



Stadt Landshut

RICHTLINIEN für die VERGABE von Bauland im Wohnbaumodell der Stadt Landshut

Die Stadt Landshut verfolgt mit dem Wohnbaumodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen. Zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere der Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, hat der Stadtrat der Stadt Landshut daher beschlossen, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Insbesondere junge Familien mit Kindern sollen mit diesem Modell unterstützt werden, um auch zukünftig in der Stadt Landshut bleiben zu können oder diesen den Zuzug zu ermöglichen und deren Eigentumsbildung zu fördern.

I. Zugangsvoraussetzungen für das Vergabeverfahren

1. Antragsberechtigter Personenkreis

1.1	Es können sich nur volljährige, natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
1.2	Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und müssen beide im notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden.
1.3	Einkommensobergrenze – Ausschluss der Antragsberechtigung: <ul style="list-style-type: none">▪ ein Antragsteller: 48.000 €▪ zwei Antragsteller (nach Ziff. 1.2): 96.000 € <p>Wer die Einkommensobergrenze zuzüglich eines Betrages i. H. v. 8.388 € je unterhaltsberechtigtem Kind überschreitet, ist nicht antragsberechtigt. Maßgeblich ist der Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz (EStG). Abzustellen ist auf das Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.</p> <p>Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu erbringen.</p>
1.4	Vermögen – Ausschluss der Antragsberechtigung: <p>Das Vermögen der Antragsteller darf den Grundstückswert der im Wohnbaumodell zu veräußernden Fläche nicht übersteigen. Maßgebend für die Bemessung der Vermögensobergrenze ist dabei der nicht reduzierte Grundstückswert eines Grundstücks mit durchschnittlicher Größe (baugebietsspezifische Berechnung) auf Basis des aktuell gültigen Bodenrichtwertes.</p> <p>Zum Gesamtvermögen zählen (Aufzählung nicht abschließend): jegliches vorhandene Grundeigentum auch außerhalb des Stadtgebietes, Eigentumswohnraum, wenn dieser nicht ohnehin zum Ausschluss führt, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, sonstiges Vermögen wie z. B. Wertpapiere, Aktiendepots bzw. Fonds, Bausparer, Lebensversicherung, usw. sowie sonstige Vermögenswerte wie z.B. Kunstgegenstände, Schmuck, Oldtimer und vergleichbare Luxusgüter.</p> <p>Gebrauchsgüter für den alltäglichen Gebrauch wie z.B. Kraftfahrzeug etc. sind dann anzugeben, sofern diese einen bestimmten Gesamtwert (Gesamtrechnung, nicht Einzelfall) überschreiten. Der Gesamtwert bei einem Antragsteller beträgt 35.000,- €, bei zwei Antragstellern (nach Ziff. 1.2) beträgt dieser 55.000,- €.</p>

1.5	<p>Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die im Stadtgebiet Landshut über Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum verfügen.</p> <p>Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers im Stadtgebiet Landshut Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum hat.</p> <p>Wohnungs- bzw. Grundeigentum, das mit einem Wohnungsrecht oder Nießbrauchrecht für eine andere Person belastet ist, fällt nicht darunter. Der Wert des Wohnungs- bzw. Grundeigentums (vermindert um das belastete Recht) ist jedoch beim Gesamtvermögen unter Ziff. 1.4 anzusetzen.</p> <p>Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Eigentumswohnung oder das Haus keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten.</p> <p>Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 75 m² beträgt. <p>Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen.</p> <p>Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab 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.</p>
1.6	<p>Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück der Stadt Landshut erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein in künftiger Haushaltsgemeinschaft mit dem Antragsteller lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind/er) in der Vergangenheit ein Baugrundstück der Stadt Landshut erworben haben.</p>
1.7	<p>Der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts in der Höhe des Grundstückskaufpreises und der zu erwartenden Baukosten beizulegen.</p>
1.8	<p>Ferner fehlt es an der Antragsberechtigung, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht offen gelegt und nachgewiesen werden.</p>

II. Vergabeteilung

2. Die Bewerber, deren Einkommen und Vermögen, die nach der Vorprüfung gem. Ziffer I. genannten Grenzen nicht überschreiten und die sonstigen Voraussetzungen erfüllen, sind potenziell Berechtigte.

2.1	Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los. 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 Punktzahl nach.	
Folgende Vergabekriterien sind entscheidend		
Sozialen Kriterien		
2.2.1	Kind(er) Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt sowie im künftigen Haushalt des Antragstellers wohnhaft sein wird bzw. bei durch ärztliches Attest nachgewiesener Schwangerschaft dort wohnen wird.	1. Kind: 15 Punkte 2. Kind: 10 Punkte für jedes weitere Kind: 5 Punkte (max. 35 Punkte)
2.2.2	Behinderung / Pflegebedürftigkeit Behinderung oder alternativ Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Familienmitglieds, das seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Antragstellers haben wird.	ab 50 GdB 10 Punkte oder ab Pflegegrad 2 10 Punkte
2.2.3	Einkommen (im Sinne § 2 Abs. 3 EStG, siehe Ziffer 1.3) Hinweis: ausschlaggebend ist das Gesamteinkommen der Antragsteller, abzüglich des jeweiligen Freibetrages i.H.v. 8.388,00 € je unterhaltsberechtigtem Kind (s. Ziff. 1.3)	Bei einem Antragsteller: bis 30.000,- € 20 Punkte bis 37.500,- € 15 Punkte bis 45.000,- € 10 Punkte über 45.000,- € 5 Punkte Bei zwei Antragstellern: bis 55.000,- € 20 Punkte bis 75.000,- € 15 Punkte bis 90.000,- € 10 Punkte über 90.000,- € 5 Punkte

2.2.4	Vermögen Unterschreitung der Vermögensobergrenze (Ziffer 1.4)	bis max. 10 % 0 Punkte bis max. 20 % 10 Punkte über 20 % 15 Punkte
Ortbezugskriterien		
2.3.1	Hauptwohnsitz Bewerber, die mit Hauptwohnsitz in der Stadt Landshut gemeldet sind oder waren. Eine Summierung der Zeiten von beiden Bewerbern ist nicht möglich. Es wird dabei auf den Teil des Bewerbers abgestellt, der die höhere Punktzahl erzielt.	5 Jahre: 15 Punkte 4 Jahre: 10 Punkte 3 Jahre: 5 Punkte
2.3.2	Arbeitsort im Stadtgebiet Landshut Die Punktzahl wird gewertet, wenn einer der Bewerber das Kriterium erfüllt.	10 Punkte
2.3.3	Bedienstete der Stadt Landshut (inklusive Stadtwerke), der HI. Geistspitalstiftung, des Klinikums Landshut gGmbH, der Landshuter Stadtbau GmbH & Co.KG und der Messe- und Veranstaltungs GmbH & Co.KG, Landshut Die Punktzahl wird gewertet, wenn einer der Bewerber das Kriterium erfüllt. Davon ausgenommen sind geringfügig Beschäftigte mit max. 450 € mtl. Arbeitsentgelt.	5 Punkte
2.3.4	Ehrenamt Inhaber einer Ehrenamtskarte Die ehrenamtliche Tätigkeit, die zum Besitz einer Ehrenamtskarte berechtigt, muss in der Stadt oder im Landkreis Landshut ausgeübt werden. Die Punktzahl wird gewertet, wenn einer der Bewerber das Kriterium erfüllt.	10 Punkte

3. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich das Ende der Bewerbungsfrist. Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Bewerbungsfrist Umstände (z.B. pers. Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Stadt bis zum Antragsfristende schriftlich mitzuteilen.

Treten bis zur Beurkundung des Kaufvertrages Änderungen ein, sind diese der Stadt durch den Antragsteller schriftlich mitzuteilen und ggf. nachzuweisen.

4. Förderung durch die Stadt Landshut

Familienförderung der Stadt Landshut:

Der Kaufpreis mindert sich je Kind um 5 % (max. 20 %), d.h. die Reduzierung des Kaufpreises beträgt bei

einem Kind	5 %
zwei Kindern	10 %
drei Kindern	15 %
vier u. mehr Kindern	20 %

Berücksichtigt werden Kinder, die nicht älter als 18 Jahre bzw. bei Schul- und Berufsausbildung nicht älter als 25 Jahre sind und mit Hauptwohnsitz bei den Eltern gemeldet sind. Sofern der Erwerber innerhalb eines Jahres ab Beurkundung die Geburt eines weiteren eigenen Kindes, das zu seinem Haushalt gehört, nachweist, ist auf Verlangen des Erwerbers der Kaufpreis im Nachhinein gem. der obigen Staffel zu ermäßigen.

5. Bewerbungsverfahren

- 5.1 Das Bewerbungsverfahren zur Vergabe von Baugrundstücken nach diesen Richtlinien wird für das jeweilige Baugebiet öffentlich bekanntgegeben. In der Veröffentlichung ist der Bewerbungszeitraum festzusetzen, in welchem Bauwillige ihre Bewerbung abgeben können und die hierzu erforderlichen Nachweise erbracht werden müssen.
- 5.2 Für die Bewerbung ist der Bewerbungsbogen samt dazu erforderlicher Anlagen zu verwenden.
- 5.3 Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines vergünstigten Grundstücks im jeweiligen Baugebiet. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

6. Grundstücksvergaben

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt durch den Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung auf Basis der erzielten Bewertungspunkte. Die Vergabeentscheidung des Stadtrats wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nichtbegünstigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl.

7. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an den Antragsteller (im Folgenden auch Erwerber genannt) verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Stadt Landshut, auf dem Vertragsobjekt innerhalb von **drei Jahren** ab Beurkundung ein **Wohnhaus** nach den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplanes bzw. nach den Vorgaben der Baugenehmigung **zu errichten**, wobei es genügt, wenn innerhalb dieser Frist der Rohbau (gemäß MaBV) fertig gestellt ist. Soweit zum Zeitpunkt der Beurkundung wider Erwarten noch keine Baureife (Bestehen des erforderlichen Baurechts durch in Kraft-Treten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Baugenehmigung) vorliegen sollte, beginnt die vorgenannte 3 – Jahresfrist nicht mit der Beurkundung, sondern erst mit Baureife.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Stadt Landshut weiter, das **Wohngebäude innerhalb von zwei Jahren** nach Ablauf der vorvereinbarten Dreijahresfrist **bezugsfertig herzustellen**, das **Wohngebäude selbst zu beziehen** und auf die **Dauer von zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit als Erstwohnsitz (Bindungsfrist) zu benutzen**.

Die Durchsetzung der vorgenannten Verpflichtungen werden durch einen Anspruch der Stadt auf **Kaufpreisaufzahlung** und durch ein alternatives **Wiederkaufsrecht** der Stadt abgesichert, und zwar wie folgt:

- 7.1 Die Stadt sichert sich ihre Ansprüche auf Wiederkauf (Ziff. 7.2) oder auf Aufzahlung auf den Kaufpreis (Ziff. 7.3) durch Eintragung einer **Auflassungsvormerkung** in folgenden Fällen ab:
 - 7.1.1 Der Erwerber hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
 - 7.1.2 der Erwerber hat das Wohngebäude innerhalb der vorgenannten 5-Jahresfrist nicht bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldeten Erstwohnsitz bezogen; oder
 - 7.1.3 der Erwerber hat innerhalb der 5-Jahresfrist ab Beurkundung bzw. Baureife das unbebaute oder teilweise unbebaute Grundstück an Dritte veräußert; oder
 - 7.1.4 der Erwerber hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Erstwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 10 Jahren (Bindungsfrist) ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
 - 7.1.5 der Erwerber hat das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, die Hauptwohnung vermietet oder es in sonstiger Weise überwiegend Dritten zur Nutzung überlassen (s. 7.1.4).
- 7.2 Der Wiederkauf erfolgt zu einem Preis, zu dem der Erwerber das Grundstück erworben hat. Vom Erwerber für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs-, und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wiederkaufs zu bezahlen. Können sich die Parteien über die Höhe des Wiederkaufpreises oder den Wert der baulichen Anlagen nicht einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss der Stadt Landshut.

- 7.3 Die Stadt Landshut kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Aufzahlungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Soweit das Wiederkaufsrecht nach Bezugsfertigkeit ausgeübt wird, wird der vorgenannte zu zahlende Differenzbetrag für jedes volle Jahr ab Bezugsfertigkeit um 1/10 abgeschmolzen, jedoch maximal bis zur Höhe des vereinbarten Grundstückskaufpreises. Können sich die Parteien nicht auf einen Aufzahlungsbetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss der Stadt Landshut.

8. Sonstige Bestimmungen

Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

9. Richtigkeit der Angaben

Der/Die Bewerber erklärt/en durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen und Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, alle für die Punkteermittlung maßgeblichen Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß angegeben zu haben. Falsche und unvollständige Angaben/Unterlagen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen und ggf. weitere rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.