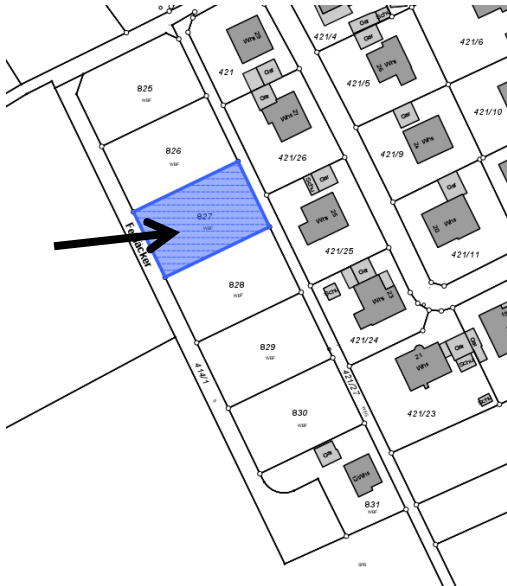


Verkauf eines Bauplatzes im Bieterverfahren

Die Gemeinde Hochdorf verkauft den Bauplatz Flst. Nr. 827 im Baugebiet „Galgenberg“ in Unteressendorf. Das Grundstück hat eine Fläche von 790 Quadratmeter. Laut Gemeinderatsbeschluss wird der Bauplatz im Bieterverfahren gegen Höchstgebot verkauft. Das Mindestgebot wurde auf 170,00 Euro/Quadratmeter festgelegt. Auf dem nachstehenden Planauszug ist die Lage des Bauplatzes ersichtlich (schraffierte Fläche).



Ablauf des Verfahrens:

Interessenten sollen ihre Gebote nach Möglichkeit mit dem von der Gemeindeverwaltung erstellten Formular abgeben. Das Formular finden Sie zum Herunterladen auf unserer Homepage unter <https://www.gemeinde-hochdorf.de/rathaus-service/amtliche-bekanntmachungen> oder in Papierform im Rathausfoyer.

Die Abgabe des Angebotes hat schriftlich, in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bauplatzgebot“ zu erfolgen. Das Angebot muss handschriftlich unterschrieben werden. Pro Bieter/Bietergemeinschaft darf maximal ein Angebot abgegeben werden.

Das Mindestgebot liegt bei 170 Euro/Quadratmeter. Das Gebot muss in vollen Euro pro Quadratmeter angegeben werden. Angebote mit Cent-Beträgen, werden auf volle Euro abgerundet.

Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden am Submissionstermin geöffnet und anschließend ausgewertet. Es wird eine Rangliste erstellt – je höher das Gebot, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Den Zuschlag für den Bauplatz erhält grundsätzlich der Bieter/die Bietergemeinschaft, der/die das höchste Gebot abgegeben hat/haben, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Hochdorf. Die endgültige Entscheidung über die Vergabe des Bauplatzes fällt der Gemeinderat. Bei gleichlautendem Gebot entscheidet grundsätzlich das Los.

Nachdem der Gemeinderat die Vergabe des Platzes beschlossen hat, wird der Bieter/die Bietergemeinschaft informiert. Der Bieter/die Bietergemeinschaft muss innerhalb einer Frist von 2 Wochen der Gemeinde Hochdorf eine definitive Entscheidung mitteilen, ob der angebotene Platz gekauft wird. Sofern der Bieter/die Bietergemeinschaft die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilen, geht die Gemeinde davon aus, dass kein Kaufinteresse mehr besteht. In diesem Fall kann die Gemeinde ihr Angebot nicht aufrechterhalten und bietet den Bauplatz dem Bieter/der Bietergemeinschaft mit dem nächstniedrigeren Gebot bzw. mit dem Gebot in gleicher Höhe an.

Die Frist für die Abgabe eines Angebotes endet am 15.01.2026 um 17:00 Uhr.

Es handelt sich um eine Ausschlussfrist, d. h. Gebote, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist das Datum und die Uhrzeit des Eingangs bei der Gemeinde Hochdorf), können nicht berücksichtigt werden.

Die öffentliche Angebotsöffnung (Submissionstermin) findet am **15.01.2026 um 17:15 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 29, 88454 Hochdorf** statt. Bei der Angebotseröffnung

werden die eingegangenen Angebote gezählt, geöffnet und die Endbeträge der abgegebenen Gebote mitgeteilt.

Es werden keine Namen der Bieter/Bietergemeinschaften genannt und es wird nicht bekanntgegeben, welches das Höchstgebot ist. Die Bekanntgabe des Höchstgebotes erfolgt nach Auswertung der Angebote und der Entscheidung im Gemeinderat. Der Name des Bieters/der Bietergemeinschaft wird auch nach der Entscheidung nicht öffentlich bekannt gegeben. Der Bieter/die Bietergemeinschaft erhält/erhalten von der Gemeinde Hochdorf eine direkte Benachrichtigung.

Voraussetzungen und Bedingungen

Der Bieter bzw. die Mitglieder einer Bietergemeinschaft muss/müssen der/die Vertragspartner bzw. Erwerber im Kaufvertrag sein. Pro Bieter/Bietergemeinschaft darf max. 1 Angebot abgegeben werden.

Die nachfolgend aufgeführten Bedingungen müssen vom Bieter/der Bietergemeinschaft beim Erwerb des Bauplatzes erfüllt werden. Die Sicherung der Bedingungen erfolgt über die vertragliche Vereinbarung im notariellen Kaufvertrag über den Bauplatz, zwischen der Gemeinde Hochdorf und dem Bieter/der Bietergemeinschaft.

Regelungen aus dem notariellen Kaufvertrag

- **Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten:** Der Bauplatz wird voll erschlossen veräußert. Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungsbeiträge, Kanal- und Klärbeiträge (mechanisch und biologisch), der Wasserversorgungsbeitrag, die Hausanschlusskosten für Abwasser und Wasser sowie die Vermessungskosten.
Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Vermessungskosten für die Einmessung der späteren Bebauung sowie die Kosten für Strom- und Telekommunikationsanschlüsse, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt abgerechnet werden.
Sämtliche Kaufnebenkosten (Notar und Grundbuchamt), Gebühren und Steuern (auch Grunderwerbssteuer) werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen.
- **Bebauung:** Eine Bebauung des Grundstücks hat entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Galgenberg“ zu erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten. Befreiungen werden nicht in Aussicht gestellt.
- **Veräußerungsbeschränkung:** Der Erwerber darf den Vertragsgegenstand vor einer bezugsfertigen Bebauung nicht veräußern oder sich hierzu verpflichten.
- **Bauherstellungsverpflichtung:** Der Erwerber hat auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von 3 Jahren ein eigenes, nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Galgenberg“ baurechtlich zulässiges Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen und innerhalb dieser Frist selbst zu beziehen (zumindest die Hauptwohnung im nachgenannten Sinne). Zur Bezugsfertigstellung gehört auch die Fertigung der Außenfassade sowie die Herstellung der Außenanlagen mindestens in Rohplanie. Die Bauherstellungsverpflichtung gilt auch dann als nicht erfüllt, wenn der Erwerber vor Fristablauf der Gemeinde gegenüber unwiderruflich erklärt, dass er seine Bauabsicht aufgegeben hat. Beim Verstoß gegen den Bauzwang erfolgt nach Ablauf der Frist eine Eigentumsrückübertragung, wobei alle anfallenden Kosten zu Lasten des Käufers gehen.
- **Vermietungs- und Veräußerungsbeschränkung:** Der Erwerber darf den Vertragsgegenstand innerhalb von 10 Jahren
 - a) weder ganz noch teilweise vermieten oder Dritten aus anderem Rechtsgrund entgeltlich zur Nutzung überlassen. Sollte auf dem Vertragsgegenstand mehr als eine abgeschlossene Wohnung vorhanden sein, ist die Vermietung von max. einer Wohnung zulässig, wenn es sich hierbei nicht um die Hauptwohnung handelt. Hauptwohnung ist dabei die Wohnung mit der größten Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung oder einer entsprechenden Nachfolgevorschrift. Sollte der Vertragsgegenstand innerhalb der zehnjährigen Frist mit Zustimmung der Gemeinde veräußert werden, gilt das Vermietungsverbot entsprechend für den dortigen Erwerber (als Rechtsnachfolger des heutigen Erwerbers);
 - b) weder ganz noch teilweise veräußern. Als Veräußerung ist auch zu verstehen: - die Bestellung eines Erbbaurechtes bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs, - die Abgabe eines Angebotes, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. die Einräumung eines Erbbaurechtes herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist, - der Eigentumswechsel infolge

einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme. Die Zustimmung ist bei der Veräußerung an den Ehegatten oder an einen oder mehrere Abkömmlinge des Erwerbers zu erteilen, wenn der Veräußerungsvertrag so gestaltet ist, dass der Gemeinde durch die Veräußerung keine Nachteile entstehen, insbesondere der dortige Erwerber alle Bindungen des heutigen Erwerbers gegenüber der Gemeinde weiterführt. Die Zustimmung zu einer Veräußerung an einen Dritten ist dann zu erteilen, wenn die Veräußerung aus nicht vom Erwerber zu vertretenden Gründen zu erfolgen hat, die Nichtveräußerung eine besondere Härte für den Erwerber darstellen würde und der Veräußerungsvertrag so gestaltet ist, dass der Gemeinde durch die Veräußerung keine Nachteile entstehen, insbesondere der dortige Erwerber alle Bindungen des heutigen Erwerbers gegenüber der Gemeinde weiterführt. Die Übertragung des Vertragsgegenstandes durch Erbfolge stellt keine Veräußerung im vorstehenden Sinne dar.

Bei Verstoß gegen das Vermietungsverbot (egal ob durch den Erwerber oder durch dessen Rechtsnachfolger) oder gegen das Veräußerungsverbot, hat der Erwerber an den Veräußerer eine Aufzahlung zu leisten in Höhe von 20 % des Kaufpreises, jedoch vermindert um je 1/120 für jeden vollen Monat der ab bezugsfertiger Baufertigstellung bis zum Eintritt des Aufzahlungsfalles (nämlich Verstoß gegen das Vermietungsverbot oder Verstoß gegen das Veräußerungsverbot) vergeht. Der Aufzahlungsbetrag ist nach Ablauf der zehnjährigen Frist in einem Betrag zur Zahlung fällig.

Zur Sicherung der Aufzahlungsverpflichtung wird zugunsten des Veräußerers eine unverzinsliche Grundschuld ohne Brief bestellt, deren Abtretung der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.

Belastungen auf dem Grundstück

Im Grundbuch des Grundstückes ist folgende Dienstbarkeit eingetragen:

„Der Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet auf Dauer und entschädigungslos alle Immissionen und Auswirkungen, die sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke, die an das Baugebiet Galgenberg angrenzen, ergeben, auch wenn diese Auswirkungen, wie z.B. Gerüche, Lärm, Staub und Erschütterungen, sich künftig ihrem Umfang nach oder durch neu bzw. in geänderter Form angewandte Verfahren der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ändern. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks verzichtet insoweit auf ihm zustehende Unterlassungsansprüche hierwegen und auf Schadenersatzansprüche, die sich aus dem Eigentum aufgrund dieser Immissionen und Auswirkungen ergeben.“

Ausschluss eines Rechtsanspruchs und rechtliche Hinweise

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung des angebotenen Grundstücks. Sämtliche Aufwendungen des Bieters/der Bietergemeinschaft im Zusammenhang mit dem Bieterverfahren sind selbst zu tragen. Es wird kein Maklerauftrag erteilt. Die Gemeinde Hochdorf übernimmt keine Maklerentgelte.

Für Fragen steht Ihnen Frau Koch vom Bauamt unter der Telefonnummer 07355 9302-17 sowie per Mail s.koch@gemeinde-hochdorf.de gerne zur Verfügung.

Gemeindeverwaltung Hochdorf