

Richtlinien

der Stadt Plattling für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Präambel:

Die Stadt Plattling 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. Vorrangig sollen einkommensschwächere Familien mit Kindern ein Wohnbaugrundstück erhalten, wobei erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder einer Pflegebedürftigkeit sowie eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer beruflichen Tätigkeit im Stadtgebiet besondere Berücksichtigung finden. Mit dem Wohnbaulandmodell soll auch ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung verhindert und damit eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Die Wohnbaulandvergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

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 Kinder nicht antragsberechtigt.
- 1.2 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind. Bei Ehegatten, Lebenspartnern nach dem Lebenspartnergesetz oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen „Lebens(gemeinschafts)partner“ genannt) genügt, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten.

- 1.3 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

- 2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber 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 Ziffer 2.3 entsprechend, d. h. es entscheidet die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.2, hilfsweise das niedrigere durchschnittliche Jahreseinkommen im Sinne von Ziffer 2.2.1.

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 nach.

- 2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen:

Maßgeblich ist das in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragstellung zu versteuernde durchschnittliche Jahreseinkommen des Antragstellers bzw. des antragstellenden Paares. Dieses durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater festgestellte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

Durchschnittliches Jahreseinkommen bei einem Antragsteller:

bis 53.000,00 €:	25 Punkte
von 53.000,01 € bis 56.000,00 €:	20 Punkte
von 56.000,01 € bis 59.000,00 €:	15 Punkte
von 59.000,01 € bis 62.000,00 €:	10 Punkte
von 62.000,01 € bis 65.000,00 €:	5 Punkte
ab 65.000,01 €:	0 Punkte

Durchschnittliches Jahreseinkommen bei einem antragstellenden Paar:

bis 106.000,00 €:	25 Punkte
von 106.000,01 € bis 112.000,00 €:	20 Punkte
von 112.000,01 € bis 118.000,00 €:	15 Punkte
von 118.000,01 € bis 124.000,00 €:	10 Punkte

von 124.000,01 € bis 130.000,00 €:	5 Punkte
ab 130.000,01 €:	0 Punkte

2.2.2 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

bis zum vollendeten 10. Lebensjahr:	20 Punkte
bis zum vollendeten 18. Lebensjahr:	8 Punkte
ab dem vollendeten 18. Lebensjahr:	2 Punkte
insgesamt jedoch maximal 80 Punkte	

Noch nicht geborene Kinder werden berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

2.2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers oder der Kinder 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 20 Punkte	

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegattens des Antragstellers, des Lebens(gemeinschafts)partners des Antragstellers oder der Kinder 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 20 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 2.2.3 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.2.4 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Stadt Plattling innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	10 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	20 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	30 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	60 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	120 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Stadt Plattling gehabt, erhält er 120 Punkte.

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Stadt Plattling seinem Hauptberuf nach (bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	5 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	10 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	15 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	30 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	60 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in der Stadt Plattling, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz ge-

bracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

2.2.5 Ehrenamtliche Tätigkeit:

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers

- in der freiwilligen Feuerwehr, beim Roten Kreuz, beim THW oder in einer anderen vergleichbaren Hilfsorganisation,
- in einem gemeinnützigen Verein,
- in einer kirchlichen Organisation oder
- im Bereich der Jugend- oder Sozialarbeit,

wobei danach unterschieden wird, seit wann und in welchem zeitlichen Umfang das Ehrenamt ausgeübt wird. Wo die ehrenamtliche Tätigkeit ausgeübt wird, spielt keine Rolle. Bei Ehegatten oder Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt.

2 bis 4 Jahre:	1 Punkt
bis 6 Jahre:	2 Punkte
bis 8 Jahre:	3 Punkte
bis 10 Jahre:	4 Punkte
mehr als 10 Jahre:	5 Punkte

bis 10 Stunden pro Monat:	1 Punkt
bis 20 Stunden pro Monat:	2 Punkte
bis 30 Stunden pro Monat:	3 Punkte
bis 40 Stunden pro Monat:	4 Punkte
mehr als 40 Stunden pro Monat:	5 Punkte

Die Punkte für die Dauer und den zeitlichen Umfang der ehrenamtlichen Tätigkeit werden addiert. Auch die für mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten erzielten Punkte werden addiert, allerdings kommen insgesamt maximal 15 Punkte zum Ansatz.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.2, hilfsweise das niedrigere durchschnittliche Jahreseinkommen im Sinne von Ziffer 2.2.1 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 Plattling berücksichtigt, wenn der Antragsteller solche Veränderungen der Stadt Plattling 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 Plattling berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nicht-öffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Stadtrats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

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 Plattling erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
 - 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet; oder
 - 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von drei 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 zu mehr als 49 % 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.
- 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 zu mehr als 49 % an Dritte vermietet oder es zu mehr als 49 % Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund von mehr als 49 % an den Ehegatten, den Lebens(gemeinschafts)partner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig.
- 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 die Preis- bzw. Wertermittlung durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Deggendorf zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

- 6.3 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Stadt Plattling vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Stadt Plattling zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert. Die Stadt Plattling hat einen Kaufinteressenten zu benennen oder zu bestätigen, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktezahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.4 Die Stadt Plattling 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 die Betragsermittlung durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Deggendorf zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.
- 6.5 Die Stadt Plattling behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

7. Inkrafttreten:

Diese Vergaberichtlinien der Stadt Plattling wurden im Stadtrat am 03.12.2018 beschlossen und treten am 04.12.2018 in Kraft.

Plattling, 04.12.2018

In Vertretung



Hans Schmalhofer
Zweiter Bürgermeister

