

FAQ – Frage-Antwort-Katalog

Frage	Antwort
Allgemein	
Kommen Maklerkosten zum Grundstückskaufpreis dazu?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nein, es wird keine Maklerprovision fällig. Sie erwerben die Grundstücke direkt vom Eigentümer, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.
Verfahren	
Wie erfolgen die Angebotsöffnung und die Auswertung der Gebote?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die Gebote bei der KE unter Wahrung des 4-Augen-Prinzips geöffnet. ▪ Die Auswertung der Gebote erfolgt nach absteigender Grundstücksgröße. Das bedeutet, dass die Gebote in folgender Reihenfolge der Grundstücksnummern ausgewertet werden: 5, 7, 6, 8, 10, 3, 2, 11, 9, 4. ▪ Bei der Auswertung der Gebote werden zuerst die abgegebenen Gebote für Grundstück Nr. 5 ausgewertet. Der Bieter, welcher die Zuteilung für Grundstück Nr. 5 erhält, wird für alle weiteren Grundstücke nicht mehr berücksichtigt. Danach werden die Gebote in absteigender Grundstücksgröße nach demselben Prinzip ausgewertet.
Wann erfolgt die Information an die Bewerber über die Grundstückszuteilung?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Ergebnis der Grundstücksvergabe wird voraussichtlich Ende Januar nach dem Beschluss des Gemeinderates an die Bewerber kommuniziert.
Was passiert, wenn der Bewerber, der die Zuteilung für ein Grundstück erhält, zurücktritt?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In diesem Fall erhält der bislang noch nicht zum Zug gekommene Bewerber mit dem dann nächsthöchsten Gebot die Zuteilung für das Grundstück.
Wie ist das Vorgehen, wenn man sich in Bewerbergemeinschaft um ein Grundstück zur Doppelhausbebauung bewirbt und die zweite Partei der Bewerbergemeinschaft zurücktritt?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fällt eine Partei einer Bewerbergemeinschaft aus, kann die andere Partei entscheiden, ob sie das Grundstück alleine kaufen will. Die KE wird ihr dazu eine kurze Entscheidungsfrist einräumen. Falls die andere Partei das Grundstück nicht kauft, geht das Grundstück an einen Nachrücker.
Wie ist das Vorgehen, wenn man sich außerhalb einer Bewerbergemeinschaft bewirbt, das Grundstück teilen und weiterveräußern möchte und kein Interessent für die Grundstückshälfte findet bzw. dieser zurücktritt?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dieses Risiko trägt der Bewerber/Käufer. Er ist dann verpflichtet, das Grundstück allein zu bebauen. Oder, falls der Kaufvertrag noch nicht geschlossen ist, könnte gegen ihn ein Reugeld verhängt werden.

Frage	Antwort
<p>Ist es möglich, dass der Ehepartner später bei Kaufvertragsabschluss ebenfalls Vertragspartei wird, auch wenn der Ehepartner kein Bewerber war?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nein, dies ist nicht vorgesehen. Vertragspartei wird nur der Bewerber.
<h3>Bewerbungsprozess</h3>	
<p>Wie viele Personen können sich in einer Bewerbung bewerben? / Können sich maximal zwei natürliche Personen als Bewerbungsgemeinschaft bewerben?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sie können eine Bewerbung entweder als Einzelperson, als Bewerberpaar oder in einer Bewerbungsgemeinschaft einreichen. ▪ Bei einer Bewerbung als Einzelperson bewirbt sich eine Person allein für ein Grundstück. ▪ Bei einer Bewerbung als Bewerberpaar bewerben sich zwei Personen gemeinsam für ein Grundstück z.B. als Haushaltsgemeinschaft. ▪ Bei einer Bewerbung als Bewerbungsgemeinschaft bewerben sich mind. zwei Personen für ein Grundstück. Eine Bewerbungsgemeinschaft kann je nach Konstellation aus zweimal ein oder zweimal zwei Personen bzw. aus 3 Personen bestehen. <p>Denkbar ist die Bewerbung in Bewerbungsgemeinschaft durch zwei Einzelpersonen, zwei Bewerberpaare oder eine Einzelperson und ein Bewerberpaar.</p>
<p>Wie erfolgt die postalische Bewerbung?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sie senden Ihre Bewerbung in schriftlicher Form mit allen nötigen Angaben und Nachweisen, welche sich aus dem Bewerbungsbogen / Vermarktungskonzept ergeben, an die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, z. Hd. Lena Fetzer, Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart. Der verschlossene Umschlag ist mit der Aufschrift „Höchstgebotsverfahren Erweiterung Wohngebiet Pfanne in Oberboihingen – nicht öffnen“ zu kennzeichnen.
<h3>B-Plan</h3>	
<p>Welche Grundflächenzahl gilt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für das gesamte Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Gemäß § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. ▪ Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die Grundfläche dieser Anlagen darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 50 % bzw. einer GRZ von

Frage	Antwort
	<p>0,6 überschritten werden. Siehe hierzu die Festsetzung Ziffer A2.1 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Pfanne – Koch / Neuffen-/Zollernstraße“ vom 01.12.2021 sowie die Begründungen hierzu.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die „Arbeitshilfe Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GF)“ der Stadt Frankfurt am Main, erhältlich unter https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=13344&psid=2 wird empfohlen.
<p>Wieso ist ein Allgemeines Wohngebiet und kein Reines Wohngebiet festgesetzt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. In diesem Rahmen waren besondere Vorgaben bezüglich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung umzusetzen. Auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München, Urteil vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382 wird verwiesen. ▪ Der Nutzungskatalog des Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO ist grundsätzlich eingeschränkter als der des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Beispielsweise sind im Reinen Wohngebiet Handwerksbetriebe nur zulässig soweit diese zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Dieser Rahmen sollte durch den Bebauungsplan „Erweiterung Pfanne – Koch / Neuffen-/Zollernstraße“ erweitert werden. Darüber hinaus werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen, die im Reinen Wohngebiet sonst nur ausnahmsweise zulässig sind. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen
<p>Baurecht</p>	
<p>Welche Grenzabstände sind einzuhalten?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als maßgebliche Grundlage sind die Regelungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu beachten. Unter anderem ist hier der § 5 LBO einschlägig. Allgemein beträgt die Tiefe der Abstandsflächen, die auf dem eigenen Grundstück liegen muss, 0,4 der Wandhöhe (§ 5 Abs. 7 LBO). Für Garagen gelten Sonderfälle. Gemäß § 6 Abs. 1 LBO sind in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen Garagen mit einer Wandhöhe bis 3 Meter und einer Wandfläche bis 25 m². Die Vorgaben sind kumulativ einzuhalten. Auf die weiteren Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg wird verwiesen.
<p>Welcher Stellplatzschlüssel gilt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemäß Ziffer B3 der rechtsverbindlichen Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Pfanne – Koch /Neuffen-/Zollernstraße“ sind je Wohnung 2 geeignete PKW-Stellplätze herzustellen.

Frage	Antwort
Liegt eine Bestandsvermessung des Gebietes vor?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Bestandsvermessung des Urgeländes (vor Umsetzung der Erschließung) des Vermessungsbüros Melber & Metzger vom 08.07.2020 liegt vor. Es wird geprüft, ob diese zur Verfügung gestellt werden kann.
Können die Grundstücke im Freispiegel entwässert werden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen wurden so gewählt, dass grundsätzlich eine Entwässerung im Freispiegel möglich ist. Die tatsächliche Umsetzung ist im Zusammenhang mit der Frage, ob ein Kellergeschoss errichtet werden soll und welche Höhenlage dieses einnehmen wird, zu klären. Diese Thematik ist zusammen mit einem Architekten / Fachplaner individuell zu prüfen.
Finanzierung	
Worin liegen die Unterschiede der beiden geforderten Finanzierungsnachweise?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen der Bewerbung ist von den Bewerbern ein (unverbindlicher) Finanzierungsnachweis in Höhe von 400.000 € einzureichen. ▪ Nach Zuteilung und vor Beurkundung des Grundstückskaufvertrages ist von den Bewerbern eine (verbindliche) Finanzierungszusage in Höhe des Grundstückskaufpreises und der Kosten des beabsichtigen Bauvorhabens vorzulegen. ▪ Alternativ können geeignete Eigenkapitalnachweise eingereicht / vorgelegt werden.
Was ist ein geeigneter Eigenkapitalnachweis?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als geeigneter Eigenkapitalnachweis dient z.B. ein aktueller Kontoauszug bzw. eine Finanzübersicht, wie sie von Kreditinstituten und Banken ausgestellt werden können. Alternativ kann auch ein entsprechender Ausdruck einer Kontenausübersicht aus dem Online-Banking eingereicht werden.
Kann auch bereits im Rahmen der Bewerbung der Finanzierungsnachweis durch einen geeigneten Eigenkapitalnachweis ersetzt werden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja, Sie können bereits im Rahmen Ihrer Bewerbung einen geeigneten Eigenkapitalnachweis anstelle eines Finanzierungsnachweises einreichen.
Wer muss im Fall einer Berggemeinschaft den Finanzierungsnachweis erbringen?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Summe muss ein Finanzierungsnachweis in Höhe von 400.000 € vorgelegt werden. Ob dieser von den beiden Parteien zusammen oder von einer Partei allein erbracht wird, ist nicht entscheidend.

Frage	Antwort
Webseite	
Wo findet sich die Präsentation der Informationsveranstaltung vom 18.10.2024?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bereich „Downloads“ auf der Webseite https://www.neubaugebiet-oberboihingen.de/ ist die Präsentation zu finden.
Sonstiges	
Wann beginnt das zweite Vergabeverfahren der weiteren 14 Grundstücke?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die weiteren 14 Grundstücke werden in einem Losverfahren nach Festkaufpreisen vergeben. Zu den Modalitäten, der Zeitschiene und den Kaufpreisen wurde noch keine Festlegung getroffen. Das Höchstgebotsverfahren wird zuerst abgeschlossen, bevor das zweite Verfahren beginnen wird.
Sind die Grundstücke im Gebiet abgesteckt, um eine Vorstellung des Grundstücksgrößen zu erhalten?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Absteckung der Grundstücke ist am 23.10.2024 erfolgt.