

**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 20. Juli 2026**

**Präambel / Vorbemerkung**

Die Gemeinde Nufringen hat die die Baugebiete „Hinterer Steig Süd“ und „Gansäcker“ erschlossen. Die Baufeldfreigabe erfolgte am 21. Mai 2026. Die Grundstücke sind weiterhin im Eigentum der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.

Ein Großteil der Grundstücke wurde in den vergangenen Monaten nach den Maßgaben der Richtlinie vom 21. Juli 2025 vergeben, wobei die Vergabe zu Teilen als „Losverfahren“ und zu Teilen als „Höchstgebotsverfahren“ durchgeführt wurde.

Die Gemeinde vergibt nun weitere Bauplätze (vgl. unter A.) im „Höchstgebotsverfahren“, d.h. die Grundstücke werden an den jeweils Meistbietenden vergeben. Maßgeblich ist das Ende des mittels öffentlicher Bekanntmachung mitgeteilten Bewerbungszeitraums (Bewerbungsstichtag).

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. Diese Grundstücke werden im Rahmen eines Investorenwettbewerbs vergeben.

Ebenfalls nicht Bestandteil der Grundstücksvergabe sind die Grundstücke, für welche die Rückerwerbsoption ausgeübt wurde. Zudem sind jene Grundstücke nicht Bestandteil der Grundstücksvergabe, die auf Grundlage der Richtlinie vom 21. Juli 2025 vergeben wurden.

Die Grundstücke, welche Gegenstand der Grundstücksvergabe auf Grundlage der Richtlinie vom 21. Juli 2025 sind, deren Grundstücksvergabe noch nicht abgeschlossen ist, sind in der nachfolgenden Liste mit \* markiert. Diese werden nur dann nochmals Gegenstand des gegenständlichen Verfahrens, wenn die Grundstücksvergabe nicht abgeschlossen wird (bspw. kein Nachrücker den Bauplatz nach Maßgabe der Richtlinie vom 21. Juli 2025 annimmt).

Eine Person kann maximal einen Bauplatz erwerben. Personen, welche bereits im Grundstücksvergabeverfahren auf Grundlage der Richtlinie vom 21. Juli 2025 einen Bauplatz erworben haben, sind von der Teilnahme an diesem Grundstücksverfahren ausgeschlossen.

Die folgenden Bauplätze stehen in dem Grundstücks-Vergabeverfahren zur Verfügung:

| Bauplatznummer          | Größe des Platzes in m <sup>2</sup> | Preis in € pro m <sup>2</sup> | Gesamtkaufpreis in € |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>Hinter Steig Süd</b> |                                     |                               |                      |
| H2                      | 483                                 | 830 €                         | 400.890 €            |
| H7*                     | 644                                 | 830 €                         | 534.520 €            |
| H8a                     | 272                                 | 830 €                         | 225.760 €            |
| H9                      | 505                                 | 830 €                         | 419.150 €            |
| H12*                    | 345                                 | 830 €                         | 286.350 €            |
| H13a*                   | 346                                 | 830 €                         | 287.180 €            |
| H13b                    | 422                                 | 830 €                         | 350.260 €            |
| H18                     | 516                                 | 830 €                         | 428.280 €            |
| H20                     | 420                                 | 830 €                         | 348.600 €            |

| Bauplatznummer   | Größe des<br>Platzes in m² | Preis in<br>€ pro m² | Gesamtkaufpreis in € |
|------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Gansäcker</b> |                            |                      |                      |
| G16a             | 303                        | 830 €                | 251.490 €            |
| G17b             | 372                        | 830 €                | 308.760 €            |
| G17c             | 470                        | 830 €                | 390.100 €            |
| G18*             | 372                        | 830 €                | 308.760 €            |
| G21              | 371                        | 830 €                | 307.930 €            |
| G22              | 435                        | 830 €                | 361.050 €            |
| G26              | 517                        | 830 €                | 429.110 €            |
| G29              | 509                        | 830 €                | 422.470 €            |
| G30              | 504                        | 830 €                | 418.320 €            |

## **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 auf alle Bauplätze ist möglich. Gibt ein Bewerber im Gebotsverfahren mehrfach das Höchstgebot ab, hat er ein Wahlrecht, welches Gebot er gelten lassen möchte. Sofern dem Antragsteller mehrere Grundstücke 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 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 setzen. Sollte bis zu dieser gesetzten Frist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden, gilt die Teilnahme zurückgenommen.
8. Personen, welche bereits im Grundstücksvergabeverfahren auf Grundlage der Richtlinie vom 21. Juli 2025 einen Bauplatz erworben haben, sind von der Teilnahme an diesem Grundstücksverfahren ausgeschlossen.

## **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 LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH 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 bzw. Bewerber 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, sobald sie davon Kenntnis hat, 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 eine 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.
- 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.
- Sofern ein Bewerber nicht innerhalb von 3 Monaten nach Annahme der Reservierung des Grundstücks den notariellen Kaufvertrag abschließt, kann die Gemeinde Nufringen den Bauplatz nach erfolgloser Fristsetzung an den Nachrücker vergeben. Dies gilt nicht, wenn der Erwerber die Verzögerung nicht zu vertreten hat.

### **2. Bewerbungsprozess**

Bewerbungen können innerhalb des in der öffentlichen Bekanntgabe bestimmten Bewerbungszeitraums eingereicht werden. Für die Bewerbung ist zwingend das vorgegebene Bewerbungsformular 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) 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 auf der Homepage durch Mitteilung des 8-stelligen Codes sowie per postalischer Mitteilung mitgeteilt.

**b) Annahme**

Sofern der Antragsteller mehrere Grundstücke gewonnen hat, 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.

**c) 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.

**d) 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.

Der FAQ zum Vergabeverfahren (Stand: 25.09.2025) aufgrund der Richtlinie vom 21. Juli 2025 gilt fort. Interessenten werden gebeten vor bei etwaig auftretenden Fragen, zunächst zu prüfen, inwieweit sich eine Klärung aus den FAQs ergibt.

#### **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 20. Juli 2026 mit der Antragstellung ausdrücklich mit ihrer Unterschrift auf dem Bewerbungsformular an.

Nufringen, den 22. Juli 2026

Gez. Simon Speiser

Bürgermeister