

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

– Bauplatzvergaberichtlinien für die Bauplätze "Hasenäcker 16" und "Hasenäcker 21"
in Pfaffenhofen –

Stand: 31.03.2026

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 der im Eigentum des Marktes Pfaffenhofen a.d.Roth stehenden Wohnbauplätze „Hasenäcker 16“ und „Hasenäcker 21“ in Pfaffenhofen erfolgt anhand dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes wird durch diese Richtlinien nicht begründet. Der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth verkauft die Bauplätze für private Bauvorhaben als selbstgenutztes Eigenheim sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber.

2. Baugrundstück, Mindestgebot, Kaufpreis und Nebenkosten

Der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth hat im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hasenäcker“ die nachfolgend aufgeführten Bauplätze 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 **270,00 EUR/qm**.

Der **Bauplatz** „Hasenäcker 16“ hat eine Größe von **491 qm**.

Der **Bauplatz** „Hasenäcker 21“ hat eine Größe von **558 qm**.

Für die Bauplätze gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hasenäcker“ vom 08.02.2019.

Der Kaufpreis errechnet sich aus dem abgegebenen Höchstgebot je Quadratmeter multipliziert mit der Fläche des Bauplatzes in Quadratmeter (z.B. Bauplatzgröße 491 qm x Gebot 270 EUR/qm = 132.570,00 EUR Kaufpreis).

Im Verkaufspreis enthalten sind die fiktiven Herstellungsbeiträge für Abwasser und Wasser sowie die Erschließungskosten. 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.

Beim Höchstgebots-/Bieterverfahren können ausschließlich Gebote von Bewerbern 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.

Jeder Bewerber kann nur eines der beiden in diesem Vergabeverfahren angebotenen Grundstücke erwerben.

4. Zum weiteren Verfahren

4.1. Ausschreibung und Bewerbungsverfahren

(1) Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe der Baugrundstücke 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 zu den Bauplätzen im Rathaus zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

(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 Vermarktungen per Email informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Aus diesem Grund sollten sich Interessenten zusätzlich regelmäßig informieren.

¹ Mit der Bewerbung wird der Interessent zum Bewerber.

- (3) Nachfolgend genannte Unterlagen zu den Bauplätzen 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“
- (4) 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.

- (5) Diese Vergaberichtlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes oder auf den Erwerb eines bestimmten Bauplatzes.

Liegt das Formular

- **Finanzierungsbestätigung / Nachweis liquider Eigenmittel für die Kaufbewerbung**

nicht bis spätestens zwei Wochen ab Bewerbungsschluss vor (Einreichungsfrist), so gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Das Dokument ist zwingend erforderlich.

Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich.

- (6) 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. Grundstücksvergabeverfahren

- (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 Hasenäcker [Hausnummer einfügen] – NICHT VOR BEWERBUNGSENDE ÖFFNEN!“ eingereicht werden. In diesen Umschlag ist auch ein Schreiben mit der Adresse und Unterschrift des Bewerbers und der Summe für das Höchstgebot einzulegen.

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 **270 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 eingegangenen 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.

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 Kaufabsichtsäußerung, 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 31.03.2026

gez. Dr. Sebastian Sparwasser
Erster Bürgermeister