung (Finanzierungsbestätigung) beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs und Bauvorhabens in der <u>Höhe des gebotenen Grundstückspreises</u> nachweist. Sofern die Bewerbung sich auf <u>mehrere</u> Grundstücke richtet, ist der Nachweis lediglich für <u>das Grundstück mit der höchsten Angebots-summe</u> zu erbringen.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
3	Müssen Ehegatten die sich gemeinsam bewerben und gemeinsam Erwerber im Kaufvertrag werden, beide über die festgelegte Eigennutzungsdauer von 10 Jahren mindestens eine Wohnung selbst bewohnen oder gilt die Eigennutzung auch dann als gegeben, wenn während Teilabschnitten innerhalb der 10 Jahre lediglich einer der beiden Ehegatten mindestens eine Wohnung selbst bewohnt?	Dies ist ausreichend im Sinne der Eigennutzung.
4	Stellt (im Falle eines gemeinsamen Erwerbs zweier Ehegatten) die Veräußerung des Anteils eines Ehegatten an den anderen Ehegatten innerhalb der Veräußerungssperrfrist von 10 Jahren eine zulässige Ausnahme dar, da in diesem Fall kein neuer Eigentümer hinzukommt, sondern lediglich die Eigentümeranzahl reduziert wird?	Dies ist zulässig.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
5	Stellt (im Falle eines gemeinsamen Erwerbs zweier Ehegatten) die Veräußerung an einen Dritten innerhalb der Veräußerungssperrfrist von 10 Jahren nach einer Scheidung zweier Ehegatten ein Härtefall dar, bei dem die Gemeinde weder das Wiederkaufsrecht geltend machen würde, noch auf die Auf-/Nachzahlungspflicht bestehen würde?	Der Verzicht auf das Ausüben des Wiederkaufsrechts bzw. der Auf-/ Nachzahlungspflicht unterliegt der Einzelfallbetrachtung. Die Gemeinde wird jeden Fall einzeln prüfen und entsprechend dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entscheiden.
6	Finanzierungsbestätigung: Es ist nicht ganz eindeutig, in welcher Höhe exakt die Bankbestätigung formal ausgestellt sein muss, damit die Teilnahme am Bewerbungsverfahren gültig ist. In der Richtlinie steht: „Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung (Finanzierungsbestätigung) beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs und Bauvorhabens in der Höhe des gebotenen Grundstückspreises nachweist.“ Muss die Finanzierungsbestätigung lediglich den Grundstückskaufpreis abdecken oder tatsächlich auch schon das konkrete Bauvorhaben inkludieren? Falls letzteres zutrifft, gibt es eine Mindestvorgabe, was die Höhe betrifft oder wäre das eine undefinierte Finanzierungsbestätigung zum Bau eines Eigenheims ohne weitere Angaben?	Die Finanzierungsbestätigung muss die Höhe des Grundstückkaufpreises abdecken.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
7	Die Bewerbung ist als Ehepaar gemeinsam oder jeweils als Einzelperson möglich. Welche genauen Konsequenzen hat die Einzelbewerbung? Laut Richtlinie muss der Antragssteller Vertragspartner im Kaufvertrag sein. Wie sieht es mit der Finanzierungsbestätigung aus und dem Eintrag im Grundbuch? Könnte die Finanzierungsbestätigung trotz „Einzelbewerbung“ auf das Ehepaar ausgestellt sein und im Grundbuch können beide Ehegatten eingetragen werden?	Der Kaufvertrag wird mit nur mit dem gewinnenden Bewerber bzw. der gewinnenden Bewerbergemeinschaft geschlossen. Eine gemeinsame Finanzierungsbestätigung wird akzeptiert. Eine Nachtragung ist zulässig (vgl. Antwort 55).
8	Manche Grundstücke haben bei der Nummerierung den Zusatz a, b und c. Beispielsweise G17a, G17b und G17c. Welchen Hintergrund hat das? Bzw. hat das irgendeine Auswirkung auf die Bebauung? Z.B., dass auf diesen Grundstücken nur Reihen- oder Kettenhäuser zulässig sind? Entspricht das den späteren Hausnummern?	Die Nummerierung ist eine Fortführung aus der ursprünglichen Planung und hat keine Auswirkung auf die Bebauung. Die Nummerierung entspricht nicht den späteren Hausnummern.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
9	In der Richtlinie sind im Plan auf Seite 3 (A. Baugrundstücke) lila eingefärbte Grundstücke eingezeichnet, die nicht Bestandteil der Richtlinie sind und nicht Teil der Grundstücksvergabe. Was sind das für Grundstücke und welche Nutzung ist dafür vorgesehen? Unterliegen die Bauten darauf ebenfalls den Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan inklusive der maximalen Gebäudehöhen? Sind dort Reihenhäuser geplant? Oder mehrstöckige Mehrfamilienhäuser?	Die Grundstücke auf dem Plan in der Richtlinie auf Seite 2 lila eingefärbt oder auf den Plänen auf Seite 3 und 4 mit einem roten Kreuz markiert, sind Grundstücke auf welchen ein Mehrfamilienhaus entstehen kann und durch einen Bauträger entwickelt werden soll. Der gültige Bebauungsplan ist auch hier anzuwenden.
10	Gibt es spezielle Vorschriften, wenn ein Gebäude/Haus innerhalb des Baufensters direkt an der Grundstücksgrenze zum direkt anliegenden Nachbargrundstück errichtet wird? Z.B. bezogen auf die Ausführung der Außenwand? Darf das Gebäude/Haus auf dem Nachbargrundstück im o.g. Fall bündig zum eigenen Haus errichtet werden? Was wäre dabei zu berücksichtigen, bezogen auf denjenigen, der zuerst baut, und denjenigen der später das Gebäude errichtet? Oder müssen Gebäude einen vorgegebenen Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten?	Bei einer Bebauung direkt an einer Grundstücksgrenze sind grundsätzlich bestimmte Abstandsflächen zu berücksichtigen. Es gibt allerdings Möglichkeiten auch direkt an eine Grundstücksgrenze zu bauen. Diesbezüglich wird allerdings empfohlen die mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Architekten/Fachplaner zu besprechen.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
11	Im Bebauungsplan (Planzeichnung) sind unverbindliche Bebauungsvorschläge eingezeichnet. Dort sind die Garagen jeweils an der vordersten Grenze des Baufensters eingezeichnet mit einem Abstand von 3m zur Straße. Dürfen Garagen innerhalb des Baufensters auch weiter nach hinten versetzt werden, sodass eine ganze Autolänge vor der Garage abgestellt werden kann?	Die Garagen dürfen innerhalb des Baufensters und aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und rechtlichen Vorgaben weiter nach hinten versetzt werden.
12	Wie genau sind Fahrradstellplätze zu realisieren?	Notwendige Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen; soweit sie für Wohnungen herzustellen sind müssen sie außerdem wettergeschützt sein (§ 37 LBO BW). Bei weiteren Fragen diesbezüglich wird empfohlen mit einem Architekten/Fachplaner zu sprechen.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
13	Laut Bauvorschrift muss eine Zisterne eingebaut werden. Gibt es Förderungen seitens der Gemeinde Nufringen? Und/Oder einen Erlass der Regenwassergebühr?	Förderungen für den Einbau einer Zisterne gibt es seitens der Gemeinde Nufringen nicht. Bezüglich der Berechnung der Niederschlagswassergebühr sieht die Satzung der Gemeinde Nufringen über die öffentliche Abwasserbeseitigung nach § 40a Abs. 4 folgendes vor: Flächen, die an Zisternen ohne Überlauf in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sind, bleiben im Rahmen der Gebührenbemessung unberücksichtigt. Für Flächen, die an Zisternen mit Überlauf angeschlossen sind gilt folgendes: a) bei der Regenwassernutzung ausschließlich zur Gartenbewässerung, werden die Flächen um 8 m² je m³ Fassungsvermögen, maximal um die angeschlossene Fläche, reduziert; b) bei Regenwassernutzung im Haushalt oder Betrieb werden die Flächen um 15 m² je m³ Fassungsvermögen, maximal um die angeschlossene Fläche, reduziert. Sätze 1 und 2 gelten nur für Zisternen, die fest installiert und mit dem Boden verbunden sind sowie ein Mindestvolumen von 2 m³ aufweisen.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
14	Bei den Grundstücken ab 400 m ² gibt es die Verpflichtung zur Pflanzung mindestens eines hochstämmigen Baumes. Darf man grundsätzlich auf den Grundstücken (auch kleiner als 400 m ²) Bäume pflanzen?	Grundsätzlich besteht kein Verbot Bäume zu pflanzen. Die Pflanzensorten sind in den Bebauungsplänen festgelegt. Grundsätzlich ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.
15	Welche Arten der Wärmeversorgung stehen grundsätzlich (neben nachhaltigen Varianten) im Baugebiet zur Verfügung (z.B. Gas, Fernwärme, etc.)?	Weder eine Gasnetz- noch eine Fernwärmeversorgung.
16	Kann davon ausgegangen werden, dass das Neubaugebiet bzw. die Grundstücke einen Glasfaseranschluss haben werden?	Die beiden Baugebiete werden im Auftrag der Deutsche Telekom mit Leerrohren versorgt.
17	Rückfrage zur Finanzierungsbestätigung: Der Wortlaut dieses Zertifikats meiner Bank weicht von dem von Ihnen bereitgestellten Muster ab.	Ein Abweichen vom Muster der Finanzierungsbestätigung ist zulässig.
18	Sind die Erschließungskosten bereits im Brutto-Preis des Grundstücks enthalten?	Dies ist zutreffend.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)**Stand: 24. September 2026****Neue Fragen sind gelb hinterlegt!**

Nr.	Frage	Antwort
19	Muss der Kaufpreis unmittelbar nach dem Vergabeverfahren beglichen werden?	Der Kaufpreis muss nicht unmittelbar nach dem Vergabeverfahren beglichen werden. Erst nach Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages wird der Kaufpreis fällig.
20	Ist es zulässig, ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Mehrgenerationenhaus) zu errichten?	Die Bebauungspläne lassen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Gebäudelänge bis 30 m zu. Damit wäre auch ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zulässig.
21	In der Planzeichnung ist für manche Grundstücke ein Bebauungsvorschlag mit einem Doppelhaus gezeigt. Wie wäre der Ablauf, wenn wir mit einem Doppelhauspartner das Grundstück bebauen wollten, i.S.v.: a. Muss der Doppelhausbaupartner auch der Bewerber sein (Bewerbergemeinschaft) oder können wir im Nachgang erst den Doppelhauspartner suchen? b. Können wir das Grundstück real teilen lassen (Realteilung)? Kann dies direkt beim Kauf gemacht werden mit entsprechender Grundbucheintragung und beide Parteien als Käufer des jeweiligen Teils (da ansonsten die Grunderwerbssteuer zum Teil doppelt anfallen würde)? c. Was ist, wenn mein Doppelhauspartner gegen die Eigennutzungsverpflichtung, Bauzeitfenster etc. verstößt (ich aber nicht)? Bin ich dann ebenfalls haftbar / in der Pflicht?	Zu a) Der Doppelhauspartner muss nicht Bewerber sein. Zu b) Kaufvertragspartner ist nur der jeweilige Bewerber. Eine spätere Teilveräußerung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte ist zulässig. Die kaufvertraglichen Verpflichtungen (insb. Bau- und Bezugsverpflichtung, Eigennutzung, Veräußerungsbeschränkung) müssen weitergegeben werden. Eine Teilveräußerung vor Ablauf des Veräußerungsverbots ist bei der Gemeinde anzuzeigen. Zu c) Das Wiederkaufsrecht bzw. Auf- oder Nachzahlungsverpflichtung wird nur gegen die verstoßende Partei ausgeübt.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
22	In der Planzeichnung wird für ein Grundstück ein Bebauungsvorschlag mit einer Doppelhaushälfte angrenzend / angebaut an eine Doppelhaushälfte auf einem anderen Grundstück gezeigt. a. Ist sichergestellt, dass der Eigentümer von Grundstück mit mir ein Doppelhaus baut? Was wenn er ein Einfamilienhaus bauen möchte? b. Wie ähnlich müssen sich die Doppelhaushälften sein? Was passiert, wenn wir uns nicht einigen können (z.B. Flachdach oder Satteldach)?	Zu a. Es wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt, dass der Nachbar ein Doppelhaus bauen muss. Es wird lediglich die Bauweise bestimmt. Zu b. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Eine Einigung ist privat herbeizuführen.
23	Können sich Ehepartner jeweils einzeln / getrennt bewerben? Also jeder hat eine eigene Bewerbung? Wenn sich zwei Personen (Ehepaar) getrennt bewerben (2 einzelne Bewerbungen) und einer der beiden erhält durch seine Bewerbung ein Grundstück als einzelner Bewerber – können dann im Kaufvertrag und Grundbuch für das Grundstück beide Ehepartner als Käufer eingetragen werden, auch wenn nur einer der beiden Bewerber war?	Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft etc. können sich gemeinsam <u>oder</u> (jeweils) als Einzelperson bewerben. Vertragspartner des Kaufvertrags wird nur der jeweilige Bewerber/Bewerbergemeinschaft.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
24	Ich habe eine Frage zur Finanzierungsbestätigung. Es gibt dazu bereits zwar zwei Fragen (Nr. 2 bzw. Nr. 8), jedoch sind Ihre Antworten darauf für mich widersprüchlich. "Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung (Finanzierungsbestätigung) beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs und Bauvorhabens in der Höhe des gebotenen Grundstückspreises nachweist." (Frage 2) bzw. "Die Finanzierungsbestätigung muss die Höhe des Grundstückskaufpreises abdecken." (Frage 8) Können Sie die Finanzierungsbestätigung bitte an einem Beispiel erläutern: Angenommen, dass Grundstück auf das ich mich bewerbe, hätte einen Grundstückspreis von 400.000 Euro. Über welche Höhe muss dann die Finanzierungsbestätigung ausgestellt werden?	Die Finanzierungsbestätigung muss die Höhe des Grundstückkaufpreises und damit 400.000 Euro abdecken.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
25	Beim Ansehen der Grundstücke fällt auf, dass die Grundstücke auf der Karte nicht mit der Planzeichnung übereinstimmen:  Links: Planzeichnung Rechts: Ansicht Karte Existiert hier tatsächlich ein Unterschied? Falls ja, welcher Plan ist geltend?	Für die Grundstückszuschnitte und -größen gelten die Angaben im Fortführungsnachweis als maßgebend. Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen und Grundstücksgrößen sind nicht bindend. Für jedes Grundstück sind die Lage, die Länge und Breite über den Button „Grundstücksmaße“ hinterlegt.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
26	"Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, die Gebäudelänge ist jedoch auf 30 Meter begrenzt". Schließt dies nicht ein Doppelhaus mit beiden Hälften auf benachbarten Grundstücken aus (Grenzbebauung)? Ist der unverbindliche Bebauungsvorschlag lt. Planzeichnung für H4B (1645/1), sowie H8B (1645/6) mit Grenzbebauung damit unzulässig oder lässt sich allein aus der Tatsache, dass die verbindliche Hauptfirstrichtung über beide Grundstücke (H4A und H4B bzw. H8A und H8B) hinweg mit nur einem Doppelpfeil eingezeichnet ist ableiten, dass eine Grenzbebauung/DHH zulässig ist und falls ja, wo wäre das so festgesetzt?	Doppelhäuser mit Grenzbebauung auf benachbarten Grundstücken sind nicht automatisch ausgeschlossen. Die Festsetzungen sind im Textteil des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften je Wohngebiet gegeben.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
27	Können Sie mir vielleicht einen groben Zeitraum bis wann die Bezahlung / Kaufabwicklung des Grundstückes nach erfolgreicher Auswahl abgeschlossen sein soll?	Es ist davon auszugehen, dass die notarielle Beurkundung des Grundstückkaufs zwischen vier bis sechs Wochen nach Gewinnmitteilung erfolgt. Die Kaufpreisfälligkeit wird durch den notariellen Kaufvertrag weiter konkretisiert werden: <i>Der Kaufpreis wird jedoch nicht vor Ablauf einer Woche, nachdem dem Erwerber die schriftliche Mitteilung des Notars über das Vorliegen der folgenden Zahlungsvoraussetzungen zugegangen ist, fällig:</i> <i>Die Auflassungsvorbemerkung ist im Grundbuch eingetragen, und zwar unmittelbar an erster Rangstelle und nach etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten. (Notarielle Anpassungen des Kaufvertrags vorbehalten).</i>

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
28	Bezugnehmend auf Frage/Antwort 33 des Fragen-Antworten-Katalogs: Im Textteil des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften für das Wohngebiet „Hinterer Steig Süd“ (Stand 15.10.2024) wird für die Bauweise auf § 22 BauNVO verwiesen, sowie folgende abweichende Bauweise festgesetzt: "Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge auf 30 m begrenzt". Nach § 22 BauNVO kann dabei für die abweichende Bauweise auch festgesetzt werden, "inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss". Eine solche Festsetzung konnte ich dem Textteil nicht entnehmen, sodass nach § 22 BauNVO gelten müsste: 1. "In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet." 2. "Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind." -> eine solche Festsetzung konnte ich nicht finden	Die vordere und rückwärtige Bebauungsgrenze wird durch das Baufenster geregelt, in welchem gebaut werden kann. Es darf öffentlich-rechtlich gesichert an die Seitengrenze gebaut werden (Baulast mit Zustimmung des tangierten unmittelbar angrenzenden Nachbarn). Flächen für bestimmte Hausformen sind nicht festgesetzt.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
	Zudem konnte ich im Textteil keine entsprechende planungsrechtliche Vorschrift finden, die nach § 5 LBO jedoch Bedingung ist, dass eine Abstandsfläche vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen nicht erforderlich ist. Ich konnte weder eine Vorschrift finden, dass 1. an die Grenze gebaut werden muss, noch 2. an die Grenze gebaut werden darf (und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.) Zudem konnte ich auch keine Festsetzung finden, dass unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück an die Grenze gebaut werden darf. Insofern kann ich noch nicht nachvollziehen, wie das Bauen einer Doppelhaushälfte an die Grundstücksgrenze eines erworbenen Grundstücks zulässig sein könnte. Können Sie bitte mit konkreten Verweisen auf die entsprechenden planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen erläutern ob und unter welchen Bedingungen dies dennoch möglich ist?	

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
29	Nach dem Erwerb eines Grundstückes als Einzelperson möchte ich gerne meinen Partner im Grundbuch nachtragen lassen. Kann das zu irgendeinem Zeitpunkt zu Problemen führen? Vertragsbruch?	Dies ist zulässig, sofern der Vertragspartner weiterhin (Mit-) Eigentümer ist und eine Wohnung selbst bewohnt und das Weiterveräußerungsverbot beachtet wird. Der Vorgang ist der Gemeinde anzuzeigen.
30	Ich habe nochmal eine Frage für den Zeitraum nach dem Bewerbungsfristende. Angenommen, ich habe das Glück und bei einem Grundstück den 1. Platz und bei einem Grundstück den 2. Platz erreicht. Wenn ich nun das erste Grundstück nicht annehme, bleibt mein 2. Platz für das zweite Grundstück bestehen oder wird mit der Rücknahme des ersten Grundstückes die gesamte Bewerbung zurückgekommen?	Mit der Annahme eines Grundstückes erlöscht die übrige Bewerbung, da nur der Zuschlag für ein Grundstück möglich ist. Sofern der Zuschlag auf ein Grundstück nicht angenommen wird, verbleibt die übrige Bewerbung im Verfahren.
31	Kreditaufnahme: Wenn wir uns als Paar jeweils einzeln auf die Bauplätze bewerben, steht im Kaufvertrag und Grundbuch ja nur der Bewerber, der das Grundstück gewonnen hat. Dürfen wir bei der Bank trotzdem gemeinsam einen Kredit aufnehmen für das Grundstück (und anschließend für das Haus) auch wenn nur einer von uns im Kaufvertrag/Grundbuch eingetragen wird?	Dies ist zulässig.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
32	Nachtrag Grundbuch: Im Fall einer erfolgreichen getrennten Bewerbung und Erwerbung des Grundstücks: Gibt es eine Möglichkeit/Frist den Partner im Grundbuch nachtragen zu lassen?	Vgl. Antwort Frage 29
33	Finanzierungsbestätigung: Ebenfalls bezogen auf eine getrennte Bewerbung als Paar: Muss die Finanzierungsbestätigung nur auf den einzelnen Bewerber ausgestellt sein, oder wird auch eine gemeinsame Finanzierungsbestätigung akzeptiert, die dann jeder seiner Bewerbung beilegt?	Vgl. Antwort Frage 31. Eine gemeinsame Finanzierungsbestätigung wird daher akzeptiert.
34	Bekanntgabe der Ergebnisse: Werden bei der Bekanntgabe der Ergebnisse des Höchstgebotsverfahrens die Gebotsbeträge veröffentlicht? Und wenn ja, nur der erste Platz oder auch nachfolgende Plätze?	Die konkreten Höhen der Gebote je Grundstück werden nicht veröffentlicht.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
35	Gilt die Bewerbung für alle Bauplätze auf die sich beworben wurde oder nur die Bewerbung auf das/die betreffende Grundstück(e) mit erlangter Platzziffer 1 als zurückgenommen, wenn innerhalb von 14 Tage nach Mitteilung (über die erlangte Platzziffer(n) 1) keine Annahme der Reservierung erklärt wurde? Also bleibt die Teilnahme am Nachrückverfahren für Grundstücke bei denen Platzziffer 2 bis 10 erlangt wurde dennoch weiter bestehen?	Vgl. Antwort Frage 30
36	In der Richtlinie für die Baugrundstücke ist lediglich eine nicht abgeschlossene Aufzählung von Vertragsbedingungen und deren Sicherungen enthalten. Wann vor Vertragsunterzeichnung wird eine abschließende Aufzählung der zu akzeptierenden Sicherungen bereitgestellt, sowie deren Art: a) mittels vertraglicher Vereinbarung (notarieller Kaufvertrag) b) mittels dinglicher Sicherung im Grundbuch	Gemäß den Vorgaben des Verbraucherschutzes (§ 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG) muss der vollständige Vertragsentwurf dem Käufer mindestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass der Käufer: - alle Sicherungsmechanismen kennt, - deren rechtliche und wirtschaftliche Auswirkungen prüfen kann, - ggf. rechtliche Beratung in Anspruch nehmen kann, und eine informierte Entscheidung trifft.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
37	Welche Form und welchen Inhalt haben die jeweiligen dinglichen Sicherungen im Grundbuch genau und wird dem finanzierenden Kreditinstitut der höchste Rang alleinig überlassen um den Grundstückserwerbern eine vermeidbare zusätzliche Erhöhung des Zinssatzes (durch weniger Sicherheit bzw. ein erhöhtes Risiko für die Bank) zu ersparen (ggf. bis hin zur platzenden Finanzierung)?	Im Grundbuch wird zunächst die Vormerkung der Gemeinde zur Sicherung ihres Wiederkaufsrechts eingetragen – an erster Rangstelle. Die Finanzierungsgrundschild der Bank folgt an zweiter Stelle. Damit die Finanzierung nicht durch einen schlechteren Rang verteuert oder gefährdet wird, kann die Bank den ersten Rang erhalten, wenn: - die Finanzierung zweckgebunden für Grundstückkauf und / oder Hausbau erfolgt, - die Auszahlung nicht direkt an den Käufer, sondern über die Bank gegen Rechnung läuft, - und die Gemeinde dies durch eine entsprechende Bankbestätigung anerkennt. Je nach Zeitpunkt der Grundschildeintragung (vor oder nach Eigentumsumschreibung) erfolgt dies entweder durch Verzicht auf den Rangvorbehalt oder durch eine Rücktrittserklärung der Gemeinde bei Beurkundung der Grundschild.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
38	Was ist unter dem "Wert von Verwendungen des Erwerbs auf dem Vertragsgegenstand, die er bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts nachweislich gemacht hat, sofern durch diese Verwendungen der Grundstückswert objektiv erhöht worden ist" zu verstehen? Bedeutet dies, dass der Wert des gebauten Gebäudes plus Nebengebäude und Außenanlagen etc. bei Ausübung des Wiederkaufsrechts Teil des Wiederkaufspreises ist neben dem entrichteten Kaufpreis für das Grundstück und falls ja, mit welcher Methode würde der Wert ermittelt werden?	Es handelt sich um bereits getätigte, bzw. begonnene Baumaßnahmen auf dem Grundstück, die sich wertsteigernd auf das Grundstück auswirken. Ob und in welchem Umfang die bauliche Tätigkeit als wertsteigernd zu beurteilen ist, ist durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen (Gutachter) oder Gutachterausschuss entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu ermitteln. Dem Gutachter obliegt auch die Wahl der passenden Methode zur Wertermittlung. Entsteht durch die bauliche Maßnahme eine Wertsteigerung, wird bei Wiederkauf der Grundstückspreis (ohne Verzinsung) zzgl. der erzielten Wertsteigerung fällig.
39	Ist eine Finanzierungsbestätigung in Ordnung, in der nur die Gesamtsumme des Bauvorhabens inkl. Grundstück ausgewiesen wird und nicht explizit die Höhe des Kaufpreises für das Grundstück?	Dies ist zulässig.
40	Werde ich bei Bekanntgabe der Ergebnisse sehen können, auf welchem Rang ich beim Bieterverfahren bei dem gebotenen Grundstück bin und welche Nummern, vor mir sind?	Je Grundstück werden die ersten 10 Platzierungen im Höchstgebotsverfahren (Bieterverfahren) auf der Homepage durch Veröffentlichung der Code-Nummern mitgeteilt.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)**Stand: 24. September 2026****Neue Fragen sind gelb hinterlegt!**

Nr.	Frage	Antwort
41	Kann man auf jedes Grundstück ein Doppelhaus auf die Grenze bauen, wenn das andere Grundstück noch keinen Bauantrag eingereicht hat, sodass ich verpflichtet bin ebenfalls ein Doppelhaus zu bauen?	Es darf öffentlich-rechtlich gesichert an die Seitengrenze gebaut werden (Baulast mit Zustimmung des tangierten unmittelbar angrenzenden Nachbarn). Um eine Doppelhaushälfte errichten zu dürfen, ist die Abstimmung des Erwerbers mit dem entsprechenden Nachbarn notwendig, dass dieser ebenfalls eine Doppelhaushälfte errichten will. Nur dann kann auf die Grenze gebaut werden. Sofern keine Einigung zustande kommt, muss der reguläre Abstand eingehalten werden.
42	Wenn ich z.B. das Grundstück G19 "erwerbe", welchen Grenzabstand mit dem Haus muss ich gegenüber den Grundstücken G18 bzw. G20 einhalten? Ich finde dazu keine klare Aussage im Bebauungsplan. Handelt es sich dabei um 3 m gegenüber G18 und G20?	Grundsätzlich sind vor Außenwänden baulicher Anlagen Abstandsflächen einzuhalten. Die Tiefe dieser Abstandsflächen beträgt allgemein 0,4 der Wandhöhe, darf jedoch nicht weniger als 2,5 Meter betragen. Sollten die Erwerber von G18 und G20 sowie Sie als Erwerber von G19 Reihenhäuser bauen wollen, so kann dies auch ohne Grenzabstand durchgeführt werden. Vgl. hierzu auch Antwort Frage 53.
43	Den Bebauungsplänen ist klar zu entnehmen, dass Flachdächer und Satteldächer zulässig sind. Dürfen wir annehmen, dass Walmdächern und Krüppelwalmdächern als Unterkategorien von Satteldächern, ebenfalls genehmigt sein werden?	In den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sind unter „C 1 1.2. Dachformen und Dachaufbauten“ die Sattel- und Flachdächer definiert. Hier sind keine Walm- und Krüppelwalmdächer als zulässige Dachform definiert.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
44	Wenn ich im Bieterverfahren den zweiten Platz belege und die erstplatzierte Person sich nach 13 Tagen gegen das Grundstück entscheidet, wie werde ich dann darüber informiert, dass mir das Grundstück zugesprochen wird? Und habe ich für meine Entscheidung ebenfalls 14 Tage Zeit?	Nehmen Bewerber die Reservierung nicht an, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei wird das Grundstück dem jeweils in der Rangliste nachfolgenden Bewerber (Nachrücker) angeboten. Der nachrückende Bewerber wird mittels E-Mail und postalisch informiert. Innerhalb von 14 Tage nach Mitteilung muss die Annahme der Reservierung erklärt werden. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Rückmeldung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
45	Falls wir das Glück haben, ein Grundstück zu erhalten: Müssen wir persönlich vorbeikommen, um die Annahme des Grundstücks mitzuteilen?	Die Annahme des Grundstückes erfolgt in der Regel postalisch oder per e-Mail. Die weiteren Einzelheiten werden dem jeweiligen Bewerber in dem Mitteilungsschreiben mitgeteilt.
46	Verstehen wir es richtig, dass die Eigennutzung auch durch Sohn / Tochter erfolgen kann?	Dies ist zutreffend.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

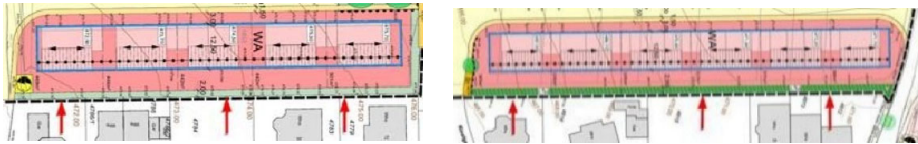
Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
47	Gibt es für die beiden Baugebiete spezifische Vorgaben bezüglich der einzuhaltenden KfW-Effizienzhaus-Stufen? Wenn nein gibt es generelle Vorgaben die KfW-Effizienzhaus-Stufen betreffend, die für die beiden Baugebiete Gültigkeit haben?	Für die Baugebiete gibt es keine spezifischen Regelungen zu den einzuhaltenden KfW-Effizienzhaus-Stufen. Dies ist Bundesrecht. Die jeweils gültigen Regelungen sind im Zuge des Bauantrags zu beachten.
48	Finanzierungsbestätigung Unsere Bank möchte anstatt der geforderten unverbindlichen Finanzierungsbestätigung eine verbindliche Finanzierungsbestätigung ausstellen. Diese verbindliche Finanzierungsbestätigung hat allerdings eine kurze Bindefrist. Ist dies ebenfalls zulässig?	Die Einreichung einer verbindlichen Finanzierungsbestätigung ist ebenfalls zulässig. Die Finanzierungsbestätigung muss zum Zeitpunkt der Einreichung der Bewerbung gültig sein.
49	Bewerbergemeinschaft Wir gehen davon aus, dass man sich bei einer Bewerbung als Ehepaar im Formular als Bewerbergemeinschaft einträgt und im ersten Feld auf Seite 1 („Name, Vorname des Bewerbers“) beide Namen der Ehepartner eingetragen werden? Damit ein eventueller Kaufvertrag sowie der Grundbucheintrag mit beiden Ehepartnern erfolgt. Könnten Sie das bitte einmal kurz bestätigen?	Dies ist korrekt. Zudem muss auf Seite 2 das Feld „Bewerbergemeinschaft“ angekreuzt werden.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
50	Grünflächen 1. Im Baugebiet „Hinterer Steig Süd“ gibt es bei den östlichen Grundstücken (H9 bis H13b) in östlicher Richtung eine 2m-breite öffentliche Grünfläche. - Wie wird diese Grünfläche bepflanzt bzw. genutzt werden (Gras, Sträucher, Bäume)? - Gibt es eine Verpflichtung als Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks diese Grünfläche zu pflegen? 2. Im Baugebiet „Gansäcker“ gibt es bei den östlichen Grundstücken (G17 bis G22) in östlicher Richtung ebenfalls eine 2m-breite Grünfläche mit Pflanzgebot (PFG 3). Dieser Bereich ist allerdings Teil der Grundstücke. - Was sind die Hintergründe, warum diese Fläche im Baugebiet „Gansäcker“ als Teil der Grundstücke mit Pflanzgebot festgesetzt wurden und im Baugebiet „Hinter Steig Süd“ als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird? 	1. Die öffentliche Grünfläche ist städtebaulich aus planerischen Aspekten gewollt, wird als Blühwiese angelegt und durch die Gemeinde Nufringen nach ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaftet. 2. Die Fläche ist städtebaulich gewollt, sodass eine harmonische Abgrenzung zur Bestandsbebauung erreicht wird. Dabei wurden zusätzliche Verluste an Bau-Grundflächen berücksichtigt.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
51	Ist es möglich, nach der Bauplatzvergabe Grundstücke untereinander zu tauschen?	Dies ist nicht möglich.
52	Im Fall einer erfolgreichen getrennten Bewerbung und Erwerbung des Grundstücks: Gibt es eine Möglichkeit/Frist den Partner im Grundbuch nachtragen zu lassen?	Vgl. Antwort 29. Eine Teilveräußerung oder Nacheintragung des Partners in das Grundbuch ist zulässig. Eine Teilveräußerung / Nachtragung im Grundbuch vor Ablauf des Veräußerungsverbots ist bei der Gemeinde anzuzeigen.

Gemeinde Nufringen

Grundstücksvergabe Wohngebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (II. Tranche)

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
53	Gibt es eine Härtefallklausel für Verzögerungen und der damit nicht fristgerechten Fertigstellung im Rahmen der Bauverpflichtung?	Entsprechend der Richtlinie gilt folgendes: Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung hat die Gemeinde Nufringen die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf-/Nachzahlungspflicht geltend zu machen. Hinsichtlich der Realisierung der Außenanlagen beschränkt sich dieses Recht auf eine Auf-/Nachzahlungspflicht. Die Ausübung steht im Ermessen der Gemeinde. Die Gemeinde kann dabei im Einzelfall die Bauverpflichtung auch verlängern.
54	Bei den Begehungen habe ich unterschiedliche Auskünfte erhalten: Einmal wurde gesagt, dass der Grünstreifen (zur Kinzigstraße) von den Käufern zu bepflanzen ist, ein anderes Mal, dass dies durch die Gemeinde übernommen wird. Was ist nun richtig?	Der Grünzug zu G17c bis G22 am Ostrand des Baugebiets „Gansäcker“ ist gem. dem Bebauungsplan „Gansäcker“ mit einem Pflanzgebot versehen, welcher nicht durch die Gemeinde angepflanzt sowie gepflegt wird. Das Gebot geht auf den jeweiligen Eigentümer über. Siehe auch Antwort zu Frage 62.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
55		Der Kaufvertrag wird mit nur mit dem gewinnenden Bewerber bzw. der gewinnenden Bewerbergemeinschaft geschlossen. Nicht als Veräußerung im Sinne der Richtlinie gilt nach dem Vertrag, wenn nach der Veräußerung oder sonstigen Übertragung eines Teils des Vertragsgegenstandes (mindestens) 50 Prozent von dessen Grundstücksfläche oder ein Miteigentumsanteil von (mindestens) 50/100 im Eigentum des Erwerbers verbleiben.“ Die kaufvertraglichen Verpflichtungen (insb. Bau- und Bezugsverpflichtung, Eigennutzung, Veräußerungsbeschränkung) müssen weitergegeben werden. Eine Teilveräußerung vor Ablauf des Veräußerungsverbots ist bei der Gemeinde anzuzeigen. Jede Veräußerung oder sonstige Übertragung gemäß der Richtlinie der Gemeinde anzuzeigen und bedarf der Zustimmung der Gemeinde während des Veräußerungsverbots. Die Gemeinde behält sich vor, in Härtefällen im Rahmen des Gebots der Verhältnismäßigkeit abweichende Entscheidungen zu treffen.

FAQ (Fragen-Antwort-Katalog)

Stand: 24. September 2026

Neue Fragen sind gelb hinterlegt!

Nr.	Frage	Antwort
56	Unsere Situation: wir sind 2 Bauherren, die gemeinsam ein Grundstück für die Bebauung eines Doppelhauses erwerben wollen. Bewerben wir uns jeweils separat oder reichen wir gemeinsam eine Bewerbung bzw. Gebot ab? Was wäre hier der geschickteste Vorgang? Sind am Grundstück für eine Bebauung eines DH ein oder zwei Hausanschlüsse angelegt? Gibt's hierzu etwas zu beachten?	Entsprechend Ziffer B.1 der Richtlinie kann sich eine Person <u>allein (Einzelbewerber)</u> oder <u>auch zusammen mit einer anderen Person (Bewerbergemeinschaft)</u> bewerben. B.2 stellt hierbei eine beispielhafte, aber keine abschließende Aufzählung („etc.“) der möglichen Konstellationen dar. Die Vorgehensweise ist jeweils individuell zu wählen. Eine Empfehlung kann nicht abgegeben werden. Die Grundstücke sind jeweils mit einem Kontrollschacht und somit einem Hausanschluss versehen.
57	Besteht meine Bewerbung aus der 1. Tranche fort?	Nein, eine Bewerbung aus der 1. Tranche besteht nicht fort. Es ist eine neue Bewerbung erforderlich.