



# Richtlinie zur Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich der Schule“ durch den Markt Pfaffenhausen vom 26.05.2026

## Präambel

Der Marktrat des Marktes Pfaffenhausen hat am 26.05.2026 die Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich der Schule“ verabschiedet. Diese Richtlinie regelt die Vergabe von

- 4 Bauplätzen im allgemeinen Wohngebiet (Plan WA-1, Nummern 27 - 30) für Einzel- oder Doppelhäuser
- 15 Bauplätzen im allgemeinen Wohngebiet (Plan WA-2, Nummern 1 – 11, 17, 18, 22 und 23) für Einzelhäuser
- 9 Bauplätzen im allgemeinen Wohngebiet (Plan WA-3, Nummern 14 – 16, 19 – 21 und 24 - 26) für Kettenhäuser
- Bis zu 4 Bauplätzen im Mischgebiet (Plan MI). Die Einteilung erfolgt nach Bedarf und vorgelegtem Konzept. Mischgebiete dienen gemäß BauNVO § 6 dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nähere Bestimmungen ergeben sich aus der Satzung des Marktes Pfaffenhausen für den Bebauungsplan „Südlich der Schule“ § 3 Abs. 3.3.

Die gesamte Bauleitplanung samt Bebauungsplan, Satzung, Lageplan, usw. finden Sie unter:

[www.marktpfaffenhausen.de/bauen](http://www.marktpfaffenhausen.de/bauen)

Die in den Planunterlagen ausgewiesenen Angaben zu den Grundstücksgrößen können gegebenenfalls geringfügig von der tatsächlichen Grundstücksgröße abweichen.

Interessierte können für sich selbst prüfen, inwieweit sie die Voraussetzungen dieser Richtlinie erfüllen.

Die Richtlinie wird ortsüblich bekanntgemacht und auf der Homepage des Marktes Pfaffenhausen veröffentlicht. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes an einen bestimmten Bewerber wird durch diese Richtlinie nicht begründet. Unberührt bleibt auch das Recht der Gemeinde, in begründeten Fällen abweichend von dieser Richtlinie Baugrundstücke zu vergeben.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt der Markt im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Artikel 10 und 11 der Verfassung des Freistaates Bayern verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Es steht im Ermessen des Marktes, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Sie vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Marktrat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die im Verhältnis zum Bürger Außenwirkung entfaltet. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es nicht. Ein solcher kann auch nicht aus dieser Vergaberichtlinie abgeleitet werden. Es besteht vielmehr lediglich ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

Die Bauplatzvergaberichtlinien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit im Markt Pfaffenhausen zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB).

### **I. Grundstücke, Preise**

1. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt zum Verkehrswert (nicht vergünstigt). Der Verkehrswert orientiert sich am jeweiligen Bodenrichtwert und wird final vom Marktrat des Marktes Pfaffenhausen festlegt. Der Markt Pfaffenhausen wird sich dabei ausdrücklich nicht an möglichen „spekulativen Preisentwicklungen“ orientieren.
2. Der Grundstückskaufpreis für ein voll erschlossenes Grundstück (einschließlich Erschließungs- und Herstellungsbeiträge) wird nach Eingang der letzten Schlussrechnungen endgültig festgelegt und bis zum Versand der Bewerbungsunterlagen mitgeteilt. Die detaillierte Zusammensetzung dieses Betrages (Kaufpreis, Erschließungsbeitrag, Herstellungsbeiträge) wird im notariellen Kaufvertrag geregelt.

### **II. Ausschluss vom Bewerbungsverfahren**

Eine Teilnahme am Bewerbungsverfahren ist ausgeschlossen, wenn

- der Bewerber bzw. einer der Bewerber Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstückes ist.
- der Bewerber bzw. einer der Bewerber Eigentümer eines Wohnhauses in Form eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, Reihenhauses bzw. einer Doppelhaushälfte oder einer Eigentumswohnung mit mehr als 80 qm ist. Der Ausschluss kann durch eine notarielle Verkaufsverpflichtung vermieden werden. Hierbei verpflichtet sich der Bewerber, sein Eigentum (z. B. Verkauf einer großen Hofstelle, um sich altersgerecht zu verkleinern) innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des neuen Wohngebäudes, zu einem durch Gutachten marktgerechten Preis zu verkaufen. Dem Markt Pfaffenhausen ist in diesem Fall ein Vorkaufsrecht einzuräumen.

- das zu erwerbende Grundstück nicht mit einem Wohngebäude zum Selbstbezug als melderechtlicher Erstwohnsitz genutzt werden soll.
- dem Markt Pfaffenhausen keine schriftliche Finanzierungsbestätigung bzw. ein Bonitätsnachweis eines Kreditinstitutes bzw. einer Bank vorgelegt werden kann, welche einen Betrag in Höhe von mindestens 400.000,00 € abdeckt.

### **III. Registrierungs- und Bewerbungsverfahren**

1. Der Markt Pfaffenhausen hat den Beginn und das Ende des Bewerbungsverfahrens über die Amtstafel und die Homepage bekannt gemacht. Das Bewerbungsverfahren beginnt am Montag, den 01.06.2026 mit einer dreiwöchigen Registrierungsphase. Hierbei können sich alle Kaufinteressenten bis spätestens Sonntag, 21.06.2026 beim Markt Pfaffenhausen in Papierform oder per E-Mail unter [pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de](mailto:pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de) vormerken lassen.

Für die Registrierung sind folgende Daten anzugeben:

- Vorname, Name und Geburtsdatum aller Bewerber
  - Anschrift, Telefonnummer und Mailadresse
  - Bebauungswunsch (WA-1, WA-2, WA-3 oder MI)
2. Ab dem 22.06.2026 wird allen registrierten Kaufinteressenten der Bewerbungsbogen zur Verfügung gestellt. Dieser ist bis spätestens Freitag, den 24.07.2026, 12.00 Uhr vollständig ausgefüllt und mit den geforderten Nachweisen beim Markt Pfaffenhausen in Papierform oder per E-Mail unter [pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de](mailto:pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de) einzureichen. Maßgeblich ist der Zugang der Bewerbung beim Markt Pfaffenhausen. Die Beweislast für den rechtzeitigen Zugang trägt der Bewerber.
  3. Der Bewerber erhält vom Markt eine kurze Bestätigung hinsichtlich des ordnungsgemäßen Eingangs der Bewerbung. Eventuell eingereichte frühere Interessenbekundungen bzw. Vormerkungen von Bewerbern können insoweit nicht berücksichtigt werden; es ist eine (nochmalige) ausdrückliche Bewerbung im Rahmen des Vergabeverfahrens nach dieser Richtlinie erforderlich.
  4. Der Bewerber hat für die Bewerbung den vom Markt Pfaffenhausen hierfür zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen zu benutzen.
  5. Der Bewerber verpflichtet sich, alle im Bewerbungsbogen gestellten Fragen beziehungsweise Angaben, die für die Vergabeentscheidung des Marktes Pfaffenhausen erforderlich sind, nach bestem Wissen ordnungsgemäß und der Wahrheit entsprechend zu beantworten. Evtl. Änderungen zwischen dem Tag der Bewerbung und dem Bewerbungsende sind mitzuteilen. Soweit im Bewerbungsbogen gefordert, sind der Bewerbung entsprechende Unterlagen oder Nachweise beizufügen.
  6. Geforderte Nachweise müssen bis spätestens zum Ende des Bewerbungsverfahrens vorliegen. Ein Nachreichen von Angaben bzw. Nachweisen ist nicht möglich. Der Markt Pfaffenhausen behält sich vor, bei Bedarf weitere Nachweise vom Bewerber einzufordern.

7. Antragsberechtigt sind volljährige, natürliche Personen, die die in dieser Richtlinie genannten Bedingungen bei der Vergabe durch entsprechende Bestätigung auf dem Bewerbungsbogen anerkennen. Der Antrag bzw. die Bewerbung ist sowohl von Einzelpersonen und von Ehepaaren als auch von Lebenspartnerschaften und Lebensgemeinschaften zweier Personen möglich. Ehepaare und Lebenspartnerschaften müssen sich jeweils zu zweit bewerben, wobei bei den einzelnen Vergabekriterien/Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen wird, welche zur höchsten Punktzahl bei dem jeweiligen Kriterium führt (Meistbegünstigungsprinzip). Das Meistbegünstigungsprinzip gilt auch bei Bewerbungen von Lebensgemeinschaften zweier Personen. Jede Person darf – auch zusammen mit anderen Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.
8. Bewerber können ihre Bewerbung im laufenden Vergabeverfahren jederzeit zurücknehmen.
9. Die Bewerbung wird zurückgewiesen, falls
  - die Bewerbung beim Markt Pfaffenhausen außerhalb der Bewerbungsfrist eingeht,
  - für die Bewerbung nicht der vom Markt Pfaffenhausen zur Verfügung gestellte Bewerbungsbogen genutzt wird,
  - ein Ausschlussatbestand gemäß Ziffer II vorliegt,
  - die Voraussetzungen der Antragsberechtigung gem. Abs. 7. nicht vorliegen.
10. Im Falle der Zurückweisung wird der Bewerber über die Zurückweisung und die hierfür maßgebenden Gründe schriftlich informiert.

#### **IV. Vergabeverfahren**

1. Das Vergabeverfahren gliedert sich wie folgt:
  - Prüfung der Bewerbungen auf Vollständigkeit durch die Verwaltung und Erstellung einer vorläufigen Reihung.
  - Bewertung der Bewerbungen durch den Marktrat und endgültige Reihung.
  - Auswahlverfahren der Bauplätze.
  - Vergabebeschluss des Marktrates.
  - Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit dem Erwerber.
2. Die Verwaltung prüft nach Ablauf der Bewerbungsfrist die eingegangenen Bewerbungen. Sofern die Voraussetzungen von Ziffer III vorliegen bzw. eingehalten wurden, nimmt die Verwaltung eine Punktevergabe anhand eines Kriterienkataloges vor und erstellt eine vorläufige Reihungsliste bzgl. der Bewerbungen.
3. Der Marktrat bewertet auf Grundlage der vorläufigen Reihungsliste die Bewerbungen nochmals anhand des Kriterienkataloges und vergibt insoweit die endgültige Punktzahl für die einzelnen Bewerber. Bei Punktgleichheit mehrerer Bewerber entscheidet das

Los über die endgültige Reihung. Der Marktrat beschließt die dann vorliegende endgültige Reihungsliste.

4. Nach Zuteilung der jeweiligen Bauplätze erfolgt der Vergabebeschluss des Marktrates für die einzelnen Bauplätze an die jeweiligen Bewerber. Die Bewerber werden über die Zuschlagserteilung schriftlich informiert.
5. Die Verwaltung wird mit den Bewerbern, die den Zuschlag erhalten haben, den notariellen Kaufvertrag unter Beachtung der unter Ziffer V genannten Vertragsbedingungen abschließen und die Kaufverträge nach der Beurkundung dem Marktrat zur Genehmigung vorlegen.
6. Sollte der Bewerber, der den Zuschlag für den jeweiligen Bauplatz erhalten hat, seinen Antrag auf Kauf des ihm zugeteilten Grundstücks vor der notariellen Beurkundung zurückziehen oder die notarielle Beurkundung des Grundstücksverkaufes nach dem erfolgten Vergabeverfahren trotz schriftlicher, erfolgloser Fristsetzung durch den Markt Pfaffenhausen nicht innerhalb einer angemessenen Frist (max. 2 Monate) vornehmen, verliert der Bewerber seinen Anspruch auf die Grundstückszuteilung ersatzlos und wird bei der Platzvergabe in dem Baugebiet nicht mehr berücksichtigt.
7. In dem Fall, dass der Bewerber gemäß Abs. 6. seinen Anspruch auf Grundstückszuteilung verliert, rückt der gemäß Punkteverteilung nächste Bewerber, an den noch kein anderer Bauplatz vergeben wurde, für den jeweiligen Bauplatz automatisch für den ausscheidenden Bewerber nach und erhält dann den Zuschlag für diesen Bauplatz. Die Verwaltung informiert den nachrückenden Bewerber über den Zuschlag.
8. Der Marktrat kann in begründeten Sonderfällen Ausnahmen und Abweichungen von dieser Richtlinie zulassen.

## **V. Vertragsbedingungen**

1. Allgemeines
  - Die Grundstücksveräußerung an den Erwerber erfolgt zu dem vom Marktrat bestimmten Kaufpreis. Dieser wird nach Eingang der letzten Schlussrechnungen final festgelegt und bis zum Versand der Bewerbungsunterlagen mitgeteilt. Der Kaufpreis beinhaltet anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Die detaillierte Zusammensetzung dieses Betrages (Kaufpreis, Erschließungsbeitrag, Herstellungsbeiträge) wird im notariellen Kaufvertrag geregelt.
  - Die Fälligkeit des Kaufpreises ist im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

### **2. Bauverpflichtung**

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Markt, auf dem Grundstück innerhalb von 4 Jahren ab der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und den Vorgaben des entsprechenden Bebauungsplanes ein Wohnhaus bezugsfertig fertigzustellen beziehungsweise durch einen Dritten errichten und fertigstellen zu lassen und als melderechtlichen Erstwohnsitz zu nutzen. Nähere Einzelheiten bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.

### 3. Verpflichtung zum Selbstbezug

Der Erwerber verpflichtet sich weiter, sein Bauvorhaben nach Fertigstellung selbst zu beziehen und auf die Dauer von mindestens 5 Jahren ab Fertigstellung mit Erstwohnsitz selbst zu bewohnen. Innerhalb der Frist von 5 Jahren ab Einzug darf das Bauvorhaben weder verkauft noch eine sonstige Übereignungsverpflichtung begründet oder ein Erbbaurecht bestellt werden. Bei Verstoß gegen das Vermietungs- und Veräußerungsverbot hat der Käufer dem Markt Pfaffenhausen eine Nachzahlung in Höhe von 30 % des Kaufpreises zu leisten. Härtefälle (wirtschaftliche Notlage, Krankheit, Tod), die der Erwerber nachzuweisen hat, sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

### 4. Wiederkaufsrecht des Marktes

- Für den Fall, dass der Erwerber gegen die Verpflichtungen gemäß Ziffer V Abs. 2. bzw. VI Abs. 2. verstößt, steht dem Markt Pfaffenhausen ein Wiederkaufsrecht zum vereinbarten damaligen Kaufpreis zu.
- Der Markt Pfaffenhausen ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht selbst auszuüben oder die Rechte hieraus an einen von ihr zu benennenden Dritten abzutreten. Eine Verpflichtung des Marktes Pfaffenhausen zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes besteht nicht.
- Die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, insbesondere die Kosten der Beurkundung und des grundbuchrechtlichen Vollzuges, sowie die anfallende Grunderwerbsteuer und etwaige Kosten der Lastenfreistellung hat der Erwerber zu tragen.
- Nähere Einzelheiten werden im notariellen Kaufvertrag geregelt. Die Absicherung dieses Wiederkaufsrechtes erfolgt durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

### 5. Sonstige Vertragsbedingungen

- Immissionsschutzduldungsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich zur Duldung von Immissionen

- der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung,
- des angrenzenden gewerblichen Betriebes,
- der angrenzenden Schulsportanlage samt Turnhalle und Außenparkplätzen und
- der angrenzenden Sportanlage des TSV Pfaffenhausen 1919 e. V. (Fußballplatz mit Vereinsheim)

Nähere Informationen sind dem Bebauungsplan „Südlich der Schule“ (Satzung und Begründung) zu entnehmen. Details hierzu erfolgen im notariellen Kaufvertrag.

- Behandlung von Regen- und Oberflächenwassers

Bei der Behandlung des auf dem Baugrundstück anfallenden Regen- und Oberflächenwassers muss normenkonform der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Nach der Bodenuntersuchung ist insgesamt mit einer ausreichenden Versickerungseigenschaft des Untergrundes zu rechnen. Entsprechend müssen alle Zufahrten und Wege versickerungsfähig ausgebildet werden. Grundsätzlich ist nicht an

den Regenwasserkanal anzuschließen. Nur in besonderen Ausnahmefällen (kleinräumige geologische Unterschiede, die eine anderweitige Bewältigung der Wassermengen nicht zulassen) kann ein Anschluss zugelassen werden. Vom Vorhabenträger sind dazu Nachweise vorzulegen über das Entwässerungskonzept und die Versickerungsmaßnahmen (Darstellungen zu Wassermengen, Untergrund, Rigolen, Sickerkästen etc.).

#### 5. Kosten

Der Erwerber trägt sämtliche Kosten der notariellen Beurkundung und des grundbuchrechtlichen Vollzuges, einschließlich der Grunderwerbsteuer.

### VI. Sonstiges

1. Im Markt Pfaffenhausen entsteht derzeit ein Nahwärmenetz der Nahwärme Pfaffenhausen GmbH. Alle Baugrundstücke sind bereits mit einem Nahwärmeanschluss versehen. Die Ablösung der Anschlussleitung in Höhe von 3.500,00 € ist im Kaufpreis inklusive.  
Die weiteren vertraglichen Details sind zwischen dem Erwerber und der Hofwärme Pfaffenhausen GmbH zu klären. Es besteht kein Anschlusszwang.  
Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass der Markt Pfaffenhausen seine Kontaktdaten dem Nahwärmenetzbetreiber mitteilen darf.
2. Stellt sich im Nachhinein heraus, dass dem Bewerber aufgrund falscher oder unterlassener Angaben im Vergabeverfahren ein Baugrundstück zugeteilt wurde und die notarielle Beurkundung bereits erfolgt ist, ist vom Erwerber eine Vertragsstrafe in Höhe von 50 % des Grundstückskaufpreises zu bezahlen. Außerdem behält sich der Markt Pfaffenhausen für diesen Fall vor, ein Wiederkaufsrecht gem. Ziffer V Abs. 4. auszuüben. Nähere Einzelheiten hierzu werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.
3. Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben und personenbezogenen Daten vom Markt Pfaffenhausen (Verwaltung und Marktrat) zum Zwecke der Durchführung des Vergabeverfahrens erhoben und unter Beachtung der jeweils geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen (DSGVO) verarbeitet, gespeichert und genutzt werden.

### VIII. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.06.2026 in Kraft.

Pfaffenhausen, den 26.05.2026

Thomas Leinauer  
Erster Bürgermeister

