

Richtlinien der Stadt Vilsbiburg für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Präambel:

Die Stadt Vilsbiburg ist bestrebt, Personen der örtlichen Bevölkerung, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der Grundstücksknappheit und der damit einhergehenden hohen Grundstückspreise in der Region, kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Ebenfalls soll der örtlichen Bevölkerung der Erwerb von Wohnraum ermöglicht werden, welche bereits ein Eigenheim besitzen, dieses Eigenheim aber nicht den aktuellen Lebensumständen entspricht. Vorrangig sollen Familien mit Kindern ein Wohnbaugrundstück erhalten, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes im Gemeindebereich sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besondere Berücksichtigung finden. Der örtliche Bezug durch ein Engagement in einem Verein oder der Freiwilligen Feuerwehr als örtliche Hilfeleistungseinrichtung, wird gesondert gefördert. Ebenfalls wird der Umstand extra gefördert, wenn Eltern am Ort wohnen. Man möchte damit die Familie fördern und vor allem bei der Pflege im Alter oder in der Betreuung der Kinder durch die Großeltern das gesellschaftliche Zusammenleben stärken. Mit dem Wohnbaulandmodell soll auch ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung verhindert und damit eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe von Wohnbaugrundstücken stellt die Stadt Vilsbiburg die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht. Soweit in diesen Richtlinien für eine Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, umfasst dies auch die weibliche oder sonstige Bezeichnung.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen „Lebens(gemeinschafts)partner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.
- 1.3 Die Stadt Vilsbiburg behält sich den Ausschluss eines Antragstellers vor, wenn in den letzten zehn Jahren vor Ablauf der Bewerbungsfrist bereits ein Grundstück zur Errichtung eines Wohnhauses an den Antragsteller oder dessen Ehegatten/Lebens(gemeinschafts)partner durch die Stadt Vilsbiburg verkauft wurde.
- 1.4 Die Antragsberechtigung fehlt, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung der Stadt Vilsbiburg eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

- 2.1 Die Grundstücke werden an die Antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

- 2.2 Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:
Ortsansässigkeit / Hauptwohnsitz, Erwerbstätigkeit und Ehrenamt
- 2.2.1 Pro Jahr gemeldeter Hauptwohnsitz des Antragstellers im Gemeindegebiet Vilsbiburg
10 Punkte (max. 50 Punkte)
- 2.2.2 Pro Jahr gemeldeter Hauptwohnsitz des Ehepartners/Lebens(gemeinschafts)partners in Vilsbiburg
10 Punkte (max. 50 Punkte)
- 2.2.3 Pro Jahr eines bestehenden Ausbildungs- oder Beschäftigungsverhältnisses des Antragstellers oder/und des Ehepartners/ Lebens(gemeinschafts)partners im Gemeindegebiet Vilsbiburg. Der Antragsteller oder/und der Ehepartner/ Lebens(gemeinschafts)partner geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer oder Unternehmer in dem Gemeindegebiet der Stadt Vilsbiburg seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 20 Stunden nach
10 Punkte (max. 50 Punkte)
- 2.2.4 Pro Jahr der Ausübung eines Ehrenamtes (Mitglied in einer Vorstandschaft, Abteilungsleiter, Gruppenführer, Kommandant oder Trainer/Übungsleiter/Betreuer) des Antragstellers oder/und des Ehepartners/Lebens(gemeinschafts)partners in einer Vereinsfunktion in Vilsbiburg (gilt für das gesamte Gemeindegebiet)
4 Punkte (max. 20 Punkte)
- 2.2.5 Zusätzlich als aktives Mitglied des Antragstellers oder/und des Ehepartners/Lebens(gemeinschafts)partners einer der Feuerwehren der Stadt Vilsbiburg
bis 5 Jahre 10 Punkte
über 5 Jahre 15 Punkte

Maximal erreichbare Punkte im Bereich Ortsansässigkeit / Hauptwohnsitz, Erwerbstätigkeit und Ehrenamt 185 Punkte

Sozialkriterien

- 2.2.6 Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben, pro Kind bis zum vollendeten 18. Lebensjahr. Noch nicht geborene Kinder werden mit 12 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.
12 Punkte (max. 60 Punkte)
- 2.2.7 Personen im Haushalt mit einer Schwerbehinderung
Nachgewiesene Schwerbehinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Schwerbehinderung des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers oder der Abkömmlinge des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:
GdB ab 50: 5 Punkte
GdB ab 60: 6 Punkte
GdB ab 70: 7 Punkte
GdB ab 80: 8 Punkte
GdB ab 90: 9 Punkte
GdB von 100: 10 Punkte
je behinderter Person,
insgesamt jedoch maximal 30 Punkte
Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers oder der Abkömmlinge des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:
Pflegegrad 1: 6 Punkte
Pflegegrad 2: 7 Punkte
Pflegegrad 3: 8 Punkte
Pflegegrad 4: 9 Punkte
Pflegegrad 5: 10 Punkte
je pflegebedürftiger Person,
insgesamt jedoch maximal 30 Punkte

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.7 maximal 30 Punkte in Ansatz gebracht.

2.2.8 Für Eltern des Antragstellers oder des Ehegatte/Lebens(gemeinschafts)partner, wenn diese im Gemeindebereich Vilsbiburg wohnhaft sind einmalig

35 Punkte

2.2.9 Wenn der Antragsteller und der Ehegatte/Lebens(gemeinschafts)partner kein Wohneigentum oder ein Wohnbaugrundstück im Gemeindebereich Vilsbiburg besitzt, oder das Wohneigentum nicht mehr den aktuellen Lebensumständen entspricht.

Den aktuellen Lebensumständen entspricht das Wohneigentum nicht mehr, sollte die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m² beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mind. GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mind. Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

Weiterhin sind die angemessenen Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet, wenn eine aufgetretene Schwerbehinderung oder eine aufgetretene Pflegebedürftigkeit einen Neubau erforderlich macht, oder der Antragsteller innerhalb der nächsten drei Jahre ab Ende der Bewerbungsfrist in die Rente eintritt und ein seniorengerechtes Eigenheim erbaut werden soll.

70 Punkte

Maximal erreichbare Punkte im Bereich Sozialkriterien 195 Punkte

Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl 360 Punkte

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Zahl der minderjährigen Kinder, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen und wiederum hilfsweise ein Losentscheid für den Zuschlag maßgeblich.

3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Ablauf der Bewerbungsfrist. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden von der Stadt Vilsbiburg berücksichtigt, wenn der Antragsteller solche Veränderungen der Stadt Vilsbiburg bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist zur Kenntnis bringt und ggf. nachweist.

4. Sonstige Bestimmungen:

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.
- 4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücksvergabe:

Der Stadtrat der Stadt Vilsbiburg berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in einer nichtöffentlichen Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Stadtrats wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

- 6.1 Die Stadt Vilsbiburg erhält ein mit einer Vormerkung nach § 883 BGB abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen; oder
 - 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet. Die bezugsfertige Errichtung ist gegeben, wenn auch die Außenfassade vollständig hergestellt, die Baustelle aufgeräumt und die Außenanlagen angelegt sind; oder
 - 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder

- 6.1.4 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 10 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
- 6.1.5 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.4 ergebenden 10-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist. Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:
- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
 - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
 - die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte (Erbbaurecht oder Recht nach dem Wohnungseigentumsgesetz) herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist;
 - der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;
- oder
- 6.1.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.4 ergebenden 10-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebens(gemeinschafts)partner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig; oder
- 6.1.7 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.4 ergebenden 10-Jahres-Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebens(gemeinschafts)partner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt/diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.
- 6.2 Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Landshut oder durch einen vom

Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

- 6.3 Die Stadt Vilsbiburg kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Landshut oder einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
- 6.4 Die Stadt Vilsbiburg behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorstehenden Regelungen zu gestalten.

7. Inkrafttreten:

Diese Vergaberichtlinien der Stadt Vilsbiburg wurden im Stadtrat am 18.09.2019 beschlossen und treten am 23.10.2019 in Kraft. Gleichzeitig treten die am 23.04.2018 beschlossenen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Vilsbiburg, den 23.10.2019

Helmut Haider
Erster Bürgermeister