

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken des Marktes Pfaffenhofen a.d.Roth

– Bauplatzvergaberichtlinien für den Bauplatz mit der Flurnummer 120/60,
Gemarkung Pfaffenhofen –

Stand: 17.11.2025

Vorbemerkung

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken zu Wohnzwecken zum vollen Verkehrswert handelt der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth privatrechtlich, es gilt grundsätzlich Vertragsfreiheit. Allerdings hat der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth bei der Vergabe den Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG zu beachten, also eine sachgerechte, willkürfreie und transparente Entscheidung zu treffen. Der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth kann insoweit das ihm zustehende Ermessen durch ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften ausgestalten. Zu diesem Zweck hat der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth die vorliegenden Vergaberichtlinien erlassen.

1. Anwendungsbereich

Die geplante Vergabe des im Eigentum des Marktes Pfaffenhofen a.d.Roth stehenden Wohnbauplatzes mit der Flurnummer 120/60, Gemarkung Pfaffenhofen, erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung des Bauplatzes wird durch diese Richtlinien nicht begründet. Der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth verkauft den Bauplatz für private Bauvorhaben als selbstgenutztes Eigenheim sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. (Ehe-)Paare, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können das Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

2. Baugrundstück, Mindestgebot, Kaufpreis und Nebenkosten

Der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth hat im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes „Wohnpark Waldwinkel“ den nachfolgend aufgeführten Bauplatz zum Höchstgebot zu vergeben. Den Zuschlag erhält grundsätzlich der Bieter, der das höchste Gebot mit einer zugelassenen Bewerbung abgegeben hat. Bei gleichen Geboten entscheidet das Los über die Rangfolge der betroffenen Bewerbungen. Das **Mindestgebot** für den Bauplatz beträgt **250,00 EUR/qm**.

Der **Bauplatz** hat eine Größe von **302 qm**.

Neben dem Erwerb des Bauplatzes sind zwingend mitzuerwerben:

Zwei **KFZ-Stellplätze** mit insgesamt **42 qm**.

Der **Kaufpreis** für beide Stellplätze beträgt **16.000 EUR** und kommt zum Kaufpreis des Baugrundstücks noch hinzu.

Für den Bauplatz gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Waldwinkel“ (Grundfassung + 1. Änderung + 2. Änderung).

Der Kaufpreis (ohne Stellplätze) errechnet sich aus dem abgegebenen Höchstgebot je Quadratmeter multipliziert mit der Fläche des Bauplatzes in Quadratmeter (z.B. Bauplatzgröße 302 qm x Gebot 250 EUR/qm = 75.500 EUR Kaufpreis).

Im Verkaufspreis enthalten sind die fiktiven Herstellungsbeiträge für Abwasser und Wasser. Die noch anfallenden, individuellen Hausanschlusskosten (Wasserleitung vom Grundstücksanschluss bis zum Haus, Strom, Telefon/Internet etc.) sind vom Erwerber zu tragen.

Die Vertragsnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer, Grundbuchamt, etc.) trägt der Erwerber.

3. Teilnahmevoraussetzungen und Bedingungen

Es können sich nur natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist (Stichtag) volljährig sind. Erziehungsberechtigte sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Nicht getrenntlebende Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können das Grundstück nur zum Miteigentum erwerben.

Beim Höchstgebots-/Bieterverfahren können ausschließlich Gebote von Bewerbern oder Bewerberpaaren berücksichtigt werden, welche die nachfolgenden Teilnahmevoraussetzungen erfüllen.

Wie im Kaufvertrag näher beschrieben, besteht eine Bauverpflichtung innerhalb von vier Jahren nach Kaufvertragsabschluss. Bei Nichteinhaltung kann der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth vom Wiederkaufsrecht Gebrauch machen.

Ebenso besteht eine Selbstbezugsverpflichtung für die Dauer von fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes. Bei Nichteinhaltung wird eine Vertragsstrafe fällig.

4. Zum weiteren Verfahren

4.1 Ausschreibung und Bewerbungsverfahren

(1) Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe des Baugrundstücks wird über das Mitteilungsblatt des Marktes Pfaffenhofen a.d.Roth, die Plattform www.baupilot.com und auf der Website des Marktes Pfaffenhofen a.d.Roth (www.markt-pfaffenhofen.de) ausgeschrieben. Der Zeitpunkt wird von der Verwaltung bestimmt. Weiterhin werden die Bauplatzvergaberichtlinien und Unterlagen zum Bauplatz im Rathaus zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Die Ausschreibung enthält folgende Angaben:

- Die Bezeichnung des Bauplatzes.
- Die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen und zwingend erforderlichen Unterlagen.
- Den Hinweis auf die Plattform BAUPILOT (www.baupilot.com) sowie auf die Homepage des Marktes Pfaffenhofen (www.markt-pfaffenhofen.de).

(2) Interessenten¹ können sich auf der Plattform BAUPILOT auf die kommunale Interessentenliste des Marktes Pfaffenhofen a.d.Roth eintragen. Alle vor Vermarktungsstart eingetragenen Personen auf der Interessentenliste mit entsprechender Interessenbekundung werden über den Beginn der jeweiligen Vermarktbungen per Email informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Aus diesem Grund sollten sich Interessenten zusätzlich regelmäßig informieren.

(3) Nachfolgend genannte Unterlagen zum Bauplatz und zur Bewerbung können spätestens ab Bewerbungsstart auf BAUPILOT (www.baupilot.com/pfaffenhofen-ad-roth) abgerufen werden:

- Bauplatzvergaberichtlinie
- Bebauungsplan (zeichnerische und textliche Festsetzungen, Begründung)
- Formular „Finanzierungsbestätigung / Nachweis liquider Eigenmittel für die Bauplatzbewerbung“
- Formular „Versicherung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“

(4) Bewerbungen sind nach Eröffnung des Verfahrens vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird elektronisch bestätigt. Alternativ ist auch eine Bewerbung in schriftlicher Form möglich und kann beim Markt Pfaffenhofen a.d.Roth eingereicht oder per Einschreiben an den Markt Pfaffenhofen a.d.Roth, Kirchplatz 6,

¹ Mit der Bewerbung wird der Interessent zum Bewerber.

89284 Pfaffenhofen, geschickt werden. Für den Fall der schriftlichen Bewerbung sind Bewerbungsformulare vorher beim Markt Pfaffenhofen a.d.Roth anzufordern oder abzuholen. Der Eingang der Bewerbung in schriftlicher Form wird per Brief bestätigt.

- (5) Innerhalb der festgelegten und bekanntgemachten Bewerbungsfrist müssen die Bewerbungen eingereicht werden. Nicht fristgerecht eingegangene Bewerbungen werden im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt.

Bewerbungen sind nur auf dem speziell dafür vorgesehenen Bewerberfragebogen zulässig. Der Bewerberfragebogen ist wahrheitsgemäß, vollständig und in deutscher Sprache auszufüllen. Bewusst unvollständige und/oder unrichtige Angaben im Bewerberfragebogen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Bewerber und Mitbewerber müssen jeweils einzeln auf dem Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“ die Vollständigkeit und Richtigkeit ihrer Angaben im Bewerberfragebogen versichern und das Formular fristgerecht (siehe Abs.6) einreichen.

- (6) Der Bewerbung sind die in der Bauplatzvergaberichtlinie geforderten Unterlagen und Nachweise, beizufügen.

Die vorgenannten Dokumente müssen dem Markt Pfaffenhofen a.d.Roth spätestens innerhalb von zwei Wochen ab Bewerbungsschluss vorliegen (Einreichungsfrist).

Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich. Sollten zu den genannten Angaben im Fragebogen erforderliche Nachweise bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorliegen, so kann die Angabe nur entsprechend der vorgelegten Nachweise gewertet werden, was zu Punkteverlust führen kann.

Liegen die Formulare

- **Finanzierungsbestätigung / Nachweis liquider Eigenmittel für die Bauplatzbewerbung**
 - **Versicherung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben**
- nicht bis spätestens zwei Wochen ab Bewerbungsschluss vor (Einreichungsfrist), so gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Beide genannten Dokumente sind zwingend erforderlich.**

- (7) Diese Vergaberichtlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder auf den Erwerb eines bestimmten Bauplatzes.
- (8) Die Bewerber willigen in datenschutzrechtlicher Hinsicht ein, dass eine Offenlegung im Bewerbungsprozess erhobener personenbezogener Daten

gegenüber der Verwaltung des Marktes Pfaffenhofen a.d.Roth, der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffenhofen a.d.Roth, dem Markt Pfaffenhofen a.d.Roth, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen BAUPILOT als Auftragsdatenverarbeiter und gegebenenfalls auch gegenüber dem zuständigen Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

4.2. Grundstücksvergabeeverfahren

(1) **Digitale Bewerbungen:** Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform Baupilot einzureichen. Zur Abgabe eines Angebots müssen sich die Bewerber auf der Online-Plattform www.baupilot.com registrieren und ihr Gebot für das Baugrundstück abgeben. Hierbei ist auch ein digitaler Bewerberfragebogen online auszufüllen. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über die Plattform Baupilot wird elektronisch per E-Mail bestätigt. Die Einreichung der beizufügenden Unterlagen, erfolgt als Datei-Upload. Die hochzuladenden Dateien dürfen hierbei eine maximale Größe von 10 MB nicht übersteigen.

(2) **Bewerbungen in Papierform:** Sollte eine elektronische Bewerbung nicht möglich oder gewollt sein, ist auch eine **Bewerbung in Papierform** möglich. Der Eingang der Bewerbung wird per Brief bestätigt. Für eine Bewerbung in Papierform stellt der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth den Bewerberfragebogen und sämtliche weitere Formulare in Papierform zur Verfügung.

Die Bewerbung mitsamt aller notwendiger Formulare muss in diesem Fall zwingend in einem Umschlag mit der Aufschrift „Bewerbung für Bauplatz Flurstück 120/60 – NICHT VOR BEWERBUNGSENDE ÖFFNEN!“ eingereicht werden.

Sollte ein Bewerber sein Gebot während der Bewerbungsfrist ändern wollen, so sind die geänderten Gebote bis zum Ende der Bewerbungsfrist auf die vorgenannte Weise einzureichen. Liegen von einem Bewerber mehrere schriftliche Bewerbungen vor, wird die Bewerbung mit dem nächsten Datum zum Ende der Bewerbungsfrist gewertet.

Eine Gebotsabgabe bzw. die Einreichung der Unterlagen per E-Mail ist nicht möglich!

Gebotsabgabe

Das Gebot für das Baugrundstück muss in Euro pro Quadratmeter abgegeben werden. Das **Mindestgebot** beträgt **250 EUR/qm**. Der Gebotspreis der einzelnen Bewerber ist für andere Bewerber und die Verwaltung während der laufenden Bewerbungsfrist nicht einsehbar. Gebote unterhalb des Mindestgebotes können bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden.

Auswertung und Rangliste

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist sichtet die Verwaltung die eingegangen Bewerbungen und die abgegebenen Gebotspreise. Berücksichtigt werden alle

fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen, welche die Teilnahmevoraussetzungen erfüllen. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle über BAUPILOT (digital) eingehenden und alle schriftlich über den Markt Pfaffenhofen a.d.Roth (analog) eingehenden Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt.

Es wird eine **Rangliste** erstellt. Je höher das abgegebene Gebot, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Den Zuschlag für den Bauplatz erhält grundsätzlich der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat. Die nachrangigen Bewerber werden als **Nachrücker** geführt, bis der Bauplatz veräußert ist. Wird ein Angebot zurückgezogen, gilt das der Höhe nach nächste Gebot als neues Höchstgebot.

Bei **gleichen Geboten** entscheidet grundsätzlich das **Los** über die Rangfolge der betroffenen Bewerber. Die Auslosung erfolgt unter notarieller Aufsicht.

Zuteilungsphase

Um die endgültige Zuteilung durch den Marktgemeinderat vorbereiten zu können, muss der Bewerber innerhalb einer Frist von 2 Wochen seine verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsaussönerung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Über die endgültige Zuteilung der Grundstücke entscheidet der Marktgemeinderat. Im Anschluss an den Zuteilungsbeschluss vereinbart der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth mit dem Bewerber, welchem der Bauplatz zugeteilt werden konnte, einen Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrages.

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichtet sich der Käufer gegenüber dem Markt Pfaffenhofen a.d.Roth zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt. Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss des Kaufvertrages, aus Gründen die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, **so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage.**

5. Inkrafttreten

Diese Bauplatzvergaberichtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Pfaffenhofen a.d.Roth, den 17.11.2025

gez. Dr. Sebastian Sparwasser
Erster Bürgermeister