



**Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken  
im Baugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“  
der Gemeinde Muggensturm**

# Inhalt

Vorbemerkung .....	2
I. Zugangsvoraussetzungen .....	7
II. Bewerbungsverfahren .....	7
III. Vergabe und Zuteilungsverfahren .....	8
IV. Verkaufsbedingungen .....	10
V. Abschluss der Kaufverträge der zweiten und dritten Tranche .....	11

## Vorbemerkung

Die Gemeinde Muggensturm erschließt derzeit das Baugebiet auf Grundlage des Bebauungsplans „Falkenäcker-Stangenäckerle“ vom 25.07.2022, rechtskräftig seit dem 03.08.2022 (nachfolgend auch „Bebauungsplan“). Das Baugebiet dient Wohnzwecken und ist daher überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die Durchführung der Erschließung des Baugebiets bedient sich die Gemeinde Muggensturm der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart (nachfolgend „KE“) als Erschließungsträger, der die Baugrundstücke im Rahmen der Umlegung zugeteilt wurden. Die KE ist als Eigentümerin der Grundstücke im Grundbuch eingetragen und veräußert die Grundstücke nach den Vorgaben der Gemeinde Muggensturm. D.h. die Gemeinde Muggensturm trifft die Vergabeentscheidung und entscheidet, wem ein Grundstück zugeteilt wird. Die KE übernimmt den Verkauf der Grundstücke im eigenem Namen nach den Vorgaben der Gemeinde Muggensturm.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind insgesamt 109 Baugrundstücke für Wohnbebauung gelegen. Der Kaufpreis dieser Grundstücke beträgt voraussichtlich 470 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zzgl. der Kosten für den bereits auf allen Grundstücken verbauten Gasanschluss, gleich ob dieser durch die späteren Eigentümer tatsächlich genutzt wird oder nicht. Die Erwerber zahlen die Kaufnebenkosten sowie die sonstigen Hausanschlusskosten. Änderungen der konkret zur Anwendung kommenden Kaufpreise bleiben vorbehalten.

Aus den zur Auswahl stehenden Grundstücken sollen in den Jahre 2025 bis 2026 drei Tranchen à 20 Grundstücke vergeben werden, um eine geordnete Bebauung des Baugebiets zu

ermöglichen. Insgesamt sollen also 60 Grundstücke aus den zur Auswahl stehenden 109 Grundstücken vergeben werden. Die Teilung in drei Tranchen erfolgt, um eine geordnete Bebauung der verkauften Grundstücke zu gewährleisten.

Sämtliche berücksichtigungsfähigen Bewerbungen werden in einem Lostermine am 10.10.2025, 18:00 Uhr in der Wolf-Eberstein-Halle, Am Freizeitgelände 5, 76461 Muggensturm, durch ein Losverfahren in eine Rangliste gebracht. Anhand der Rangliste können sich die ausgelosten Bewerber aus allen zu vergebenden Grundstücken ein Grundstück im Lostermine verbindlich aussuchen.

Anhand des Ranglistenplatzes werden in der ersten Tranche für 20 Grundstücke im Jahr 2025 Kaufverträge abgeschlossen. D.h. die Bewerber der Ranglistenplätze 1 bis 20 haben im Nachgang der Auswahl der Grundstücke bis Ende des Jahres 2025 Kaufverträge abzuschließen.

Die Kaufverträge für die zweite und dritte Tranche à 20 Grundstücke werden in der ersten Hälfte des Jahres 2026 abgeschlossen. Hinsichtlich der dritten Tranche wird durch geeignete Regelungen im Kaufvertrag sichergestellt, dass ein Baubeginn nicht vor dem 01.01.2027 erfolgt.

Im Rahmen der Verlosung werden aus den folgenden 109 Grundstücken, 60 Grundstücke vergeben. Die Vergabe der verbleibenden 49 Grundstücke erfolgt durch gesonderten Gemeinderatsbeschluss:

Bauplatznummer	Flurstücknummer	Größe in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> brutto	Voraussichtlicher Gesamtkaufpreis brutto inkl. Erschließungskosten, exkl. Hausanschlusskosten sowie Kosten für den bereits verbauten Gasanschluss	Bemerkungen
1.	9039	451	470	211.970,00 €	
2.	9042	439	470	206.330,00 €	
3.	9043	511	470	240.170,00 €	
4.	9044	425	470	199.750,00 €	
5.	9045	453	470	212.910,00 €	
6.	9046	440	470	206.800,00 €	Bestehende Baulast von Grundstück Flst.-Nr. 9046
7.	9047	393	470	184.710,00 €	

8.	9051	280	470	131.600,00 €	
9.	9055	351	470	164.970,00 €	
10.	9056	280	470	131.600,00 €	
11.	9059	525	470	246.750,00 €	
12.	9066	351	470	164.970,00 €	
13.	9067	358	470	168.260,00 €	
14.	9068	358	470	168.260,00 €	
15.	9070	364	470	171.080,00 €	
16.	9072	361	470	169.670,00 €	
17.	9073	291	470	136.770,00 €	
18.	9074	291	470	136.770,00 €	
19.	9075	291	470	136.770,00 €	
20.	9077	487	470	228.890,00 €	
21.	9078	325	470	152.750,00 €	
22.	9079	383	470	180.010,00 €	
23.	9094	224	470	105.280,00 €	
24.	9095	224	470	105.280,00 €	
25.	9098	223	470	104.810,00 €	
26.	9099	224	470	105.280,00 €	
27.	9100	224	470	105.280,00 €	
28.	9101	224	470	105.280,00 €	
29.	9102	224	470	105.280,00 €	
30.	9103	255	470	119.850,00 €	
31.	9110	421	470	197.870,00 €	
32.	9120	295	470	138.650,00 €	
33.	9122	355	470	166.850,00 €	
34.	9123	290	470	136.300,00 €	
35.	9124	290	470	136.300,00 €	
36.	9125	352	470	165.440,00 €	
37.	9127	333	470	156.510,00 €	
38.	9129	321	470	150.870,00 €	
39.	9130	302	470	141.940,00 €	
40.	9133	301	470	141.470,00 €	
41.	9135	465	470	218.550,00 €	
42.	9136	448	470	210.560,00 €	
43.	9138	448	470	210.560,00 €	
44.	9139	439	470	206.330,00 €	
45.	9141	420	470	197.400,00 €	
46.	9148	304	470	142.880,00 €	
47.	9150	312	470	146.640,00 €	
48.	9151	261	470	122.670,00 €	
49.	9156	340	470	159.800,00 €	
50.	9157	264	470	124.080,00 €	
51.	9199	421	470	197.870,00 €	

52.	9200	195	470	91.650,00 €	
53.	9201	195	470	91.650,00 €	
54.	9202	276	470	129.720,00 €	
55.	9204	259	470	121.730,00 €	
56.	9205	189	470	88.830,00 €	
57.	9206	189	470	88.830,00 €	
58.	9207	308	470	144.760,00 €	
59.	9215	491	470	230.770,00 €	
60.	9220	449	470	211.030,00 €	
61.	9221	487	470	228.890,00 €	
62.	9225	326	470	153.220,00 €	
63.	9226	324	470	152.280,00 €	
64.	9228	294	470	138.180,00 €	
65.	9230	260	470	122.200,00 €	
66.	9231	259	470	121.730,00 €	
67.	9232	260	470	122.200,00 €	
68.	9245	337	470	158.390,00 €	
69.	9246	375	470	176.250,00 €	
70.	9248	382	470	179.540,00 €	
71.	9260	298	470	140.060,00 €	
72.	9261	184	470	86.480,00 €	
73.	9262	246	470	115.620,00 €	
74.	9267	171	470	80.370,00 €	
75.	9268	110	470	51.700,00 €	
76.	9269	196	470	92.120,00 €	
77.	9276	416	470	195.520,00 €	
78.	9279	254	470	119.380,00 €	
79.	9280	159	470	74.730,00 €	
80.	9281	224	470	105.280,00 €	
81.	9291	340	470	159.800,00 €	
82.	9304	371	470	174.370,00 €	
83.	9305	213	470	100.110,00 €	
84.	9306	287	470	134.890,00 €	
85.	9311	287	470	134.890,00 €	
86.	9312	163	470	76.610,00 €	
87.	9313	163	470	76.610,00 €	
88.	9314	233	470	109.510,00 €	
89.	9319	361	470	169.670,00 €	
90.	9322	324	470	152.280,00 €	
91.	9323	198	470	93.060,00 €	
92.	9324	270	470	126.900,00 €	
93.	9326	278	470	130.660,00 €	
94.	9327	288	470	135.360,00 €	
95.	9329	254	470	119.380,00 €	

96.	9330	154	470	72.380,00 €	
97.	9331	154	470	72.380,00 €	
98.	9332	268	470	125.960,00 €	
99.	9335	390	470	183.300,00 €	
100.	9338	599	470	281.530,00 €	
101.	9339	524	470	246.280,00 €	
102.	9341	434	470	203.980,00 €	
103.	9342	435	470	204.450,00 €	
104.	9355	338	470	158.860,00 €	
105.	9356	323	470	151.810,00 €	
106.	9359	403	470	189.410,00 €	
107.	9370	444	470	208.680,00 €	
108.	9371	438	470	205.860,00 €	
109.	9372	438	470	205.860,00 €	

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt auf Grundlage des Musterkaufvertrages, den die Bewerber auf der Homepage der Gemeinde Muggensturm einsehen können. Änderungen der konkret zur Anwendung kommenden Kaufverträge sowie der darin enthaltenen Vertragsbedingungen inkl. des Kaufpreises blieben vorbehalten.

Die Veräußerung der Bauplätze erfolgt sowohl an einheimische, als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Die Bauplätze dürfen ausschließlich zur Eigennutzung erworben werden. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben.

Insbesondere soll jenem Personenkreis die Bildung von Grund- und Wohneigentum ermöglicht werden, welcher noch nicht über dieses verfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot voraussichtlich übersteigen wird. Daher hat sich die Gemeinde dafür entschieden, dass Bewerber, welche bereits über ein bebautes oder bebaubares Grundstück in Muggensturm verfügen, von der Vergabe für Grundstücke zur Einzelhausbebauung ausgeschlossen sind.

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

## I. Zugangsvoraussetzungen

1. Bewerber können nur zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährige, geschäftsfähige natürliche Personen sein. Juristische Personen und Personengesellschaften sind nicht antragsberechtigt. Bewerbungen können ausschließlich im eigenen Namen abgegeben werden. Ein Bewerber darf, auch wenn der Grundstückserwerb gemeinsam mit einer anderen Person beabsichtigt ist, nur eine Bewerbung abgeben und auch nur einen Bauplatz erwerben.
2. Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften können nur eine Bewerbung abgeben.
3. Es kann im Baugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ durch einen Bewerber nur ein Grundstück erworben werden. Hat ein Bewerber bereits in einer vorgängigen Tranche ein Grundstück erworben, ist er von einer Bewerbung im Rahmen der nachgängigen Tranchen ausgeschlossen.

## II. Bewerbungsverfahren

1. Es erfolgt ein Hinweis in der Tageszeitung BNN sowie im Amtsblatt der Gemeinde und auf der Internetseite der Gemeinde unter der URL: [www.muggensturm.de/bauplatz-vergabe](http://www.muggensturm.de/bauplatz-vergabe) über die Vergabe der oben genannten Grundstücke im Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ und über den voraussichtlichen Verkaufspreis je Quadratmeter erschlossenen Baulands. Auf der Internetseite der Gemeinde werden alle Informationen zum Baugebiet, die Vergabebedingungen für das Losverfahren, ein Musterkaufvertrag, das Bewerbungsformular sowie der Beginn und das Ende der Ausschreibungsfrist veröffentlicht.
2. Die Bewerbung um einen Bauplatz ist bis innerhalb der im Rahmen der Ausschreibung genannten Frist vom 25.08.2025 bis zum 26.09.2026 über das vollständig auszufüllende Formular unter Beifügung aller geforderter Unterlagen, Nachweise, Bescheinigungen ausschließlich an die Kanzlei Caemmerer Lenz Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater PartGmbH, Douglasstraße 11-15, 76133 Karlsruhe entweder postalisch oder per E-Mail an [bauplatzvergabe-muggensturm@caemmerer-lenz.de](mailto:bauplatzvergabe-muggensturm@caemmerer-lenz.de) zu senden. Maß-

geblich für die Wahrung der Frist ist der Zugang der jeweiligen Bewerbung. Bewerbungen, die stattdessen bei der Gemeinde Muggensturm eingehen, werden nicht weitergeleitet und auch nicht berücksichtigt.

3. Der Bewerbung ist ein Identitätsnachweis (Kopie Personalausweis/Reisepass) beizufügen. Bewerber geben aus den im Lageplan der zur Auswahl stehenden Grundstücke vom 08.05.2025 sowie in den Vergaberichtlinien genannten Grundstücken, drei bevorzugte Grundstücke an. An die Wahl der bevorzugten Grundstücke bleiben die Bewerber gebunden, soweit diese nicht bereits anderweitig vergeben sind.
4. Der Bewerbung ist spätestens bis Ende der Bewerbungsfrist eine Finanzierungsbestätigung (z.B. Bankbestätigung) oder ein Eigenkapitalnachweis beizufügen, der die Finanzierung des Grundstückskaufs nachweist (mindestens 200.000 EUR). Bei einem fehlenden Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis bis zum Ende der Bewerbungsfrist, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
5. Der Bewerber kann seine Bewerbung im laufenden Verfahren jederzeit schriftlich oder in Textform per E-Mail zurücknehmen.
6. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Es erfolgt keine Nachforderungen von fehlenden oder fehlerhafte Unterlagen. Die Gemeinde behält sich das Recht zur Änderung dieser Vergaberichtlinien vor. Bewerbungen, die unvollständig oder nach Ende der Bewerbungsfrist bei der Gemeindeverwaltung eingehen, bleiben unberücksichtigt. Die Beweislast für alle Angaben zu seiner Bewerbung trägt der Bewerber.
7. Die Bewerber willigen durch ihre Bewerbung ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Gemeinde Muggensturm und gegebenenfalls auch an das Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

### **III. Vergabe und Zuteilungsverfahren**

1. Die Bewerbungen werden aufgrund der Angaben der Personen, die sich um einen Bauplatz beworben haben und der eingereichten Nachweise ausgewertet. Die berücksichtigungsfähigen Bewerbungen werden gesammelt.

2. Die Durchführung des Losverfahrens erfolgt am 10.10.2025, 18:00 Uhr in der Wolf-Eberstein-Halle, Am Freizeitgelände 5, 76461 Muggensturm, öffentlich unter anwaltlicher Aufsicht sowie der Anwesenheit von zwei Gemeindebediensteten und wird protokolliert. **Die Bewerber oder ein Bevollmächtigter der Bewerber müssen bei der Durchführung des Losverfahrens zwingend in Person anwesend sein.** Von einem Ehepaar, eingetragener Lebenspartnerschaft oder nichtehelicher Lebensgemeinschaft genügt die Anwesenheit eines der beiden Partner. Ein Bevollmächtigter muss sich durch schriftliche Vollmacht der Bewerber ausweisen.
  
3. Sämtliche berücksichtigungsfähigen Bewerbungen werden ausgelost. Anhand der zeitlichen Reihenfolge der Auslosung der Bewerbungen wird eine Rangliste gebildet.

*Erläuterung: Der erste ausgeloste Bewerber hat den Ranglistenplatz 1. Der zweite ausgeloste Bewerber hat den Ranglistenplatz 2, usw.*

Bewerber geben im Rahmen ihrer Bewerbung aus den im Lageplan der zur Auswahl stehenden Grundstücke vom 08.05.2025 sowie den in den Vergaberichtlinien genannten Grundstücken, drei bevorzugte Grundstücke an. Anhand der Rangliste sind die Bewerber in absteigender Reihenfolge im Rahmen der öffentlichen Auslosung berechtigt, sich ein Grundstück aus den im Rahmen der Bewerbung als bevorzugt angegebenen drei Grundstücken verbindlich auszuwählen. An die Wahl der bevorzugten Grundstücke im Rahmen der Bewerbung, bleiben die Bewerber im Rahmen des Lostermens gebunden. Sind alle drei bevorzugten Grundstücke bereits vergeben, muss der Bewerber eine Wahl aus den noch nicht vergebenen Grundstücken treffen.

Der nächstplatzierte Bewerber ist jeweils berechtigt, sich aus den von ihm im Rahmen der Bewerbung als bevorzugt angegebenen drei Grundstücken, ein noch nicht vergebenes Grundstück auszusuchen. Dieses Verfahren wird fortgesetzt, bis von den zur Auswahl stehenden 109 Grundstücken, die 60 zur Vergabe stehenden Grundstücke durch Bewerber ausgesucht wurden.

*Zur Erläuterung: Die Bewerber geben im Rahmen ihrer Bewerbung drei bevorzugte Grundstücke an. Der erstplatzierte Bewerber auf der Rangliste kann sich im Rahmen der öffentlichen Auslosung aus den von ihm im Rahmen seiner Bewerbung als bevorzugt angegebenen Grundstücken, ein Grundstück verbindlich auswählen. Für dieses Grundstück erhält der Bewerber die Bauplatzzusage. Dieses Verfahren wird fortgesetzt bis 60 Grundstücke vergeben sind. Die Anzahl der zur Auswahl stehenden Grundstücke verringert sich also mit jeder Bauplatzzusage.*

4. Es ist nicht möglich, mehrere Grundstücke zu erhalten oder sich für mehrere Grundstücke zu entscheiden. Sobald sich ein Bewerber für ein noch nicht vergebenes Grundstück entschieden hat, ist er hinsichtlich der übrigen Grundstücke nicht mehr zu Auswahl berechtigt. Eine nachträgliche Änderung der Grundstückswahl ist nicht möglich.
5. Macht ein ausgeloster Bewerber von seinem Wahlrecht im Rahmen der öffentlichen Auslosung keinen Gebrauch oder ist im Rahmen der öffentlichen Auslosung nicht anwesend, so gilt die Bewerbung als zurückgezogen und der nächstplatzierte Bewerber rückt an dessen Stelle und kann sich ein Grundstück verbindlich aussuchen.
6. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.
7. Hat ein Bewerber ein Grundstück im Lostermine gewählt, so erhält er von der Gemeinde eine schriftliche Bestätigung der Bauplatzzusage innerhalb von zwei Wochen nach dem Lostermine. Die erfolgreichen Bewerber sind verpflichtet, binnen eines Monats nach der schriftlichen Bestätigung über die verbindliche Bauplatzzusage schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen, ob die Bauplatzzusage durch den Bewerber wahrgenommen wird. Erfolgt binnen zwei Wochen keine Mitteilung, gilt die Bewerbung als zurückgezogen und der nächstplatzierte Bewerber, der noch kein Grundstück ausgewählt hat, rückt an dessen Stelle und kann sich ein Grundstück verbindlich aussuchen.

#### **IV. Verkaufsbedingungen**

1. Den Bewerbern werden die Termine für die Beurkundung der Kaufverträge postalisch oder per E-Mail mitgeteilt. Die Kaufverträge für die Grundstücke der Ranglistenplätze 1 bis 20 (Tranche 1) müssen mit der KE nach der schriftlichen Bauplatzzusage bis zum 31.12.2025 abgeschlossen werden. Nach Ablauf der Frist wird der Bauplatz dem nächstfolgenden Bewerber, der im Vergabeverfahren noch nicht zum Zuge gekommen ist, angeboten.
2. Der Kaufpreis enthält die Erschließungskosten für die erstmalige Herstellung der Verkehrswege sowie für den erstmaligen Anschluss im Hinblick auf das Abwasser (Kanalisation und Klärwerk) und an die Wasserversorgung zzgl. der Kosten für den auf den Grundstücken verbauten Gasanschluss. Die sonstigen Hausanschlusskosten wie zum Beispiel die Kosten für den Anschluss an Telefon-/Glasfaser-/Stromnetz zahlen die anschließenden Eigentümer im Übrigen selbst. Alle weiteren Verkaufsbedingungen, die Teil

des Kaufvertrags werden, werden auf Grundlage des Musterkaufvertrags festgelegt. Die Gemeinde behält sich Änderungen der zur Anwendung kommenden Kaufverträge sowie der Vertragsbedingungen vor.

3. Den Bewerbern werden die Termine für die Beurkundung der Kaufverträge postalisch oder per E-Mail mitgeteilt. Erfolgt binnen zwei Wochen keine Mitteilung, ob der Beurkundungstermin eingehalten werden kann, gilt die Bewerbung als zurückgezogen und der nächstplatzierte Bewerber, der noch kein Grundstück ausgewählt hat, rückt an dessen Stelle und kann sich ein Grundstück verbindlich aussuchen.
4. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

## **V. Abschluss der Kaufverträge der zweiten und dritten Tranche**

1. Die in die zweite Tranche (Grundstücke 21 bis 40) gelosten Bewerber müssen ihre Kaufverträge mit der KE zwischen dem 01.01.2026 und dem 31.03.2026 abschließen.
2. Die in die dritte Tranche (Grundstücke 41 bis 60) gelosten Bewerber, müssen ihre Kaufverträge mit der KE bis zum 31.06.2026 abschließen. Um eine geordnete Bebaubarkeit der Bauplätze zu gewährleisten, wird hinsichtlich dieser dritten Tranche der Baubeginn durch geeignete Regelungen im Kaufvertrag auf Grundlage des Musterkaufvertrags ab 31.01.2027 sichergestellt.

### **Anlagen:**

1. Musterkaufvertrag als Grundlage für die Beurkundungen
2. Lageplan der zur Auswahl stehenden Grundstücke vom 08.05.2025
3. Bebauungsplan „Falkenäcker-Stangenäckerle“ vom 25.07.2022, schriftlicher und zeichnerischer Teil ohne Gutachten