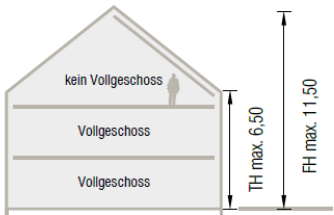


FAQ – Frage-Antwort-Katalog

Direktvermarktung Kapellenbach Ost – Stand September 2025

Frage	Antwort
Allgemein	
Wer ist der Verkäufer?	• Verkäufer: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart
Wo finden sich Informationen zum Baugebiet?	• auf der Projekt-Webseite: https://www.vertrieb-kapellenbach.de/ • auf der Webseite der Gemeinde Grenzach-Wyhlen https://www.grenzach-wyhlen.de/de/Aktuelles/Aktuelle-Bauprojekte/Kapellenbach-Ost
Bei welchem Notar finden die Beurkundungen statt?	• Notar Dr. Dory & Kleiderman Weinbrennerstraße 4 79539 Lörrach info@dory-kleiderman-notare.de Telefon 07621 560110
Verfahren	
Haben die Bewerber einen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks?	• Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstücks. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH behält sich vor, das Verfahren insgesamt oder bezogen auf einzelne Grundstücke jederzeit abubrechen.
Bewerbung	
Wo finde ich die Formulare, die für die Bewerbung auszufüllen sind?	• auf der Projekt-Webseite: https://www.vertrieb-kapellenbach.de/ dort im Bereich „Für private Bauherren“ → Download-Bereich
Wie und wo kann man sich für die Grundstücke bewerben?	• Das Bewerbungsformular inkl. aller Nachweise (von allen Bewerbern) ist per E-Mail an vertrieb-kapellenbach@lbbw-im.de oder per Fax an 0711 6454-2100 zu senden
Was passiert, wenn eine Bewerbung nicht vollständig eingereicht wurde?	• Damit die eingereichte Bewerbung in der Rangfolge berücksichtigt werden kann, ist es zwingend erforderlich, dass diese vollständig (u.a. alle verpflichtenden Angaben machen, alle verpflichtenden Anlagen einreichen, alle notwendigen Unterschriften (aller Bewerber) zu leisten) eingereicht wird. Sollte eine Bewerbung nicht vollständig sein, so kann der Bewerber zur Vervollständigung der Bewerbung aufgefordert werden. Eine Reservierung des bisher erreichten Rangs erfolgt in dieser Zeit nicht.
Regelungen im Kaufvertrag	
Müssen diejenigen, die sich bewerben auch die Käufer sein?	• Ja, nur Bewerber können später Vertragspartei im Kaufvertrag werden. Eine Übertragung auf Dritte ist nicht möglich. Die Bewerber müssen das Gebäude errichten und als Hauptwohnsitz nutzen.

Frage	Antwort
Was passiert, wenn die Baufertigstellung innerhalb der geforderten 2 Jahre nicht erreicht wird?	• Wird das Wohngebäude nicht innerhalb der Frist erstellt, so steht der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht bei wesentlichen Verstößen zu. Ein wesentlicher Verstoß liegt vor, wenn der Käufer den Verstoß trotz einer Nachfristsetzung nicht abstellt. • Abgesehen davon kann die Frist auf Antrag des Käufers verlängert werden. Ist der Käufer für die Verzögerung nicht verantwortlich, ist die Frist zu verlängern.
Wie genau wird der Mehrerlös berechnet, der an die KE zurückbezahlt werden muss, wenn das Grundstück innerhalb der ersten 10 Jahre veräußert werden müsste?	• Es ist die Differenz zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis und dem für den Boden bei Weiterverkauf vereinbarten Kaufpreis (mindestens aber des Verkehrswerts zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs) zu zahlen. Wird für den Boden kein Kaufpreis vereinbart oder zur Bestimmung des Kaufpreises, so stellt der für die Gemeinde zuständige Gutachterausschuss den Wert fest. Näheres ist im Musterkaufvertrag geregelt.
Erschließung	
Sind mögliche Kosten erneuter archäologischer Funde in den Erschließungskosten im Kaufpreis enthalten? Was passiert, wenn die Erschließung weiterhin teurer wird? Sind die Erschließungsbeiträge komplett im Kaufpreis beinhaltet?	• Ja. Der Kaufpreis deckt die allgemeinen Erschließungskosten ab. Die Erschließungskosten werden durch die Kaufpreiszahlung „abgelöst“. • Neben dem Grundstückskaufpreis ist ein Baukostenzuschuss für den Anschluss an das Nahwärmenetz über 13,50 €/m² zzgl. USt an die Naturenergie zu entrichten. • Im Grundstückskaufpreis enthalten sind die Erschließungskosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Hausanschlusskosten bis zu ca. 1 Meter in das Grundstück für einen Schmutzwasserkanal ohne Hauskontrollschacht. Alle weiteren Hausanschlusskosten sind vom Käufer zu tragen und durch ihn beim jeweiligen Versorger zu beantragen.
B-Plan / Baurecht	
B-Plan: max. 2 Vollgeschosse SD 32° - 45° maximal 2 Vollgeschosse (II + D)  Auch ein Vollgeschoss möglich?	• Der B-Plan gibt maximal 2 Vollgeschosse vor. Es kann auch davon zurückgeblieben werden. Die Reihen- und Kettenhausbebauung muss aber einheitlich gestaltet werden.
Wie groß / klein dürfen die Tinyhäuser sein?	• Grundsätzlich ist jedes Gebäude zulässig, das die bauplanungsrechtlichen und sonstigen Vorschriften einhält. Insbesondere muss es gleichgroß oder kleiner als das

Frage	Antwort
	Baufenster sein. Für die Flurstücke Nr. 6090 besteht allerdings die Besonderheit, dass dort hergestellte Tinyhäuser mit einer Fläche von weniger als 50 qm nicht selbst genutzt werden müssen. • Das im Bebauungsplan angegebene Maß der baulichen Nutzung ist das Maximalmaß. Es kann davon zurückgeblieben werden oder ggf. mehrere bauliche Anlagen bis zum Maximalmaß auf einem Grundstück errichtet werden.
Gibt es bei den Kettenhäusern ähnliche Bauvorgaben wie bei den Reihenhäusern?	• Die Kettenhäuser sollten je Hausgruppe hinsichtlich der Dachneigung, Dacheindeckung, Höhe und des Kniestocks gemeinsam geplant und abgestimmt werden. Wir verweisen darauf, dass die Planung dem Gestaltungsrat vorgelegt werden muss. Dieser entscheidet hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit.
Kettenhäuser dürfen die Dimensionen 6m x 13,5m (Grundstück Nr. 22) haben, wobei noch 4m zu den 6m für einen Carport zur Verfügung stehen, richtig?	• Es ist keine Hausbreite festgesetzt, sodass bei einer Grundstücksbreite von z.B. 10 Metern und einer Garage von z.B. 3 Metern sich eine Hausbreite von 7 Metern ergibt. • Bei der Kettenhausbebauung muss zwingend an die Nachbargrundstücke angebaut werden.
Anschluss- und Abnahmewang Nahwärmenetz	
Besteht ein Abnahmewang bei der Nahwärme?	• Die Bewerber müssen sich im Kaufvertrag verpflichten, sich an die Wärmeversorgung des Nahwärmenetzes anzuschließen und einen Wärmeversorgungsvertrag abzuschließen. • Im Kaufvertrag ist hierzu unter geregelt: „Der Käufer ist verpflichtet, den nach Maßgabe des als Anlage [...] beigefügten Vertragsentwurf abzuschließen und sich an die Wärmeversorgung des Nahwärmenetzes der Stadt Grenzach-Wyhlen anzuschließen. [...]“. Aus dem Kaufvertrag ergibt sich auch eine Nutzungspflicht: „Bei Anschluss an das Nahwärmenetz ist der Käufer weiter verpflichtet, den der der Anlage [...] der Bezugsurkunde als Anlage 3 beigefügten Wärmeversorgungsvertrag mit der Naturenergie AG zu schließen. Der Käufer ist verpflichtet, die sich aus dem vorgenannten Vertragsentwurf für den Anschlussnehmer ergebenden Pflichten vollumfänglich zu erfüllen.“. Näheres kann den Dokumenten/Verträgen unter „Nahwärme“ im Download-Bereich der Projekt-Webseite (www.vertriebskapellenbach.de) entnommen werden.