

**Richtlinie der Gemeinde Nufringen  
für die Baugrundstücke in den Baugebieten „Hinterer Steig Süd“ und  
„Gansäcker“ allgemeines Wohngebiet, auf der Gemarkung der Gemeinde  
Nufringen, Fassung vom 21. Juli 2025**

1001

**Präambel / Vorbemerkung**

Die Gemeinde Nufringen erschließt derzeit die Baugebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“.

Die Gemeinde vergibt Bauplätze in zwei getrennten Verfahren. Im „Losverfahren“ werden Grundstücke per Zufallsprinzip an einen (zugelassenen) Bewerber vergeben. Im „Höchstgebotsverfahren“ werden die Grundstücke an den Meistbietenden vergeben. Maßgeblich ist das Ende des mittels öffentlicher Bekanntmachung mitgeteilten Bewerbungszeitraums (Bewerbungstichtag).

Die Veräußerung der Bauplätze erfolgt sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber<sup>1</sup>. Die Grundstücke dürfen ausschließlich zur Eigennutzung erworben werden. Eine Wohnung des Gebäudes muss selbst bewohnt werden. Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen Ziele sicherzustellen, sind von den Bewerbern die dargestellten vertraglichen Sicherungsinstrumente zu erfüllen.

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist.

**Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb besteht nicht und kann auch aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.**

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## A. Baugrundstücke

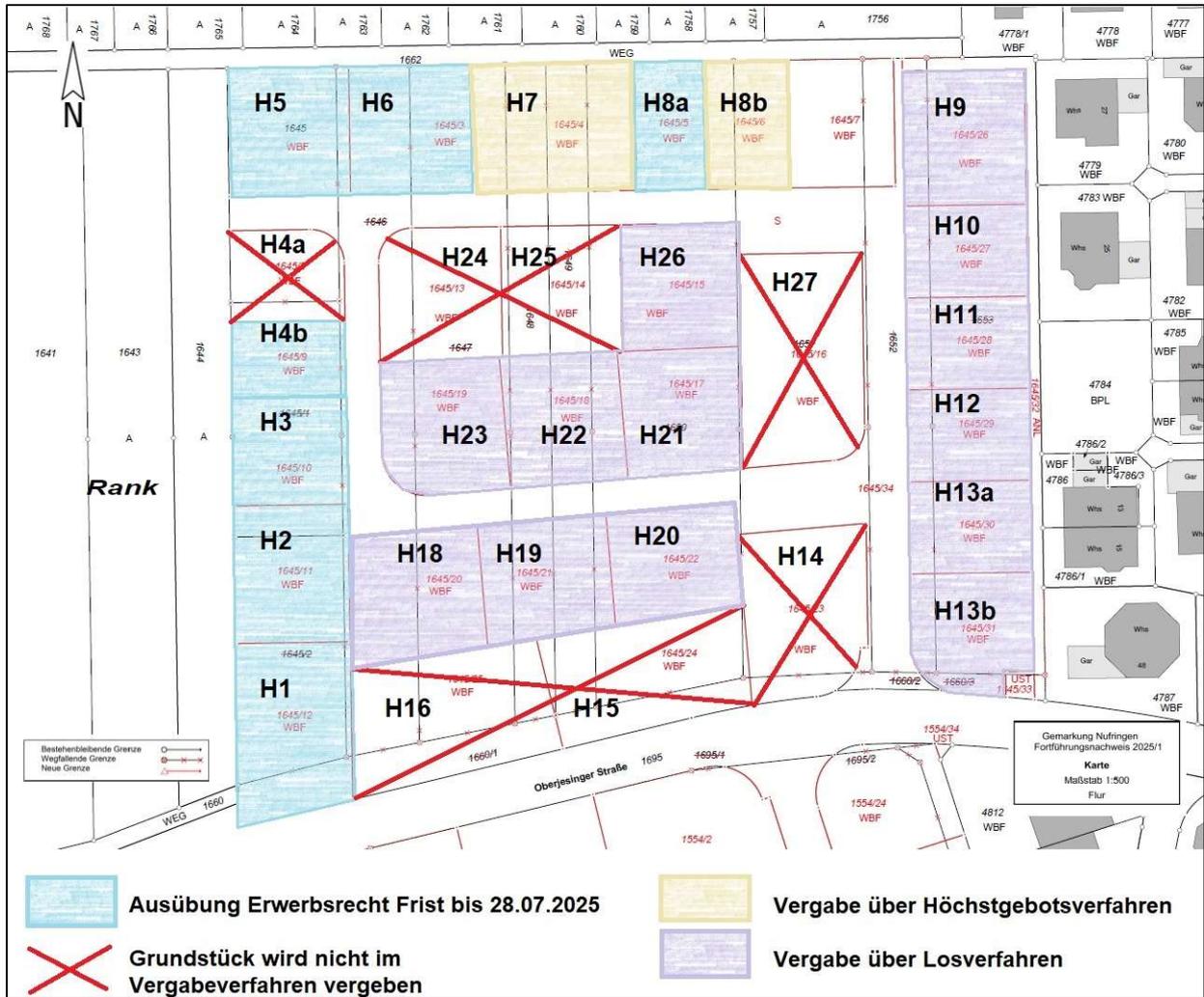
Bei der Vergabe berücksichtigt werden alle Bewerbungen von Personen, die zur Teilnahme nach Ziffer C.1 berechtigt sind und die aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Hierbei können ausschließlich die Bewerbungen berücksichtigt werden, welche innerhalb der festgelegten Frist bei der Gemeinde Nufringen eingehen.

Die Parzellierung der Baugrundstücke erfolgte wie folgt:

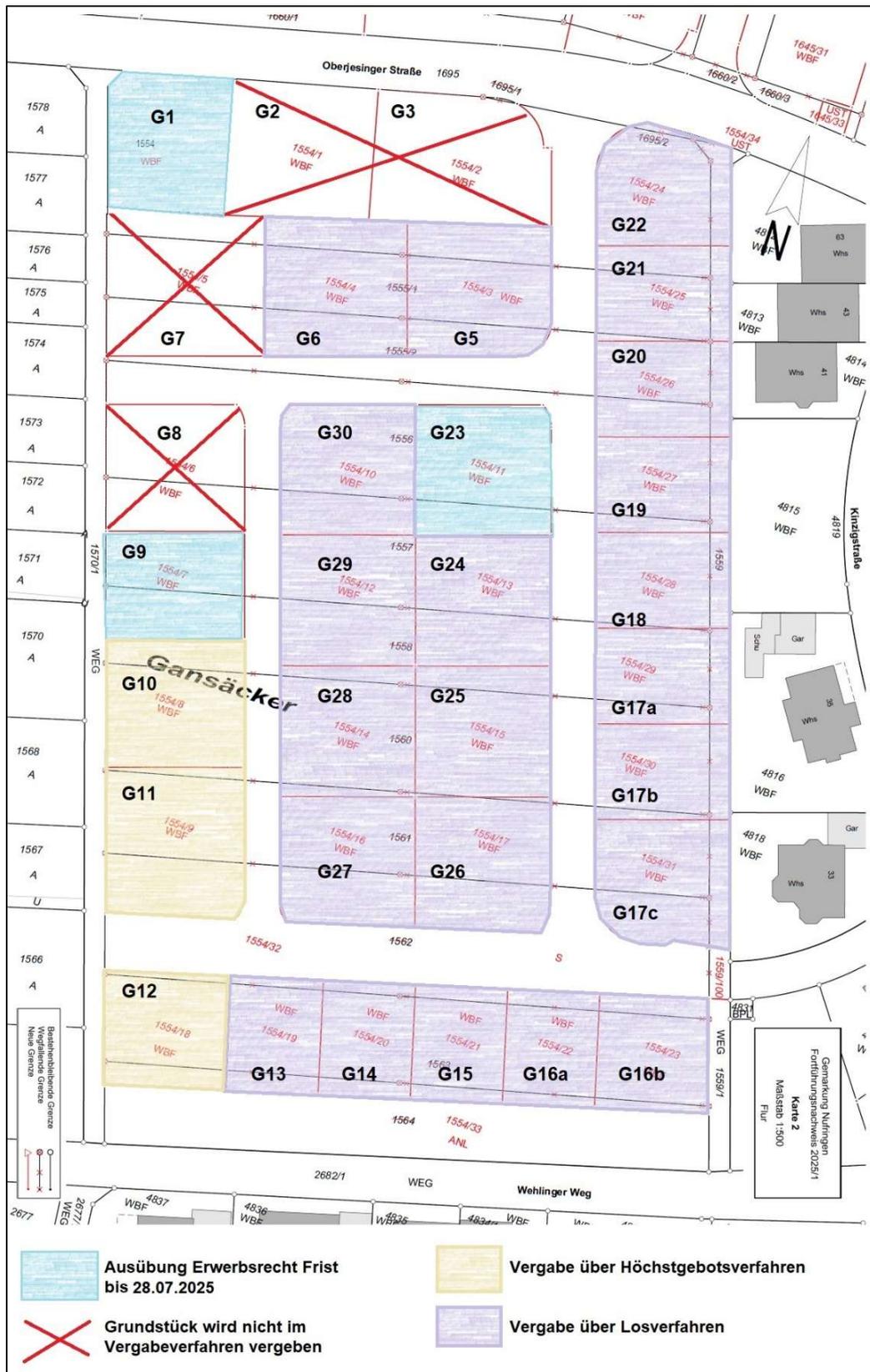


Die im Plan der Parzellierung lila eingefärbten Grundstücke sind nicht Bestandteil der gegenständlichen Richtlinie. Ebenfalls nicht Bestandteil der Grundstücksvergabe sind die Grundstücke, für welche die Rückerwerbsoption ausgeübt wurde. Diese sind nachfolgend dargestellt.

Folgende Grundstücke sind für die Grundstücksvergabe vorgesehen:



Grundstücke im Gebiet „Hinterer Steig“



Grundstücke im Gebiet „Gansäcker“

Die im Entwurf der Parzellierung rot markierten Grundstücke sind nicht Bestandteil der gegenständlichen Richtlinie. Ebenfalls nicht Bestandteil der Grundstücksvergabe sind die Grundstücke, für welche die Rükckerwerbsoption ausgeübt wird.

Die Grundstücke, für welche die Ausübung der Rükckerwerbsoption bis 28. Juli 2025 besteht, sind in der nachfolgenden Liste mit \* markiert.

Eine Person kann maximal einen Bauplatz, unabhängig vom Vergabeverfahren, erwerben.

Die folgenden Bauplätze stehen in dem Vergabeverfahren zur Verfügung:

**Losverfahren:**

Bauplatznummer	Größe des Platzes in m <sup>2</sup>	Preis in € pro m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis in €
H26	457	830 €	379.310 €
H21	456	830 €	378.480 €
H22	468	830 €	388.440 €
H23	496	830 €	411.680 €
H18	516	830 €	428.280 €
H19	459	830 €	380.970 €
H20	420	830 €	348.600 €
H9	505	830 €	419.150 €
H10	345	830 €	286.350 €
H11	345	830 €	286.350 €
H12	345	830 €	286.350 €
H13a	346	830 €	287.180 €
H13b	422	830 €	350.260 €

Bauplatznummer	Größe des Platzes in m <sup>2</sup>	Preis in € pro m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis in €
G5	538	830 €	446.540 €
G6	559	830 €	463.970 €
G30	504	830 €	418.320 €
G23*	504	830 €	418.320 €
G29	509	830 €	422.470 €
G24	509	830 €	422.470 €
G28	509	830 €	422.470 €
G25	509	830 €	422.470 €
G27	495	830 €	410.850 €
G26	517	830 €	429.110 €
G13	303	830 €	251.490 €
G14	303	830 €	251.490 €
G15	303	830 €	251.490 €
G16a	303	830 €	251.490 €
G16b	368	830 €	305.440 €
G22	435	830 €	361.050 €
G21	371	830 €	307.930 €
G20	372	830 €	308.760 €

<b>Bauplatznummer</b>	<b>Größe des Platzes in m<sup>2</sup></b>	<b>Preis in € pro m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtkaufpreis in €</b>
G19	372	830 €	308.760 €
G18	372	830 €	308.760 €
G17a	372	830 €	308.760 €
G17b	372	830 €	308.760 €
G17c	470	830 €	390.100 €

**Höchstgebotsverfahren:**

<b>Bauplatznummer</b>	<b>Größe des Platzes in m<sup>2</sup></b>	<b>Verkehrswert in € pro m<sup>2</sup></b>	<b>Mindestgebot in €</b>
H5*	478	830 €	396.740 €
H6*	480	830 €	398.400 €
H7*	644	830 €	534.520 €
H8a*	272	830 €	225.760 €
H8b*	329	830 €	273.070 €
H4b*	263	830 €	218.290 €
H3*	379	830 €	314.570 €
H2*	483	830 €	400.890 €
H1*	600	830 €	498.000 €
G1*	481	830 €	399.230 €
G9*	435	830 €	361.050 €
G10	505	830 €	419.150 €
G11	592	830 €	491.360 €
G12	407	830 €	337.810 €

## **B. Voraussetzungen für die Teilnahme (Zugangsvoraussetzungen)**

Beim Vergabeverfahren können ausschließlich die Anträge von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen.

1. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Eine Person darf - auch zusammen mit einer anderen Person - nur einen Antrag (für bis zu allen Bauplätzen) stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft etc. können sich gemeinsam oder (jeweils) als Einzelperson bewerben.
3. Antragsteller 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. eine Wohnung mit Erstwohnsitz von den Erwerbern bewohnt werden. Alternativ können Personen, die mit dem Antragsteller im 1. Grad oder in gerader Linie verwandt sind, die Wohnung beziehen. Bewerber, die einen Bauplatz zugeteilt bekommen, müssen Vertragspartner bzw. Erwerber im Kaufvertrag werden.
4. Der / die Antragsteller müssen bei Zuteilung eines Bauplatzes die Vertragspartner bzw. die Erwerber im Kaufvertrag sein.
5. Der / die Antragsteller kann sich auf jeden Bauplatz (in einem Antrag) bewerben.
6. Eine Bewerbung in beiden Verfahrensarten (Höchstgebot- und Losverfahren) und auf alle Bauplätze ist möglich. Gibt ein Bewerber im Gebotsverfahren mehrfach das Höchstgebot ab, hat er ein Wahlrecht, welches Gebot er gelten lassen möchte. Gewinnt ein Interessent sowohl im Los- als auch im Gebotsverfahren, besteht ebenfalls ein Wahlrecht. Sofern dem Antragsteller mehrere Grundstücke im Los- und/oder Höchstgebotsverfahren zugesprochen werden, muss er sich innerhalb von 14 Tagen für ein Grundstück entscheiden.
7. Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung (Finanzierungsbestätigung) beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs und Bauvorhabens in der Höhe des gebotenen Grundstückspreises nachweist. Soweit von den Bewerbern mit der Bewerbung keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden, wird die Gemeinde den Bewerbern eine Frist zur Vorlage vor Durchführung des Losverfahrens setzen. Sollte bis zu dieser gesetzten Frist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden, gilt die Teilnahme am Losverfahren als zurückgenommen.

## **C. Vertragsbedingungen und allgemeine Informationen**

Die Sicherung der Bedingungen erfolgt zum Teil auch über die vertragliche Vereinbarung über den Kauf eines zugeteilten Bauplatzes zwischen der Gemeinde und den Antragstellern (notarieller Kaufvertrag) und dingliche Sicherung im Grundbuch. Bitte beachten Sie, dass dies keine abschließende Aufzählung ist.

### **1. Wiederkaufsrecht, Auf-/Nachzahlungsverpflichtung**

Die Gemeinde Nufringen 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. Anstelle der Möglichkeit, das Wiederkaufsrecht auszuüben, kann die Gemeinde von der Käuferseite im Wege der Auf-/Nachzahlungsklausel einen zusätzlichen Kaufpreis Bauplatzgrundstück verlangen. Das Wiederkaufsrecht bzw. die Auf- / Nachzahlungsverpflichtung gelten in den folgenden Fällen:

- a) bei unwahren Angaben im (Bauplatz-)Vergabeverfahren,
- b) bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung,
- c) bei Verstoß gegen die Bau- und Bezugsverpflichtung.

Als Wiederkaufspreis gilt der vom Erwerber zu entrichtender Kaufpreis ohne jede Verzinsung und der 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. Die Gemeinde verpflichtet sich zur Löschung des Wiederkaufsrechts nach Ablauf der Sperrfrist.

### **2. Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung**

Die Antragsteller müssen das Grundstück zum Zweck der wohnrechtlichen Eigennutzung mit zu begründendem Erstwohnsitz in der Gemeinde Nufringen erwerben.

Die Antragsteller bzw. Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger das Wohngebäude für die Dauer von mindestens 10 Jahren, gerechnet ab dem Tag des Einzugs (Beginn Eigennutzungsverpflichtung), mindestens eine Wohnung, selbst zu bewohnen. Alternativ kann die Wohnung auch durch Personen, die 1. Grades oder in gerader Linie mit dem Antragsteller bzw. Erwerber verwandt sind, bewohnt werden.

Die Antragsteller bzw. Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger zudem das Grundstück bis zum Ablauf der Eigennutzungsverpflichtung nicht weiter zu veräußern. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung.

Bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung hat die Gemeinde Nufringen die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf-/Nachzahlungspflicht geltend zu machen.

Die Gemeinde muss das Wiederkaufsrechts bzw. Auf-/Nachzahlungspflicht innerhalb von 6 Monaten nach Eintreten des Verstoßes ausüben.

Das Wahrnehmen des Wiederkaufsrechts ist durch die Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

### **3. Bebauung, Bauverpflichtung und Frist**

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterer Steig Süd“ sowie „Gansäcker“ im jeweiligen Baugebiet möglich.

Das Bauvorhaben muss innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages realisiert werden, d.h. bezugsfertig gebaut und mindestens Wohnung selbst bezogen sein.

Die Außenanlagen gemäß den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans müssen innerhalb von 5 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages realisiert werden.

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.

### **4. Kaufpreis**

Das Grundstück wird voll erschlossen veräußert. Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungsbeiträge, Kanal- und Klärbeiträge (mechanisch und biologisch) und der Wasserversorgungsbeitrag sowie die Grundstücksanschlüsse für Wasser und Abwasser, Strom und Internet. Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen, einschließlich Grunderwerbssteuer.

### **5. Härtefall**

Die Gemeinde Nufringen übt ihre vertraglichen Rechte entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit aus.

## **D. Verfahren**

### **1. Allgemeines**

- Die Informationen zu den Baugebieten „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ (Bauplatzvergaberichtlinien, Unterlagen zum Baugebiet und Datenschutzrichtlinien) werden auf der Homepage der Gemeinde Nufringen, sowie im Rathaus der Gemeinde Nufringen, Hauptstraße 28, 71154 Nufringen, zu den normalen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.
- An zwei Terminen finden Tage des Offenen Baufelds statt.
- Bewerbungen sind persönlich einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird bestätigt.
- Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, die mit den vorgegebenen Formularen eingereicht wurden.
- Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Es wird darauf hingewiesen, dass alle vom Antragsteller gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss bei der Antragstellung mit der Unterschrift/Erklärung in Textform bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen.

### **2. Bewerbungsprozess**

Bewerbungen können innerhalb des in der öffentlichen Bekanntgabe bestimmten Bewerbungszeitraums eingereicht werden. Für die Bewerbung ist zwingend das vorgegebene Antragsformular zu verwenden.

Jeder Bewerber kann nur eine Bewerbung (= ein Bewerbungsformular) abgeben. Im Rahmen dieses Antrags kann die Bewerbung auf mehrere Grundstücke erfolgen. Alle Grundstücke, auf die eine Bewerbung erfolgt, müssen eindeutig in einem Antrag benannt werden.

Die Bewerbungen werden seitens der Gemeinde Nufringen geprüft. Jeder Bewerbung wird ein 8-stelliger Code zugeordnet. Dieser Code wird dem jeweiligen Bewerber mitgeteilt.

Die Bewerbung ist im Rathaus Nufringen, Hauptstraße 28, 71154 Nufringen zu den im Leitfaden mitgeteilten Zeiten einzureichen.

**a) Losverfahren**

Die Verlosung findet je Baugrundstück statt. Berücksichtigt werden die Bewerbungen, welche für das jeweilige Baugrundstück eingegangen sind.

Je Grundstück wird eine Rangliste erstellt. Die Rangliste der Bewerbungen erfolgt durch ein Losverfahren. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Reihenfolge der Ziehung. Der zuerst gezogene Bewerber erhält die Platzziffer 1, der zweite gezogene Bewerber erhält die Platzziffer 2, usw.

Je Grundstück werden neun Nachrückplätze gezogen. Die Durchführung des Losverfahrens erfolgt öffentlich unter notarieller Aufsicht und wird protokolliert.

Das Ergebnis wird am Verlosungsabend vor Ort mitgeteilt und auf der Homepage durch Mitteilung des 8-stelligen Codes sowie per postalischer Mitteilung.

**b) Höchstgebotsverfahren**

Das Höchstgebotsverfahren findet je Baugrundstück statt. Berücksichtigt werden die Bewerbungen, welche für das jeweilige Baugrundstück eingegangen sind.

Je Grundstück wird eine Rangliste erstellt. Die Rangliste der Bewerbungen erfolgt durch die Höhe des angebotenen Kaufpreises. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe des Kaufpreisangebots. Der Bewerber mit dem höchsten Kaufangebot erhält die Platzziffer 1, der Bewerber mit dem zweithöchsten Kaufpreisangebot erhält die Platzziffer 2, usw.

Für den Fall, dass mehrere Kaufpreisangebote mit derselben Höhe auf Platz 1 liegen, entscheidet das Los.

Das Ergebnis wird am Verlosungsabend vor Ort mitgeteilt und auf der Homepage durch Mitteilung des 8-stelligen Codes sowie per postalischer Mitteilung.

**c) Annahme**

Sofern dem Antragsteller mehrere Grundstücke im Los und / oder Höchstgebotsverfahren muss er sich innerhalb von 14 Tagen für ein Grundstück entscheiden.

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.

**d) Nachrückverfahren**

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. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

**e) Fragen zum Verfahren**

Die Fragen zum Verfahren können per E-Mail an [bauplaetze@nufringen.de](mailto:bauplaetze@nufringen.de) gestellt werden. Diese werden mittels Fragenkatalog auf der Homepage der Gemeinde (<https://www.nufringen-baugebiete.de>) beantwortet.

**f) Fragen zur Bebaubarkeit**

Die Fragen zur Bebaubarkeit können per E-Mail an [bauplaetze@nufringen.de](mailto:bauplaetze@nufringen.de) gestellt werden. Diese werden mittels Fragenkatalog auf der Homepage der Gemeinde (<https://www.nufringen-baugebiete.de>) beantwortet.

**E. Kein Rechtsanspruch und Anerkennung der Vergaberichtlinie**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes.

Die Antragsteller erkennen diese Vergaberichtlinie der Gemeinde Nufringen vom 21. Juli 2025 mit der Antragstellung ausdrücklich mit ihrer Unterschrift an.

Nufringen, den 22.07.2025

gez.

Ingolf Welte  
Bürgermeister