

RICHTLINIE

der Stadt Vilshofen an der Donau für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken nach dem Vilshofener Baulandvergabekonzept

1. Vorbemerkung

Die Stadt Vilshofen an der Donau orientiert sich mit dieser Richtlinie an den Leitlinien für Gemeinden bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells.

Ziel dieser Vorgehensweise ist, vorrangig der örtlich verwurzelten Bevölkerung sowie Familien mit Kindern und benachteiligten Bürgerinnen und Bürgern, aber auch ehrenamtlich Tätigen eine Möglichkeit zu bieten städtische Wohnbaugrundstücke zur Verwirklichung des Eigenheims zu erwerben. Durch angemessene Grundstückspreise werden sowohl soziale aber auch ortsbezogene Aspekte berücksichtigt, eine nachhaltige Bevölkerungsstruktur erreicht und ein möglicher Wegzug von jungen Familien verhindert. Eine monetäre Vergünstigung der Baugrundstücke ist mit dem Vilshofener Baulandvergabekonzept nicht verbunden.

Durch das Vilshofener Baulandvergabekonzept wird sichergestellt, dass die Stadt Vilshofen an der Donau und ihre Bevölkerungsstruktur erweitert aber auch ausgewogener werden und dadurch zuversichtlich in die Zukunft geblickt werden kann.

Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat daher beschlossen, dass verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage der nachfolgenden Richtlinie vergeben wird.

Das Vilshofener Baulandvergabekonzept soll auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben werden.

Die Stadt Vilshofen an der Donau legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Bewerbungszeitraum fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt bei Ablauf der Bewerbungsfrist.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinie ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der Ehepartner bzw. Lebens(gemeinschafts)partner ist jedoch berechtigt neben dem Antragsteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die Grundstücksvergabe nach dem Vilshofener Baulandvergabekonzept erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erwerben kann. Anspruchsbegründend ist diese Vergaberichtlinie nicht.

2. Antragsberechtigter Personenkreis

2.1

Antragsberechtigt sind vorrangig natürliche Personen die das 18. Lebensjahr vollendet haben, Ehegatten und/oder Lebens(gemeinschafts)partner. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre Kinder nicht antragsberechtigt. Klargestellt wird, dass pro Ehegatten und/oder Lebens(gemeinschafts)partner nur ein Grundstück erworben werden kann.

2.2

Juristische Personen können sich bewerben, werden jedoch im Range erst nach dem in Ziff. 2.1 genannten Personenkreis Berücksichtigung finden. Bei der Bewertung von juristischen Personen wird nur die Betriebsansässigkeit analog der beruflichen Ansässigkeit unter Ziff. 3.2.2 herangezogen. Bei Punktgleichheit erfolgt die Vergabe über den Losentscheid.

3. Bewerbungsverfahren/ Merkmale

3.1

Die zu vergebenden Wohnbaugrundstücke werden an die antragsberechtigten Personen vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktezahl erreichen. Haben Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner keinen gemeinsamen Antrag, sondern getrennte Anträge gestellt, wird nur an den Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl ein Grundstück vergeben. Bei Punktegleichstand gilt Ziff. 4. entsprechend, d. h. es entscheidet die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 3.2.4.

Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein bereits ausgewählter Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl nach.

Liegt die Bewerberzahl der natürlichen Personen laut Ziff. 2.1 unter der Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die Bewerber laut Ziff. 2.2 berücksichtigt.

Die Bewerbung für ein Baugrundstück ist auf dem dafür auf der Homepage der Stadt Vilshofen an der Donau zu Verfügung gestellten Bewerbungsbogen samt den erforderlichen Nachweisen schriftlich innerhalb der Bewerbungsfrist bei der Stadtverwaltung Vilshofen abzugeben.

3.2

Folgende Kriterien sind für die Berechnung der Punkte und die Vergabe entscheidend:

3.2.1

Ortsansässigkeit:

Entscheidend ist der gemeldete und tatsächliche Hauptwohnsitz des Antragstellers im Verwaltungsgebiet der Stadt Vilshofen an der Donau. Berücksichtigung finden hierbei

die vollendeten gemeldeten Jahre mit rückwirkender Betrachtung auf die gesamte Lebenszeit des Antragstellers:

Tabelle Wohnsitzjahre:

1 volles, nicht unterbrochenes Jahr:	10	Punkte
2 volle, nicht unterbrochene Jahre:	40	Punkte
3 volle, nicht unterbrochene Jahre:	70	Punkte
4 volle, nicht unterbrochene Jahre:	100	Punkte
5 volle, nicht unterbrochene Jahre:	130	Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. War also ein Antragsteller vor Ablauf der Bewerbungsfrist z. B. 1 volles, nicht unterbrochenes Jahr und nach einer Unterbrechung 3 volle, nicht unterbrochene Jahre mit seinem Hauptwohnsitz in der Stadt Vilshofen gemeldet, erhält er 100 Punkte.

Bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

3.2.2

Berufliche Ansässigkeit:

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Stadt Vilshofen seinem Hauptberuf nach:

Tabelle Arbeitsjahre:

1 volles, nicht unterbrochenes Jahr:	5	Punkte
2 volle, nicht unterbrochene Jahre:	20	Punkte
3 volle, nicht unterbrochene Jahre:	35	Punkte
4 volle, nicht unterbrochene Jahre:	50	Punkte
5 volle, nicht unterbrochene Jahre:	65	Punkte

Bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

3.2.3

War oder ist der Antragsteller mit dem Wohnsitz und beruflich im Verwaltungsgebiet der Stadt Vilshofen an der Donau ansässig/ tätig, werden entweder die Punkte für den gemeldeten Wohnsitz oder die Punkte für die berufliche Ansässigkeit bei der Berechnung berücksichtigt. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

3.2.4

Im Haushalt lebende Kinder:

Kinder die mit Hauptwohnsitz in der Haushaltsgemeinschaft des Antragstellers leben werden folgendermaßen bei der Punktezahlberechnung berücksichtigt:

Tabelle Lebensjahre:

bis zum vollendeten 10. Lebensjahr:	20	Punkte
bis zum vollendeten 18. Lebensjahr:	15	Punkte

Unter Ziff. 3.2.4 können maximal 80 Punkte erreicht werden.

Noch nicht geborene Kinder werden bei ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft berücksichtigt.

3.2.5

Behinderung:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers oder der im Haushalt des Antragstellers lebende Kinder bzw. nahe Angehörige, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben, werden folgendermaßen berücksichtigt:

Tabelle Grad der Behinderung:

GdB ab 50:	5	Punkte
GdB ab 60:	8	Punkte
GdB ab 70:	10	Punkte
GdB ab 80:	15	Punkte
GdB ab 90:	20	Punkte
GdB 100:	25	Punkte

Die Punkte werden je behinderter/ benachteiligter Person angerechnet, jedoch für Ziff. 3.2.5 maximal 25 Punkte insgesamt.

3.2.6

Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers oder der im Haushalt des Antragstellers lebende Kinder bzw. nahe Angehörige, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben, werden folgendermaßen berücksichtigt:

Tabelle Pflegegrad:

Pflegegrad 1:	5	Punkte
Pflegegrad 2:	10	Punkte
Pflegegrad 3:	15	Punkte

Pflegegrad 4:	20	Punkte
Pflegegrad 5:	25	Punkte

Die Punkte werden je pflegebedürftiger Person angerechnet, jedoch für Ziff. 3.2.6 maximal 25 Punkte insgesamt.

3.2.7

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 Ziff. 3.2.5 und 3.2.6 zusammen maximal 25 Punkte für die Punkteberechnung vergeben.

3.2.8

Ehrenamtliche Tätigkeit:

Berücksichtigung findet eine aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers in der Freiwilligen Feuerwehr, beim Roten Kreuz, beim THW, einer vergleichbaren Hilfsorganisation, in einem gemeinnützigen Verein, in einer kirchlichen und/oder politischen Organisation oder im Bereich der Jugend- und Sozialarbeit. Berücksichtigt wird das zeitliche Engagement der ehrenamtlichen Tätigkeit. Wo die ehrenamtliche Tätigkeit ausgeübt wird spielt bei der Punkteberechnung keine Rolle.

Tabelle aktive ehrenamtliche Tätigkeit:

ab 1 Jahr:	5	Punkte
ab 2 Jahre:	10	Punkte
ab 3 Jahre:	15	Punkte
ab 4 Jahre:	20	Punkte
ab 5 Jahre:	25	Punkte

Die Punkte für mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten werden addiert. Unter Ziff. 3.2.8 können maximal 25 Punkte erreicht werden.

Bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

3.2.9

Punktabzug:

Antragsteller die Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks im Verwaltungsgebiet Vilshofen sind werden mit einem Punktabzug in Höhe von 50 % der bisher erreichten Gesamtpunktzahl bedacht.

Antragsteller die ein Einfamilienhaus, ein Zweifamilienhaus, ein Reihen- oder Mehrfamilienhaus besitzen werden mit einem Punktabzug in Höhe von 25 % der bisher erreichten Gesamtpunktzahl bedacht.

Antragsteller die Eigentümer von Eigentumswohnungen sind erhalten pro Eigentumswohnung einen Punktabzug von 10 % der bisher erreichten Gesamtpunktzahl.

4. Punktegleichstand

Bei Punktegleichstand zwischen mehreren Bewerbern ist die größere Kinderanzahl nach Ziff. 3.2.4 ausschlaggebend. Ist die Kinderanzahl nach Ziff. 3.2.4 identisch, entscheidet das Losverfahren.

5. Nachweise

Die Punkte nach Ziff. 3.2 dieser Richtlinie werden nur vergeben, wenn die entsprechenden Nachweise (z. B. Arbeitgeberbescheinigung, Gewerbeanmeldung, Behindertenausweis, Pflegegrad, Bestätigung aktive Vereinsmitgliedschaft, usw.) vorgelegt werden. Sollten keine Nachweise vorgelegt werden, wird das jeweilige Kriterium mit 0 Punkten bewertet. Ein Ausschluss aus der Bewerbung erfolgt bei Nichtvorlage von Nachweisen nicht.

Für die Punkte nach Ziff. 3.2.1 und 3.2.4 ist kein Nachweis erforderlich. Dies wird durch die Stadtverwaltung geprüft.

6 Ausschluss des Rechtsweges

Mit der Abgabe Ihrer Bewerbung für die Grundstücksvergabe nach dem Vilshofener Baulandvergabekonzept erklären sich die Antragsteller einverstanden, dass sie eine gerichtliche Nachprüfung des Vergabeverfahrens ausschließen.

7 Härtefälle

Über Bewerbungsanträge die nicht in dieser Vergaberichtlinie erfasst oder teilerfasst werden können, da sie eine nicht zu berücksichtigende Härte vorweisen, entscheidet der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau.

8 Bewertungszeitpunkt

Die Bewertung der Vergabekriterien erfolgt nach Ablauf der Bewerbungsfrist. Dieser Zeitpunkt ist für die Berücksichtigung der Punkteberechnung maßgeblich. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Antragstellung werden von der Stadt Vilshofen an der Donau nur dann berücksichtigt, wenn der Antragsteller die Veränderungen gegenüber der Stadt Vilshofen an der Donau vor Ablauf der Bewerbungsfrist nachweisbar anzeigt.

9 Auswertung/ Auswahl

Die Auswahl der Grundstücke erfolgt nach der Punktezahl der Bewerber. Der Bewerber mit der höchsten Punktezahl hat das Erstauswahlrecht über die freien Bauparzellen, gefolgt von dem Bewerber mit der zweithöchsten Punktezahl, usw.

Auf dem Bewerbungsbogen sind vom Bewerber 3 Wunschbauparzellen mit Priorisierung einzutragen. Sollten alle 3 Grundstücke vergeben sein, wird dem Bewerber die Möglichkeit gegeben ein weiteres Grundstück auszuwählen.

Sollte die Anzahl der verfügbaren Grundstücke die Gesamtzahl der Bewerber übersteigen, erfolgt nach der Erstvergabe an die Bewerber nach Ziff. 2.1 und 2.2 eine freie Vergabe ohne die Zugrundelegung des Vilshofener Baulandvergabekonzeptes.

Die Bewerber die sich durch die erreichten Punkte bei dem Vergabeverfahren eine Bauparzelle aussuchen dürfen, werden von der Stadtverwaltung der Stadt Vilshofen an der Donau nach erfolgter Auswertung der Bewerbungen benachrichtigt. Nach zugegangener Benachrichtigung muss innerhalb von 14 Tagen eine Reservierungsgebühr i. H. v. 1.000,00 EUR in der Stadtkasse Vilshofen eingezahlt werden. Diese Gebühr wird bei Kaufvertragsabschluss mit dem Kaufpreis verrechnet. Wird die Reservierungsgebühr nicht entrichtet, wird die Bewerbung um ein Grundstück als zurückgezogen betrachtet und der nachfolgende Bewerber informiert.

Innerhalb einer Frist von 3 Monaten ist der notarielle Kaufvertrag zu beurkunden. Wird innerhalb dieser Frist aufgrund Verschulden des Käufers der Kaufvertrag nicht beurkundet, wird die Bewerbung um ein Grundstück als zurückgezogen betrachtet und der nachfolgende Bewerber informiert. Die 1.000,00 EUR Reservierungsgebühr werden nicht erstattet.

10 Bauverpflichtung/ Wiederkaufsrecht

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsdatum mit einem Wohngebäude zu bebauen.
Für die Wahrung der Frist genügt es den Rohbau zu erstellen

Der Käufer räumt aus diesem Grund dem Verkäufer am Vertragsgrundstück das Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB ein.

Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn

- a) die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt wird
- b) der Käufer vor Ablauf der genannten Frist dem Verkäufer gegenüber schriftlich erklärt, dass er seine Bauabsicht endgültig aufgegeben hat. Als Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts wird für die Fälle a) und b) ein Zeitraum von 5 Jahren, vom Zeitpunkt des Eintritts der Bedingung an gerechnet, bestimmt.
- c) das Vertragsgrundstück innerhalb der genannten Frist veräußert wird, ohne dass vorher die Bauverpflichtung erfüllt wurde.

Der Inhalt jedes Veräußerungsvertrages ist dem Verkäufer unverzüglich mitzuteilen. Das Wiederkaufsrecht kann nur bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

Bei einer Veräußerung an den Ehegatten oder Abkömmlinge kann das Wiederkaufsrecht nicht ausgeübt werden, wenn der Erwerber die Bauverpflichtung übernommen hat.

Wiederkaufspreis ist der in dem Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis zuzüglich eines Verwendungsersatzes gemäß § 459 BGB - ohne Verzinsung und ohne Wertsicherung.

Die Kosten der Errichtung und des Vollzugs des Kaufvertrages sowie die für den Kauf anfallende Grunderwerbsteuer bleiben bei der Berechnung des Wiederkaufspreises außer Ansatz.

Die Vertragsteile werden zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsrückübertragung mit Vollzug der Auflassung eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers am Vertragsgrundstück eintragen lassen.

Wird das Wiederkaufsrecht ausgeübt, hat der Wiederverkäufer die anfallenden Kosten und die Grunderwerbsteuer zu tragen.

11 Datenschutz

Die zur Abwicklung der Bewerbung und zur Bearbeitung von Vorgängen weiterführenden erforderlichen Daten werden bei der Stadtverwaltung Vilshofen mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung für diese Bewerbung gespeichert und verarbeitet. Nach Beendigung des Vorgangs werden diese Daten gelöscht. Für weitere Informationen bezgl. der Weiterverarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten verweisen wir auf die Liste gem. § 13 DSGVO in der Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.

12 Schlussbestimmungen

Die Stadtverwaltung der Stadt Vilshofen an der Donau wird mit der Vergabe der Baugrundstücke nach den Kriterien dieser Richtlinie beauftragt.

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes besteht nicht.

Diese Richtlinie wurde vom Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau in seiner Sitzung vom 23.07.2020 beschlossen und tritt somit in Kraft.

Florian Gams
1. Bürgermeister