Der Markt Lupburg hat in seiner Sitzung vom 06.08.2026 die Richtlinie zur Vergabe kommunaler Baugrundstücke (Bauplatzvergaberichtlinie) in der vorliegenden Fassung beschlossen, welche mit Wirkung zum 10.08.2026 in Kraft tritt.

Zusätzlich wird diese auf der Homepage veröffentlicht und kann alternativ während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus des Marktes Lupburg, Burgstraße 14, 92331 Lupburg, eingesehen werden.

# Richtlinie für die Vergabe von kommunalen Baugrundstücken (Bauplatzvergaberichtlinie) des Marktes Lupburg

Präambel

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung, also zum vollen Wert gemäß § 92 Gemeindeordnung (GemO), handelt die Gemeinde privatrechtlich. In diesem Bereich gilt grundsätzlich die Vertragsfreiheit.
Bei der Vergabe von Bauplätzen sind jedoch die geltenden rechtlichen Vorgaben zu beachten. Hierzu zählen insbesondere der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Grundgesetz (GG) sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit gemäß Art. 21 und 45 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) und der Niederlassungsfreiheit nach Art. 49 AEUV. Das in Art. 28 Abs. 2 GG verankerte Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden rechtfertigt für sich allein keine Bevorzugung ortsansässiger Personen. Die Auswahlkriterien müssen vielmehr zusätzlich am Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 GG gemessen werden.
Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, den ländlichen Raum mit seinem besonderen Charakter und seinen gewachsenen Strukturen als attraktiven Lebensraum zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Gleichzeitig soll die hohe Lebensqualität vor Ort gesichert sowie die Dorfgemeinschaft nachhaltig gestärkt werden.
Ein wesentliches Anliegen besteht darin, lebendige und sozial ausgewogene Wohngebiete zu schaffen. Neue Bürgerinnen und Bürger sollen sich gut in die bestehende Gemeinschaft integrieren können, während zugleich die gewachsenen örtlichen Strukturen erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund kann es sachgerecht sein, einen angemessenen Anteil der Baugrundstücke an Personen mit Ortsbezug zu vergeben. Dadurch können familiäre, nachbarschaftliche und ehrenamtliche Strukturen gestärkt sowie das gesellschaftliche Leben in der Gemeinde langfristig gesichert werden.
Angestrebt wird ein ausgewogenes Miteinander von ortsansässigen und neu zuziehenden Menschen – unabhängig von Einkommen oder Vermögen. Auf diese Weise werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und stabile Nachbarschaften gefördert. Diese Zielsetzung entspricht den Vorgaben des § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Gemeinden bei ihrer Bauleitplanung auch die sozialen Belange der Bevölkerung sowie die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen haben.
Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, erfolgt die Vergabe auf Grundlage gemeindespezifischer, objektiver, nichtdiskriminierender und im Voraus bekannt gemachter Bauplatzvergaberichtlinien.

## 1. Vergabeverfahren

1. 1. Zunächst erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung der Richtlinien zur Vergabe von kommunalen Baugrundstücken. Sofern eine Vermarktung geplant ist, wird durch den Markt Lupburg eine Bewerbungsfrist festgesetzt, die ebenfalls über geeignete Medien bekannt gemacht wird. Interessierte Personen haben sich innerhalb der bekannt gemachten Bewerbungsfrist telefonisch oder per E-Mail zu melden. Eintragungen, die bereits auf der unverbindlichen Interessentenliste erfolgt sind, finden automatisch Berücksichtigung.

1. 2. Alle Interessenten erhalten vom Markt Lupburg einen Fragebogen zugesandt. Der vollständig ausgefüllte Fragebogen ist zusammen mit den erforderlichen Nachweisen innerhalb der ebenfalls festgelegten Frist beim Markt Lupburg einzureichen. Der Eingang der Unterlagen wird schriftlich bestätigt. Unvollständige Bewerbungen werden nur vom Vergabeverfahren berücksichtigt, wenn die fehlenden Unterlagen innerhalb einer gesetzten Frist nachgereicht werden. Nicht fristgerecht eingegangene Bewerbungen bleiben unberücksichtigt.

1. 3. Der Markt Lupburg ermittelt anhand der gemachten Angaben einen Punktwert. Punkte werden hierbei nur vergeben, wenn entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Ablauf der Bewerbungsfrist. Veränderungen, die bis zu diesem Zeitpunkt eintreten und nachgewiesen werden, können berücksichtigt werden. Die Auswertung der Bewerbungen sowie die ermittelte Rangfolge werden dem Marktgemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

1. 4. Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Interessieren sich mehrere Bewerber für den gleichen Bauplatz, ist zunächst die höhere Punktzahl entscheidend. Besteht Punktgleichheit, entscheidet das Los. Bei einer gemeinsamen Bewerbung von zwei Antragstellenden wird in den Kategorien Wohnsituation, Ehrenamt und Sonstiges jeweils die für die Bewerbung günstigere Einzelbewertung zugrunde gelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass Einzelbewerbungen gegenüber gemeinsamen Bewerbungen diesbezüglich nicht benachteiligt werden.

1. 5. Die Auswahl der Baugrundstücke erfolgt entsprechend der sich errechnenden Rangfolge. Der jeweils ranghöchste Bewerber erhält zunächst die Möglichkeit, aus den noch verfügbaren Baugrundstücken ein Grundstück auszuwählen. Anschließend erfolgt die Auswahl durch den jeweils nächstplatzierten, bis alle Baugrundstücke vergeben sind. Der Bewerber wird telefonisch und parallel per E-Mail über das Angebot informiert und hat innerhalb von 3 Tagen schriftlich zu erklären, ob er das zugeteilte Grundstück erwerben möchte. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Rückmeldung oder wird der Erwerb abgelehnt, gilt das Angebot als nicht angenommen. Das Grundstück kann anschließend entsprechend der festgelegten Rangfolge an den nächstplatzierten vergeben werden.

1. 6. Der Gemeinderat kann aus sachlichen Gründen einzelne Grundstücke von der Vergabe nach diesen Richtlinien ausnehmen. Der Rechtsweg hinsichtlich der Auswahlentscheidung bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks besteht jedoch nicht.

## 2. Antragsberechtigung

2. 1. Eine Bewerbung ist nur möglich für natürliche Personen, die mindestens 18 Jahre alt und voll geschäftsfähig sind. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.

2. 2. Der Antragsteller darf kein zu Wohnzwecken bebaubares oder bereits bebautes Grundstück im Gemeindegebiet besitzen.

## 3. Bedingungen

3. 1. Der Markt Lupburg macht dem Käufer zur Auflage,
a) auf der Vertragsfläche innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung mit einer Wohnbebauung nach Maßgabe des Bebauungsplans zu beginnen, wobei Nebengebäude nicht vor dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen; und
b) diese Bebauung innerhalb von zwei weiteren Jahren fertigzustellen und zu beziehen. Die Bezugsfertigkeit liegt dann vor, wenn das Gebäude einschließlich der Zugänge trotz ausstehender Restarbeiten oder Mängel ordnungsgemäß benutzbar ist.

3. 2. Der Erwerber verpflichtet sich, das errichtete Wohngebäude selbst zu bewohnen und dort seinen Hauptwohnsitz anzumelden. Dieser ist für die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigstellung aufrechtzuerhalten. Eine Vermietung oder sonstige Überlassung an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Marktes Lupburg. Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn hierfür ein wichtiger persönlicher Grund vorliegt, der vom Käufer nachzuweisen ist.

3. 3. Der Käufer verpflichtet sich, das erworbene Baugrundstück vor Erfüllung der Auflagen nicht an Dritte zu veräußern. Dies gilt auch für eine teilweise Veräußerung sowie für eine Übertragung im Wege der Schenkung oder sonstigen Überlassung an Dritte.

## 4. Rückübertragung

4. 1. Der Markt Lupburg ist berechtigt, den Rückübertragungsanspruch geltend zu machen, wenn der Käufer gegen eine der unter Nummer 3 dieser Richtlinien genannten Verpflichtungen verstößt.

4. 2. Ein Rückübertragungsanspruch besteht zudem, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages festgestellt wird, dass der Käufer im Vergabeverfahren vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben gemacht hat, die für die Vergabeentscheidung erheblich waren.

4. 3. Eine Verpflichtung zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruches besteht für den Markt nicht. Alle für die Rückübertragung und bis dahin entstehende Kosten, Steuern und Gebühren hat dabei der Erwerber zu tragen, ohne dass hierfür ein Wertersatz zu leisten ist. Als Rückübertragungswert gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis sowie etwaige Erschließungskosten; eine Verzinsung erfolgt nicht. Eine Erstattung oder Verzinsung von Baukosten, Finanzierungskosten oder sonstigen Aufwendungen des Käufers erfolgt grundsätzlich nicht.

4. 4. Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs wird zugunsten des Marktes Lupburg eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Nach Ablauf der Bindungsfrist und Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen kann der Markt Lupburg die Löschung der Vormerkung bewilligen. Der Markt Lupburg wird jedoch mit seinem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierungen halten.

## 5. Sonstiges

5. 1. Tritt der Rückfall erst nach der Bebauung ein (bei Nichtbeachtung der Wohnverpflichtung oder beim Verstoß gegen das Veräußerungsverbot), kann der Markt Lupburg ersatzweise verlangen, dass der damalige Käufer den Differenzbetrag zwischen dem gezahlten Kaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu leisten hat. Es erfolgt keine negative Rückzahlung an den damaligen Käufer. In begründeten Härtefällen kann der Gemeinderat eine Einzelfallentscheidung treffen.

5. 2. Im Falle einer vertragswidrigen Weiterveräußerung des (bebauten oder unbebauten) Grundstücks verpflichtet sich der Käufer, den hierdurch erzielten Mehrerlös aus dem Grundstücksverkauf an den Markt Lupburg abzuführen. Als Mehrerlös gilt die Differenz zwischen dem erzielten Verkaufspreis und dem vom Käufer entrichteten Grundstückskaufpreis einschließlich nachgewiesener wertsteigernder Erschließungskosten, soweit dieser auf den Grundstücksanteil entfällt. Die Geltendmachung dieses Anspruchs steht im Ermessen des Marktes Lupburg.

## 4. Punktesystem

| Punktesystem | |
|---|---|
| **Familiäre Situation** | |
| Je Erwachsene Person | 10 |
| **Max.** | **20** |
| Je Kind bis 25 Jahren mit Hauptwohnsitz im Haushalt | 10 |
| Schwangerschaft | 10 |
| **Max.** | **30** |
| **Max. Kategorie** | **50** |
| **Wohnsituation** | |
| Hauptwohnsitz in der Gemeinde (aktuell) | 15 |
| Anzahl Aufenthaltsjahre in der Gemeinde (auch frühere), pro Jahr | 5 (max. 25) |
| **Max. Kategorie** | **40** |
| **Ehrenamt** | |
| Aktiver Dienst Hilfsorganisationen, FFW, Rotes Kreuz, etc. | 10 |
| Funktion im Verein, Partei/Wählergruppe, Gemeinderat oder Pfarrgemeinderat, Ortsgenossenschaft | 10 |
| **Max. Kategorie** | **30** |
| **Sonstiges** | |
| Bereits auf der Warteliste pro Jahr | 1 |
| **Max. Kategorie** | **5** |
| **Insgesamt Max.** | **125** |

**Datenschutz**

Die im Rahmen des Bewerbungsverfahrens erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Markt Lupburg ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Vergabeverfahrens, der Prüfung der Vergabekriterien sowie zur Vorbereitung und Abwicklung eines möglichen Grundstückskaufvertrages verarbeitet.
Die Bewerber erklären sich mit der Verarbeitung der für das Vergabeverfahren erforderlichen personenbezogenen Daten einverstanden. Eine Weitergabe der Daten erfolgt nur, soweit dies zur Durchführung des Vergabeverfahrens erforderlich ist oder eine gesetzliche Verpflichtung besteht. Insbesondere werden die Bewerbungsunterlagen den zuständigen Gremien des Marktes Lupburg zur Beratung und Entscheidung über die Grundstücksvergabe vorgelegt.
Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage der datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Bayerischen Datenschutzgesetzes (BayDSG).
Die personenbezogenen Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies für die Durchführung des Vergabeverfahrens, die Dokumentation der Vergabeentscheidung sowie gegebenenfalls zur Wahrung und Durchsetzung von Ansprüchen erforderlich ist.
Den Bewerbern stehen die gesetzlichen Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie gegebenenfalls Widerspruch gegen die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zu. Ansprechpartner ist der Datenschutzbeauftragte des Marktes Lupburg.

Lupburg, 10.08.2026
Markt Lupburg

Tobias Hierl
Erster Bürgermeister

Angeheftet: 10.08.2026