



Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Stadt Pfullendorf über die Vergabe von kommunalen Bauplätzen – 2. Ergänzung und 2. Änderung

Vorbemerkungen:

Die Stadt Pfullendorf vergibt auf der Grundlage der nachfolgenden Grundsätze städtische Wohnbaugrundstücke im Rahmen eines Kriterienverfahrens. Eine besonders verbilligte Vergabe von Bauland findet **nicht** statt. Die Stadt Pfullendorf versucht die Grundstückspreise im Allgemeinen in einem anständigen Rahmen zu halten.

1. Geltungsbereich, weitergehende Verwaltungsvorschriften, Begriffsbestimmungen

1.1 Geltungs- und Anwendungsbereich

Die Verwaltungsvorschrift gilt für das in § 13 der Hauptsatzung der Stadt Pfullendorf vom 25.07.2019 genannte Stadtgebiet, also für das gesamte Gemeindegebiet von Pfullendorf. Dieses ergibt sich aus der **Anlage 1**.

Die Verwaltungsvorschrift ist anwendbar, solange und soweit es kein besonderes städtebauliches Konzept gibt, das die Grundstücksvergabe für ein Baugebiet steuert. Ein solches behält sich die Stadtverwaltung Pfullendorf in jedem Fall vor.

1.2 Weitergehende Verwaltungsvorschriften der Ortschaften

Weitergehende Verwaltungsvorschriften für die Vergabe von kommunalem Bauland der Ortschaften (§ 68 Gemeindeordnung (GemO)) Aach-Linz, Denkingen, Gaisweiler, Großstadelhofen, Mottschieß, Otterswang und Zell am Andelsbach bleiben unberührt.

Sofern die jeweiligen Ortschaften weitergehende Verwaltungsvorschriften (durch Ortschaftsrat und Ortsvorsteher) aufstellen, erfolgt dies im jeweils gegenseitigen Einvernehmen mit dem Bürgermeister, dem Gemeinderat und der Stadtverwaltung der Stadt Pfullendorf – Fachbereich II. Das heißt insbesondere, dass bevor weitergehende Verwaltungsvorschriften über die Vergabe von kommunalem Bauland von den jeweiligen Ortschaftsräten beschlossen werden, diese dem Bürgermeister, dem Gemeinderat und der Stadtverwaltung der Stadt Pfullendorf anzuzeigen sind. Der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf hat hierzu seine Zustimmung zu erteilen.

1.3 Begriffsbestimmungen

1.3.1 „Vergeschlechtlichung“

Alle Personenbezeichnungen beziehen sich sowohl auf männliche, weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen.

1.3.2 Begriffsbestimmungen

Verwendeter Begriff:	Definition / Beschreibung / Umschreibung / Erläuterung:
Angrenzenden Gemeinden	Hierbei handelt es sich um die an Pfullendorf <i>unmittelbar</i> angrenzenden Gemeindegebiete, also Krauchenwies, Heiligenberg, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Ostrach und Wald.
Antrag	Dies meint die Bewerbung auf Zuteilung von Bauland.
Arbeitgeber	Arbeitgeber ist jede Person, die mindestens einen Arbeitnehmer beschäftigt.
Beruf	Der Begriff des Berufs wird wegen seiner verfassungsrechtlichen Relevanz in Art. 12 GG, Art. 2 Abs. 1 LV weit verstanden. Hierunter fällt jede Tätigkeit, die auf Dauer angelegt ist und der Schaffung oder Erhaltung der eigenen Lebensgrundlage dient ¹ .
Ehe	Der Begriff wird wegen des verfassungsrechtlichen Hintergrundes in Art. 6 Abs. 1 GG, Art. 2 Abs. 1 LV weit verstanden. Hauptmerkmal ist eine auf Dauer angelegte besondere Verantwortungsgemeinschaft mit entsprechenden Rechten und Pflichten ² , auch moralischer und sittlicher Art. Um Klarheit für die Verwaltungsvorschrift zu haben, kommt es auf die standesamtlich abgeschlossene Ehe an. Natürlich fällt hierunter auch das, was als „Lebenspartnerschaft“ nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz bekannt war.
Ehrenamt	Da der Begriff umgangssprachlich ist und nicht klar abgrenzbar, wird hierunter freiwillige, unentgeltliche und gemeinnützige Arbeit verstanden. Beispiele hierfür sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Mitgliedschaft im Stadt- oder Ortschaftsrat • Mitgliedschaft in der freiwilligen Feuerwehr • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem Verein, • ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung, • ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z. B. Kirchengemeinderat)
Familie	Der Begriff wird wegen des verfassungsrechtlichen Hintergrundes in Art. 6 Abs. 1 GG, Art. 2 Abs. 1 LV weit verstanden. Erfasst werden daher nicht nur die Kleinfamilie (Mutter, Vater, Kinder), sondern auch jeweils bestehende verwandt- und schwägerschaftliche Beziehungen, also auch die Großfamilie, aber auch neuere Erscheinungsformen (Patchwork). Hauptmerkmal ist eine auf Dauer angelegte natürliche Lebens- und Erziehungsgemeinschaft von Eltern und Kindern, die durch Geburt oder durch staatliche Anerkennung, z. B. Adoption, entsteht ³ .
Haushalt	Haushalt im Sinne der Verwaltungsvorschrift ist die Wirtschaftsführung in einer Familie zusammenlebender Privatpersonen.

¹ Aus: Gröpl in: Gröpl/Windthorst/von Coelln, am angegebenen Ort, Art. 12 Rn. 16 ff..

² Aus: Windthorst in: Gröpl/Windthorst/von Coelln, Studienkommentar zum Grundgesetz, 4. Auflage (2020), Art. 6 Rn. 16c.

³ Aus: Windthorst in: Gröpl/Windthorst/von Coelln, Studienkommentar zum Grundgesetz, 4. Auflage (2020), Art. 6 Rn. 29 ff..

Kind	Der Begriff wird weit und in gleicher Weise verstanden wie in dem Merkblatt über das kommunale Wohnbauförderprogramm. Dort wird zur Beschreibung des Kindesbegriffes auf § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) zurückgegriffen. Dies deckt sich aber nur teilweise mit dem weiten Begriffsverständnis der Stadtverwaltung. Es werden grundsätzlich auch die noch nicht geborenen Kinder als Kinder im Sinne der Verwaltungsvorschrift angesehen, aber erst dann, wenn die 12. Schwangerschaftswoche vollendet ist und ein Nachweis über die Schwangerschaft vorliegt. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt.
Pflegebedürftigkeit	Hierunter fällt ein Zustand, in dem eine Person mit Krankheit oder Behinderung, häufig altersbedingt, ihren Alltag dauerhaft nicht mehr selbstständig bewältigen kann und deshalb auf Pflege oder Hilfe durch andere angewiesen ist.
Pfullendorf	Hiermit ist das Gemeindegebiet von Pfullendorf gemeint, welches sich aus Ziffer 1.1 und Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift ergibt.
Privatperson	Privatperson ist jede Person im Sinne des § 13 BGB. Das bedeutet, Privatpersonen sind Verbraucher. Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, das überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Existenzgründer fallen nicht hierunter ⁴ , sie gelten nicht als Privatperson.
Schwerbehinderung	Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50% mit einem gültigen Schwerbehindertenausweis.
Unternehmer	Unternehmer ist jede Person im Sinne des § 14 BGB. Danach ist Unternehmer jede natürliche oder juristische Person oder rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt. Eine rechtsfähige Personengesellschaft ist eine Personengesellschaft, welche die Fähigkeit hat, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen. Somit ist ein Unternehmer jede natürliche oder juristische Person, die auf dem Markt planmäßig und dauerhaft Leistungen gegen Entgelt anbietet. ⁵
Vereinigung	Hierbei handelt es sich um einen auf Dauer angelegten Zusammenschluss mehrerer Personen zur Verwirklichung eines gemeinsamen Zwecks auf freiwilliger Basis, nicht notwendigerweise mit körperschaftlicher Verfassung. Sofern eine körperschaftliche Organisation aber vorhanden ist, äußert sich dies in einem Gesamtnamen, in der Vertretung durch einen Vorstand und in der Unabhängigkeit vom Wechsel der Mitglieder äußert ⁶ .

⁴ Aus: Palandt/Ellenberger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 80. Auflage (2021), § 13 Rn. 3.

⁵ Aus: Palandt/Ellenberger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 80. Auflage (2021), § 14 Rn. 2.

⁶ Aus: Palandt/Ellenberger, am angegebenen Ort, Einf v § 21 Rn. 14.

2. Antragsteller, Antragsberechtigung und Versicherung an Eides Statt

2.1

Antragsberechtigt ist jeder. Ein Bewerber muss das 18. Lebensjahr vollendet haben. Antragsteller können eine oder zwei Personen sein (Bewerber und Mitbewerber, bzw. Bewerbung als Paar). Eine Person darf – auch mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und nur einen Bauplatz erwerben. Bei einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Vertragspartner werden und Miteigentum erwerben.

2.2

Nicht antragsberechtigt sind geschäftsunfähige Personen. Geschäftsunfähig ist, wer die Voraussetzungen der Vorschrift des § 104 BGB erfüllt.

2.3

Die Stadt Pfullendorf lehnt sämtliche Bewerbungen als unbegründet ab, die bereits innerhalb der letzten 10 Jahre bei der Vergabe eines Bauplatzes der Stadt Pfullendorf Erfolg hatten.

Eine Bewerbung hatte Erfolg, wenn der jeweilige Bewerber, im Rahmen einer Vergabe der Stadt Pfullendorf, einen Bauplatz durch notariellen Grundstückskaufvertrag erworben hat. Das heißt, der tatsächliche Erwerb des Grundstücks durch notariellen Grundstückskaufvertrag ist Voraussetzung für einen Bewerbungserfolg.

Die 10-Jahres-Frist ergibt sich aus den §§ 196 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 S. 1 Einkommensteuergesetz (EStG). Im Rahmen der kommunalen Baulandvergabe besteht kein Anspruch darauf, dass eine Kommune das in ihrem Eigentum stehende Grundvermögen veräußert. Kommunen sind bei der Vergabe von Bauland gehalten, die Verteilung ausgewogen zu gestalten. Hinsichtlich der Bewerbersituation heißt dies, dass die Vergabe abwechslungsreich sein muss. Bei Personen, die in den letzten 10 Jahren bereits einen kommunalen Bauplatz zugeteilt bekommen haben, ist insbesondere anzunehmen, dass diese über ausreichend Mittel verfügen, um Immobilien zu Marktpreisen von Privaten zu erwerben.

2.4

Alle Bewerber versichern die Richtigkeit der von ihnen gemachten Angaben an Eides statt, die mit der Bewerbung einzureichen ist (Ziffer 4.2 der Verwaltungsvorschrift).

Hinweis: Eine falsche eidesstattliche Versicherung ist nach § 156 StGB strafbar mit bis zu drei Jahren Freiheitsstrafe oder Geldstrafe.

Machen Bewerber wissentlich falsche Angaben zum Bauprojekt oder zu persönlichen Verhältnissen, um die eigene Bewerbung zu begünstigen, wird die Bewerbung abgelehnt. Sollte bereits eine Vergabe erfolgt sein, ist die Zuteilungsentscheidung aufzuheben, bzw. zurückzunehmen (§ 48 LVwVfG).

2.5

Machen Bewerber unvollständige Angaben zu ihrer Bewerbung, d. h., keine Nachweise zu ihren Angaben in der Bewerbung, werden für das jeweilige Punktekriterium in den Bewertungsschablonen in der Anlage 2 oder Anlage 3 keine Punkte, für die nicht nachgewiesenen Tatsachen, vergeben.

2.6

Alle Bewerber haben zu Ihren Baulandbewerbungen einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstituts mit Sitz in Deutschland in Höhe von mindestens € 600.000,00 einzureichen. Wird ein entsprechender Finanzierungsnachweis zum Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag) nicht vorgelegt, ist die Bewerbung abweichend zu Ziff. 2.5 in jedem Fall unbegründet und kann nicht berücksichtigt werden.

2.7

Im Falle der Zuteilung eines Baugrundstücks durch die Stadtverwaltung Pfullendorf fällt ein Reservierungsentgelt in Höhe von einem Prozent (1 %) des voraussichtlichen Kaufpreises (gemeint ist der Kaufpreis für den reinen Grunderwerb (unerschlossen) ohne den Erschließungsbeitrag, den Entwässerungsbeitrag und den Baukostenzuschuss für den Wasserversorgungsbeitrag) für den Bewerber an. Im Falle des Abschlusses eines notariellen Grundstückskaufvertrages wird dieses Reservierungsentgelt mit dem anfallenden Kaufpreis verrechnet. Das Reservierungsentgelt berechnet die Stadtverwaltung Pfullendorf mit einem entsprechenden Gebührenbescheid, dessen Rechtsgrundlage die allgemeine Verwaltungsgebühr der Gebührensatzung der Stadt Pfullendorf ist.

3. Ziel und Zweck

Die Stadt Pfullendorf verfolgt mit den Bauplatzvergabekriterien und der Verwaltungsvorschrift insbesondere das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger zu stärken, zu festigen und die Stadt als Wirtschaftsstandort zu stärken.

Außerdem soll die Verwaltungsvorschrift die Baulandvergabe steuerbarer machen.

Die Bauplatzvergabekriterien verfolgen den Zweck, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit junger Familien (mit mehreren Kindern) durch Grundeigentumserwerb in Pfullendorf sowie deren Ortschaften zu ermöglichen. Insbesondere junge Familien mit mehrjähriger Bindung zu Pfullendorf sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch künftig in Pfullendorf bleiben zu können. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Bedürftigkeit dieser Personen durch minderjährige Kinder oder pflegebedürftige Personen im Haushalt oder der Familie erhöht.

Außerdem soll die Bevölkerung des Wirtschaftsstandorts Pfullendorf als Mittelzentrum wachsen. So kommen auch neue Ideen in die Stadt.

Junge Familien sollen insbesondere deshalb von der Verwaltungsvorschrift beim Grunderwerb begünstigt werden, weil in der Regel anzunehmen ist, dass ältere Personen bereits über einen gewissen Vermögensstock verfügen und sich auf dem privaten Wohnungsmarkt Immobilien leisten können.

4. Bewerbungsverfahren mit Baupilot

Das Bewerbungs- und Vergabeverfahren bei der Stadt Pfullendorf ist in zwei Schritte strukturiert. Das Internetportal Baupilot dient der Stadtverwaltung hierbei als Hilfswerkzeug. Das heißt, die **Verfahrensherrschaft** der Stadt Pfullendorf bei der Vergabe von Bauland wird **nicht an Baupilot abgetreten**.

Zur allgemeinen Steuerung des Bewerbungsverfahrens ist aber weiterhin das amtliche Mitteilungsblatt der Stadt Pfullendorf und die Homepage der Stadt Pfullendorf neben Baupilot zu beachten, da die Homepage der Stadt Pfullendorf und die Internetplattform Baupilot, anders wie das amtliche Mitteilungsblatt, über das Gemeindegebiet hinaus eventuell einfacher zugänglich sind und wahrgenommen werden. Bauleitplanerische Sachstandsanfragen zu den Baugebieten können weiterhin bei der Stadtverwaltung der Stadt Pfullendorf erfragt werden.

4.1 Baupilot und Auftragsdatenverarbeitung

Baupilot ist ein privater Dienstleister, der Kommunen bei der Vergabe von Baugrundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist Baupilot an die Weisungen der Stadt gebunden und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Baupilot übernimmt **keine** der Stadt Pfullendorf hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die von der Stadt Pfullendorf hier ausgeführte Verwaltungsvorschrift.

Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes und der Datenschutz Grundverordnung. Mit dem Einsatz von Baupilot bezieht die Stadt Pfullendorf einen bürgerfreundlichen Service und die Digitalisierung der Verwaltung.

Die Stadt Pfullendorf und die Firma Baupilot GmbH haben eine Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung abgeschlossen. Rechtsgrundlage hierfür und die sich für Baupilot ergebenden Pflichten ergeben sich insbesondere aus Art. 28 Datenschutz-Grundverordnung und den §§ 62 bis 77 Bundesdatenschutzgesetz. Auftragsdatenverarbeitung bedeutet die Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten durch einen Dienstleister im Auftrag des Verantwortlichen. Das bedeutet, die jeweiligen Bewerber behalten weiterhin die Herrschaft über die von Ihnen bei Baupilot eingegebenen Bewerberdaten. Das heißt weiter, dass Baupilot niemals Bewerberdaten an Dritte herausgeben darf. Baupilot ist insofern zu Verschwiegenheit verpflichtet und gewährleistet dies auch.

Alle Nachrichten, die Bewerber über Baupilot an die Stadt Pfullendorf senden, werden direkt an die Stadt weitergeleitet.

4.2 Beginn und Dauer der Interessentenermittlung

Die Interessentenphase beginnt, sobald ein Baugebiet bei Baupilot eingepflegt ist. Ein exakter zeitlicher Rahmen lässt sich für die Dauer der Interessentenphase nicht bestimmen.

Während der Interessentenphase werden Interessenten, über Baupilot oder in Schriftform oder mündlich zur Niederschrift, angenommen und von der Stadtverwaltung Pfullendorfs berücksichtigt. Die jeweiligen Interessenten können ihre jeweiligen Daten bei der Internetplattform Baupilot eingeben, jederzeit einsehen und ändern. Falls Interessenten keinen Internetzugang haben, können Sie veranlassen, dass die Mitarbeiter der Stadtverwaltung die Daten für sie eingeben. Dies ist aber gebührenpflichtig.

Das Stadium der Interessenermittlung bei der Interessentenphase ist noch unverbindlich. Insbesondere kann anhand der von den Interessenten hier zur Verfügung gestellten Daten

noch keine Zuteilungsentscheidung getroffen werden. Die Interessenermittlung bezweckt insbesondere das Baugebiet vorzustellen.

4.3 Überleitung in die Bewerbungsphase, Schließung der Bewerbungsphase

Wer als Interessent bei Baupilot eingetragen ist, wird automatisch von der Gemeinde über den Beginn und die Bewerbungsphase informiert.

Die Stadtverwaltung von Pfullendorf leitet die Bewerbungsphase bei Baupilot in die Bewerbungsphase ein, sobald ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert und die Vergabe vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die Bewerbungsverfahren kann aber so lange wiederholt werden, bis die einzelnen Flurstücke gebildet, im Grundbuch eingetragen worden sind und sobald der Verkaufspreis bekannt ist, sodass die Einzelzuteilung auf dem sicheren Weg erfolgen kann. Ein zeitlicher Rahmen wird vom Gemeinderat beschlossen.

Die Schließung der Bewerbungsphase gibt die Stadtverwaltung mit Veröffentlichung der Bewerbungsphase entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates bekannt. Die Schließung des Bewerbungsverfahrens erfolgt niemals unverzüglich, sondern immer mit einer Frist, die in der Regel einen Monat nicht unterschreiten soll. Bewerber haben die Möglichkeit, Änderungen ihrer Daten bis zum Bewerbungsschluss vorzunehmen.

Sobald das Bewerbungsverfahren geschlossen ist, werden von der Stadtverwaltung der Stadt Pfullendorf – Fachbereich II – keine weiteren Bewerbungen mehr für das Baugebiet zugelassen. Die während der Interessentenphase gesammelten Interessenten, die ihr Interesse an Bauland bekundet haben, befinden sich dann weiterhin bei der Internetplattform „Baupilot“ in einem „Pool“. Die jeweiligen Interessenten werden dann auch gefragt, ob noch weiteres Erwerbsinteresse an Bauland besteht.

4.3.1 Fragestellungen und Datenauswertung mit Baupilot

Das Bewerbungsverfahren wird vor allem mit Hilfe von Baupilot gesteuert. Baupilot hat für die Stadt Pfullendorf den Zweck, Bewerberdaten zu sammeln und auszuwerten. Diese Bewerberdaten sind erforderlich, um eine sachgerechte Vergabeentscheidung zu treffen. Die hierfür erforderlichen Daten ergeben sich aus den von den Bewerbern im Rahmen der Bewertungsschablonen in der Anlage 2 und Anlage 3 eingegebenen Informationen.

Um die weitergehenden Bewerberdaten zu erlangen, stellt die Stadt Pfullendorf den Bewerbern Fragen, welche sich aus den vorgenannten Bewertungsschablonen ergeben. Diese Fragen sind von den Bewerbern wahrheitsgemäß zu beantworten, deren Richtigkeit ist an Eides statt von den Bewerbern zu versichern (s. auch Ziffer 2.4 der Verwaltungsvorschrift). Insofern liegt die Durchführung des Baulandvergabeverfahrens auch in der Verantwortung des Bewerbers. Die Bewerberdaten sind mit den im Fragebogen bei Baupilot angegebenen Nachweisen zu belegen.

4.3.2 Zuteilungs- und Vergabephase

Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen mit Hilfe von Baupilot wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktzahl ist, desto höher ist die Platzziffer in

der Rangliste. Die Antragsteller mit der jeweils höchsten Punktezahl erhalten die Zuteilung entsprechend ihrem Rang.

Sollten Bewerber die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt zu bekommen. Erfolgt von den Bewerbern bei einer Bewerbung innerhalb der von der Stadt Pfullendorf bestimmten Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgezogen. Wird die Kaufabsicht nicht innerhalb der von der Stadt bestimmten Frist abgegeben, gilt die Bewerbung ebenfalls als zurückgezogen.

Die endgültige Vergabeentscheidung beruht auf den Daten, welche die Bewerber bei Baupilot eingegeben und als richtig versichert haben. Die Vergabeentscheidung wird grundsätzlich durch die Stadtverwaltung der Stadt Pfullendorf vorgenommen und erfolgt durch Verwaltungsakt anhand der Kriterien in den Bewertungsschablonen in Anlage 2 und Anlage 3.

Wird der Kaufvertrag nicht innerhalb von zehn Wochen ab Äußerung der Kaufabsicht geschlossen, kann die Vergabeentscheidung ohne weitere Begründung aufgehoben werden. Eine notarielle Beurkundung zu einem späteren Zeitpunkt ist nur aus Gründen seitens des Notariats oder eines nachweislichen persönlichen Verhinderungsgrundes möglich. Finanzielle Gründe genügen hierfür nicht.

Hinweise: Nach erfolgter Vergabeentscheidung erfolgt der Grundstücksverkauf. Hierbei schließt die Stadt mit dem Bewerber, zu dessen Gunsten die Vergabe ausgefallen ist, einen notariellen Grundstückskaufvertrag. Für die Durchführung des Beurkundungsverfahrens beauftragt die Stadtverwaltung Pfullendorf die Notariatskanzlei Bühler, Pfleghofgraben 1, 88630 Pfullendorf. Das Notariat hat die Verfahrensherrschaft über das Beurkundungsverfahren.

4.4 Wirkung von Unterbrechungen

Falls ein künftiges Baugebiet, für das noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, von der Homepage der Stadt Pfullendorf oder bei Baupilot entfernt wird, gilt das Baulandvergabeverfahren auf unbestimmte Zeit ausgesetzt. Die eingegangenen Bewerbungen gehen aber nicht verloren und behalten ihre Wirksamkeit weiter. Eine Unterbrechung bei der Bau- leitplanung wirkt sich grundsätzlich nicht auf Baulandbewerbungen aus, sondern führt zu zeitlichen Verzögerungen, außer das Baugebiet kann aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht realisiert werden (Unmöglichkeit).

5. Vergabekriterien

Die folgenden Ausführungen sollen darlegen, wieso bestimmte Kriterien mit höherer Punktzahl in den Bewertungsschablonen versehen werden.

5.1 Baulandvergabe zu Gunsten von Privatpersonen

Das der Stadt Pfullendorf bei der Vergabe von Bauland an Privatpersonen zustehende Er messen wird durch folgende Gesichtspunkte geleitet. Diese sind anwendungsbezogen wie dergegeben in der Bewertungsschablone in der **Anlage 3**.

5.1.1 Junge (Ehe)Paare mit mehreren Kindern

Die Stadt Pfullendorf will mit einer Punkteprivilegierung den Stellenwert einer Familie mit (mehreren) Kindern hervorheben. Dies ist auch verfassungsrechtlich verankert (Art. 6 GG, Art. 2 Abs. 1 LV). Die Privilegierung von Ehen gegenüber Paaren und sonstigen Beziehungsformen liegt darin, da sich im Fall der Ehe bereits eine verfestigte Form des Zusammenlebens und Zusammenhalts zeigt, regelmäßig in Form eines gemeinsamen (ehelichen) Haushalts. Bei anderen Paarbeziehungen mag dies zwar häufig auch der Fall sein. Das Zusammenleben ist hier jedoch nicht derart verbindlich. Weiterer Grundgedanke ist, dass es im Rahmen der Ehe eine verstärkte gesetzliche Pflicht der elterlichen Sorge für minderjährige Kinder gibt, die grundsätzlich von beiden Eltern gemeinsam ausgeübt wird. Diese Fürsorge- und Schutzpflicht erfordert ein räumliches Zusammenleben von Kindern und Eltern.

Regelmäßig werden im Haushalt lebende minderjährige Kinder daher positiv berücksichtigt. Kinder sind der Schlüssel der Zukunft jeder Gesellschaft. Die Differenzierung nach dem Alter rechtfertigt sich dadurch, dass jüngere Kinder regelmäßig ein höheres Bedürfnis nach einem festen Zuhause haben, und, während sie zuhause leben damit auch eine höhere Bedürftigkeit der Eltern einhergeht. Es können nur minderjährige Kinder berücksichtigt werden, da die elterliche Fürsorgepflicht ab dem Erreichen der Volljährigkeit endet.

5.1.2. (Nicht) vorhandenes Wohneigentum

Personen, die bereits vorhandenes Wohneigentum vorweisen können, haben gegenüber Personen, die einen Mietzins bezahlen müssen grundsätzlich und abstrakt betrachtet, einen wirtschaftlichen Vorteil. Daher sieht die Stadtverwaltung Pfullendorf Personen ohne vorhandenes Wohneigentum grundsätzlich als bedürftiger an als jene, die bereits Wohneigentum haben.

Eine Punktehonorierung, sollen Personen erhalten, die, ohne vorhandenes Wohneigentum zu haben, bei Verwandten (z. B. Eltern, Großeltern) wohnen. Zwar muss gesehen werden, dass diese Personen regelmäßig keine oder nur eine Gefälligkeitsmiete (d. h. äußerst niedriger Mietzins) bezahlen. Andererseits wohnen diese Personen häufig ohne einen existierenden Mietvertrag auf Gefälligkeitsbasis. Insofern ist deren Besitzanspruch weniger gesichert als derjenige eines Mieters, sondern basiert auf „good will“.

Personen hingegen, die zwar bei Verwandten wohnen, jedoch Wohneigentum vorweisen können, erkennt die Stadtverwaltung Pfullendorf im Rahmen dieser Verwaltungsvorschrift nicht als mit Punkten honorierungsbedürftig. Diese haben bereits einen wirtschaftlichen Vorteil, verfügen ggf. über Mieteinnahmen und können, um auf dem Grundstück zu bauen, z. B. das Mietverhältnis durch Eigenbedarfskündigung beenden.

5.1.3 Menschen mit beruflichen Bezügen zu Pfullendorf

Für viele Menschen ist der ausgeübte Beruf mehr als die tagtägliche Arbeit, der zur Sicherung der Lebensgrundlage nachgegangen werden muss, sondern gleichzeitig ein zweiter

Lebensmittelpunkt. In rechtlicher Hinsicht ist die Berufsfreiheit ein gewährleistetes zentrales Menschenrecht, mithin die wirtschaftliche Seite des Strebens nach „Glückseligkeit“⁷.

Diejenigen Personen, die in Pfullendorf arbeiten oder Arbeit gefunden haben, stärken die örtliche Gemeinschaft in wirtschaftlicher Hinsicht am stärksten. Daher honoriert die Stadtverwaltung diese Personen mit Punkten.

Die Stadt will auch den Faktor Zeit bei den beruflichen Bezügen zu Pfullendorf berücksichtigen. Eine Unterbrechung der beruflichen Tätigkeit in Pfullendorf, ist unschädlich. Für die Berechnung ist die Dauer bis zum festgelegten Bewerbungsstichtag entscheidend.

Außerdem sollen Personen, die als Arbeitgeber für andere Personen fungieren (z. B. Gewerbetreibende, aber auch jene Personen, die z. B. eine Haushaltshilfe beschäftigen) einen Punkteaufschlag erhalten. Dies hält die Stadtverwaltung für gerechtfertigt, weil derartige Personen ein gewisses unternehmerisches Risiko tragen, Verantwortung für die bei ihnen beschäftigten Personen übernehmen und Arbeitsplätze schaffen.

5.1.4 Soziale Kriterien: Mensch mit Behinderung oder Pflegefall im Haushalt

Es ist selbsterklärend, dass pflegebedürftige Personen seit jeher hilfs- und schutzbedürftiger sind als Personen, die ohne fremde Hilfe leben können. Sofern derartige Personen im Haushalt des Bewerbers leben, soll dies honoriert werden.

Bei pflegebedürftigen Personen differenziert die Stadtverwaltung bei der Stadt Pfullendorf je nach Pflegegrad. Die Stadtverwaltung hält den Begriff der Behinderung für schwer definierbar. Daher gelten behinderte Personen auch als pflegebedürftige Personen im Sinne der Verwaltungsvorschrift, soweit Sie den Grad Ihrer Behinderung mit 50% nachweisen kann.

In jedem Fall sind der Stadtverwaltung Nachweise über den Pflegegrad vorzulegen.

5.1.5 Ehrenamtliches Engagement

Ehrenamtliches Engagement wird generell von der Stadt Pfullendorf honoriert. Es ist altruistisches handeln, da gesellschaftliche Aufgaben im Gemeinwohlinteresse ohne Einkunftszielung wahrgenommen werden.

Ehrenamtliche Tätigkeit in Pfullendorf beeinflusst das Geschehen in der Stadt direkt. Die Mitgliedschaft in einem Verein oder einer Organisation muss zum Zeitpunkt der Bewerbung (schon und noch) bestehen.

Die Stadt möchte jedoch auch hier den zeitlichen Faktor beim ehrenamtlichen Engagement in einem Pfullendorfer Verein berücksichtigen. Bei einer Vereinsmitgliedschaft in einem Pfullendorfer Verein von über drei Jahren erkennt die Stadt eine verfestigte Mitgliedschaft. In derartigen Fällen dürfte auch von einer bereits in der Vergangenheit ausgeübten Vereinstätigkeit mit Verantwortung auszugehen sein. Aber auch eine Vereinsmitgliedschaft ab dem

⁷ Gröpl in: Gröpl/Windhorst/von Coelln, Studienkommentar zum Grundgesetz, 4. Auflage (2020), Art. 12 Rn. 6.

ersten bis einschließlich zum dritten Mitgliedsjahr ist wichtig. Insbesondere ist die Sorge um Nachwuchs und Neumitglieder für jeden Verein von hoher Bedeutung.

5.1.7 Ortsbezug

Zweck des Ortsbezugskriteriums ist es, das städtische Eigenleben Pfullendorfs und die örtliche Identität der Stadt in gewissem Umfang zu bewahren.

Das Ortsbezugskriterium soll insbesondere jenen Personen zugutekommen, die zwar nicht in Pfullendorf selbst arbeiten, aber in der Stadt angekommen oder sogar geboren sind, in Pfullendorf zur Miete wohnen und ihr weiteres Leben in Pfullendorf gerne weiter verfestigen würden. Insofern ist das Ortsbezugskriterium keinesfalls starr zu verstehen. Das Kriterium soll außerdem Personen begünstigen, die bereits längere Zeit in Pfullendorf wohnend auf die Zuteilung eines kommunalen Bauplatzes gewartet haben.

5.1.8 Hilfs- und Kombinationskriterium: Mehrheit an Kindern und Prioritätssystem

Bei Punktegleichstand gewinnt derjenige Bewerber, der mehr Kinder hat. Sofern die Bewerber die gleiche Anzahl an Kindern haben, entscheidet über die Zuteilung das Prioritätssystem, das bedeutet der Eingang der jeweils früheren Bewerbung. Abstrakt gesehen sind mehr Kinder positiv für die örtliche Gemeinschaft, da sie die Säulen für die Zukunft sind. Das Prioritätssystem hatte die Stadtverwaltung Pfullendorf – Fachbereich II – bereits in der Vergangenheit angewandt und soll hier nur, als Hilfskriterium zur Anwendung kommen.

5.2 Verdichtete Bauweise für Wohnanlagen

Flächensparendes Planen und Bauen ist wegen des Bodens als grundsätzlich knapper Ressource nicht nur eine baupolitische, sondern auch konkrete bauplanungsrechtliche Zielvorgabe (z. B. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Sofern insbesondere *Unternehmen/-r* (z. B. Bauträger) eine Wohnanlage auf hierfür vorgesehenen Bauplätzen realisieren wollen, ist es angebracht, die Vergabekriterien in Bezug auf das künftige Objekt, welches realisiert werden soll, auszurichten. Hierfür dient die Bewertungsschablone in **Anlage 4**.

5.2.1 Vorhabenbezogene Kriterien

Je mehr Personen in der Wohnanlage ein Zuhause finden können, umso besser. Daher honoriert die Stadt Pfullendorf grundsätzlich größere Wohnbauprojekte mit einer höheren Punktezahl. Hierfür versucht und bemüht sich die Stadt Pfullendorf in den jeweiligen Bebauungsplänen jeweils geeignete Flächen mit entsprechenden Festsetzungen aufzunehmen.

5.2.2 Einhaltung von Qualitätsstandards (Energieeffizienz)

Die Größe der Wohnanlage soll nicht mit einer Qualitätseinbuße einhergehen. Daher soll auch eine kleinere Wohnanlage, welche (energie)effizient errichtet ist, mit einer entsprechend hohen Punktezahl honoriert werden. Um die Energieeffizienz objektiv bewerten zu können, wird auf die Energieeffizienzklassen des Gebäudeenergiegesetzes (Anlage 10) zurückgegriffen.

5.2.3 Vertriebsbezogene Kriterien

Hierbei wird in der Bewertungsschablone nach Mietpreisen differenziert. Bezahlbarer Wohnraum ist wichtig, nicht nur für junge Menschen, sondern generell für alle Altersschichten sehr relevant. Daher wird diejenige Vermarktung am meisten honoriert, die am günstigsten und sozialsten vermieten kann. Für die Berechnung der unterschiedlichen Mitpreise ist die Stadtverwaltung Pfullendorf von einer etwa 60 m² Wohnung ausgegangen. Hierfür dürfte nach dem derzeitigen Stand (2021/2022) eine monatliche Netto-Kalt-Miete in Höhe von ca. € 8,50 pro Quadratmeter (also insgesamt in einer Größenordnung um € 510,00) angemessen sein.

Die Schaffung von gebundenen Sozialwohnungen, also solchen Wohnungen, die nur über einen Wohnberechtigungsschein angemietet werden können, wird in besonderem Maße mit Punkten honoriert. Hiervon gibt es im Gemeindegebiet von Pfullendorf nach derzeitigem Stand (Januar 2024) äußerst Wenige. Die Stadtverwaltung erhofft und wünscht sich eine stärkere Realisierung derartiger Sozialwohnungsbauprojekte.

6. Hinweis auf besondere Bestimmungen in den notariellen Grundstückskaufverträgen

6.1 Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht im Falle der Nichterfüllung der Bauverpflichtung

In die notariellen Grundstücksverträge wird nach positiver Vergabeentscheidung im Rahmen des Beurkundungstermins beim Notariat stets eine Klausel mit dem in der **Anlage 5.1** enthaltenen oder ähnlichen Wortlaut aufgenommen.

6.2 Verpflichtung zur Eigennutzung bei Positivbescheidung eines Antrags im kommunalen Wohnbauförderprogramm

In die notariellen Grundstücksverträge wird nach positiver Entscheidung im kommunalen Wohnbauförderprogramm der Stadt Pfullendorf stets eine Klausel mit dem in der **Anlage 5.2** enthaltenen oder jedenfalls stark ähnlichem Wortlaut aufgenommen.

6.3 Rückauflassungsvormerkung

Für den Fall, dass die Kaufenden den Verpflichtungen aus Punkt 6.1 und / oder 6.2 nicht nachkommen, ist die Stadt Pfullendorf berechtigt, die Rückauflassung des Grundstückes auf sich selbst zu veranlassen. Diese Rückauflassungsvormerkung wird grundbuchrechtlich gesichert. Die Rückauflassungsvormerkung hat im notariellen Grundstückskaufvertrag stets eine Klausel mit dem in der **Anlage 5.3** enthaltenen oder jedenfalls stark ähnlichem Wortlaut.

6.4 Sonstige vertragliche Regelungen

6.4.1

Baugebietsbezogen können weitere vertragliche Regelungen erforderlich werden. Diese Regelungen würden gemeinsam mit den erwerbenden Bewerbern in Vorgesprächen erörtert.

6.4.2

Sofern möglich wird die Stadt Pfullendorf die zu bezahlenden Erschließungsbeiträge durch eine Erschließungsbeitragsablösungsvereinbarung regeln. Die Erschließungsbeitragsablösungsvereinbarung wird als Anlage zu den notariellen Grundstückskaufverträgen mitbeur-

kundet, also deren Bestandteil. Das heißt, sofern eine derartige Erschließungsbeitragsablösungsvereinbarung abgeschlossen wird, dass die Stadt Pfullendorf grundsätzlich bei der nachträglichen Erhebung von Erschließungsbeiträgen bei den Erwerbern mit dieser Forderung ausgeschlossen ist.

7. Schlussbemerkungen

7.1

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Es gibt auch kein Rechtsanspruch darauf, dass die Stadt Pfullendorf alle Baugrundstücke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, verkauft. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch.

7.2

Der Bürgermeister und Stadtrat der Stadt Pfullendorf können in begründeten Ausnahmefällen abweichend von der Verwaltungsvorschrift entscheiden.

Das gilt insbesondere, wenn

- ein Investor ein Grundstück von der Stadt, das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum erwerben will,
- Personen wegen ihrer besonderen beruflichen Qualifikation (Systemrelevanz) sich in Pfullendorf dauerhaft niederlassen wollen.

7.3

Die endgültige Zuteilung der Baugrundstücke erfolgt im Regelfall durch Entscheidung der Stadtverwaltung – Fachbereich II – Abteilung Bauverwaltung – bei der Stadt Pfullendorf.

7.4

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Stadt Pfullendorf nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Das gilt auch dann, wenn sich die Ursache aus einem Verschulden der Stadt oder von ihr beauftragten Personen ergibt. Unberührt bleibt jedoch die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

7.5

Die Anlagen sind Bestandteil der Verwaltungsvorschrift. Es wird klargestellt, dass der Anwendung-Kern der Verwaltungsvorschrift die Punkteschablonen bilden. Daher werden nur die Punkteschablonen (**Anlage 3** und **Anlage 4**) aus Platzgründen im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Pfullendorf veröffentlicht.

Die Verwaltungsvorschrift wird aber in Gänze auf der Homepage der Stadt Pfullendorf eingepflegt, worauf in der Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt hingewiesen wird.

7.6

Die vorstehende Verwaltungsvorschrift in der geänderten und ergänzten Fassung wurde am 24.09.2025 vom Stadtrat der Stadt Pfullendorf beschlossen. Sie tritt mit Ausfertigung durch den Bürgermeister in Kraft.

Pfullendorf, den
Ralph Gerster
Bürgermeister

14.10.2025



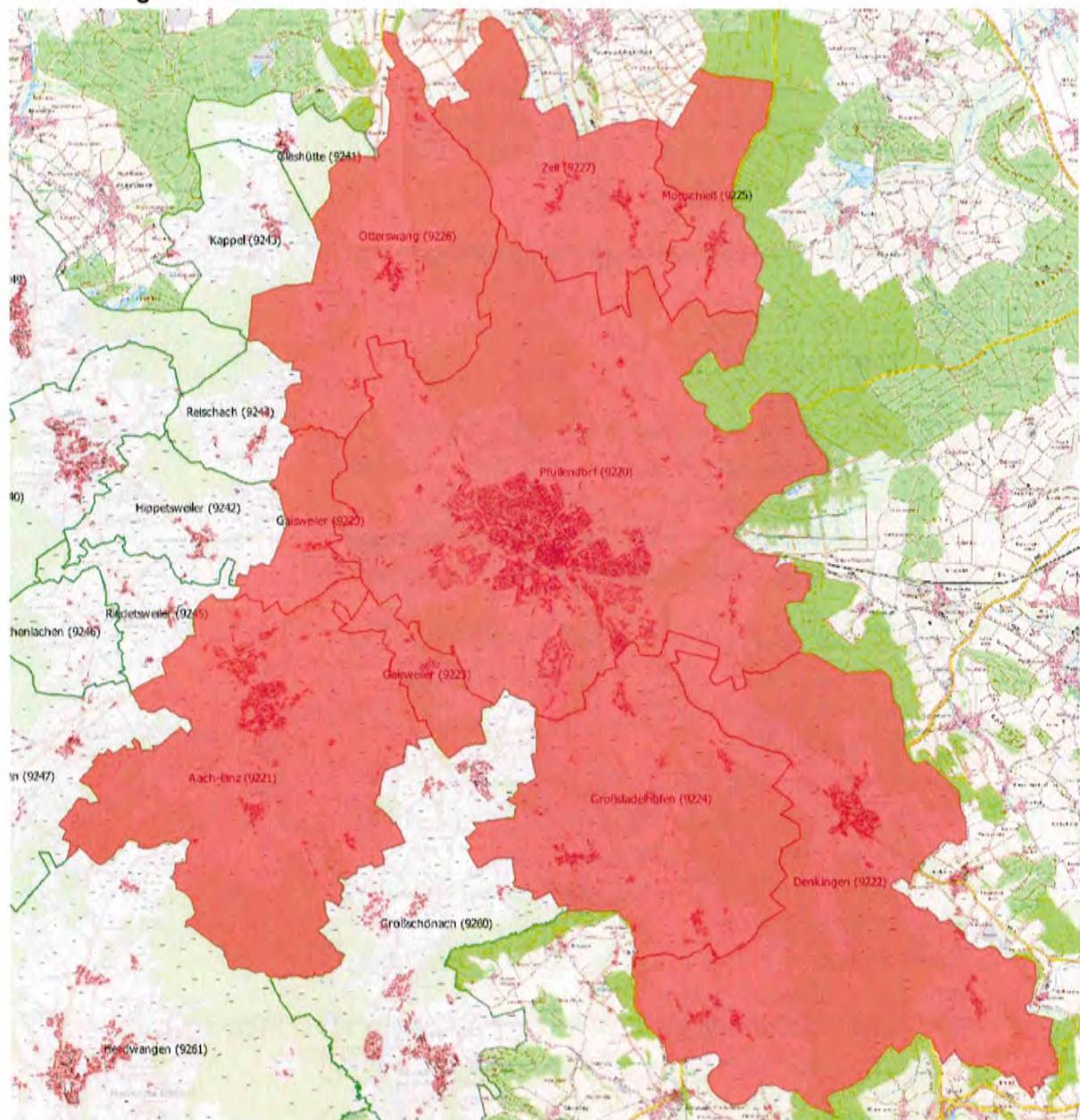
(Siegel)

Übersicht der Anlagen

- Anlage 1 **Gemeindegebiet von Pfullendorf**
- Anlage 2 **Bewertungsschablone nach Punkten für Privatpersonen**
- Anlage 3 **Bewertungsschablone nach Punkten für Unternehmer**
- Anlagen 4 **Mustertexte in den notariellen Grundstückskaufverträgen**

Anlage 1

Gemeindegebiet von Pfullendorf



Maßstab 1:55.000

Anlage 2

Bewertungsschablone für Privatpersonen

(Weitere Details, Erklärungen und erforderliche Nachweise entnehmen Sie dem Fragebogen)

Nr.	Kriterium	Punktezahl	Erreicht
1.	Soziale Kriterien	max. 95	
1.1	Bedürftigkeit der Bewerber nach Familienstand	max. 5	
1.1	Ehe (Nachweis ist vorzulegen)	5	
1.2	Bedürftigkeit der Bewerber bzgl. Wohnform	max. 8	
1.2.1	Zur Miete wohnend (mit Mietvertrag)	8	
1.2.2	Bei Verwandten/Bekannten wohnend (ohne Mietvertrag)	3	
1.3	Bedürftigkeit der Bewerber bzgl. Kindern	max. 67	
1.3.1	Bedürftigkeit der Bewerber nach der Anzahl der, mit Hauptwohnsitz, im Haushalt lebenden minderjähriger Kinder (Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft, nach der 12. Schwangerschaftswoche, wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis über die Schwangerschaft beizufügen).)		
	Pro Kind dem Grunde nach	5, max. 30	
1.3.2	Zuschlag pro Kind nach Alter der minderjährigen Kinder	max. 37	
	unter 6 Jahre pro Kind	18	
	6 – 10 Jahre pro Kind	10	
	11 – 18 Jahre pro Kind	8	
1.4	Bedürftigkeit der Bewerber wegen Bindungen	max. 15	
1.4.1.	Grad der Behinderung (GdB) von min. 50% und/oder Pflegegrad 1 bis 3 der im Haushalt Lebenden	10	
1.4.2	Grad der Behinderung (GdB) von min. 80% und/oder Pflegegrad 4 bis 5 zusätzlich der im Haushalt Lebenden	15	
	Hinweis: Eine Kumulation von GdB und Pflegegrad ist nicht zulässig (Bsp.: Gdb 50% und Pflegegrad 4 ergibt eine Punktzahl von 15)		
2.	Berufliche Kriterien	max. 35	
2.1	Beruflicher Bezug zu Pfullendorf	max. 10	
2.2	Zeitdauer der Ausübung der Erwerbstätigkeit zu Ziff. 2.1 (pro ununterbrochenem Jahr 1 Punkt)	max. 15	
2.3	Selbständige mit 2 bis 5 sozialversicherungspflichtige Mitarbeiter zusätzlich	5	
2.4	Selbständige mit mehr als 5 sozialversicherungspflichtigen Mitarbeitern zusätzlich	10	
3.	Ehrenamt und Mitgliedschaften in eingetragenen Vereinen oder Blaulichtorganisationen von Pfullendorf zum Ende der Bewerbungsfrist	max. 30	
3.1	Mitglied in einem Pfullendorfer Verein (und Ortsteile) seit 1-3 volle und ununterbrochene Jahre, pro Bewerber und pro Verein	5	

3.2	Mitglied in einem Pfullendorfer Verein (und Ortsteile) seit 4 oder mehr volle und ununterbrochene Jahre, pro Bewerber und pro Verein	10	
4.	Ortsbezug	max. 36	
4.1	Überwiegender Aufenthalt mit Erstwohnsitz des Bewerbers im Gemeindegebiet der Stadt Pfullendorf pro vollem Jahr 2 Punkte	max. 36	
5.	Ergebnis und Auswahl bei Punktegleichstand		
5.1	Ergebnis: max. 196 Punkte erreichbar		
5.2	Auswahl bei Punktegleichstand: Soweit Bewerber die gleiche Punktezahl erreichen, erhält derjenige Bewerber in der folgenden Reihenfolge den Vorzug, der <ul style="list-style-type: none"> - die größere Anzahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweisen kann - der Zeitpunkt des Eingangs der jeweils früheren Bewerbung (Prioritätsprinzip) 		

Anlage 3

Bewertungsschablone für eine verdichtete Bauweise

Nr.	Kriterium	Punktezahl	Erreicht
1	Vorhabenbezogene Kriterien (Hierbei kommt es darauf an, welche Art von Wohnanlage errichtet werden soll, also welches private Projekt der Bewerber plant mit dem ihm zugeteilten Bauplatz zu verwirklichen.)	max. 40	
1.5	Wohnanlage mit bis zu 7 Wohnungen	15	
1.6	Wohnanlage mit 8 bis 15 Wohnungen	20	
1.8	Wohnanlage mit 15 bis 25 Wohnungen	30	
1.9	Wohnanlage mit 26 und mehr Wohnungen	40	
2	Qualitätsbezogene Kriterien (Hierbei kommt es darauf an, welche Energieeffizienzklasse das Wohngebäude gemäß Anlage 10 zum Gebäudeenergiegesetz vom 08.08./01.11.2020 hat.)	max. 50	
2.1	Wohnanlage mit Energieeffizienzklasse A+	50	
3.	Vertriebsbezogene Kriterien (Hierbei kommt es auf die Vermietung an; bei Kombination von unterschiedlichen Mietzinsen sind die generierten Punkte zu addieren.)	max. 50	
3.1	Vermietung ohne vorherige Bindung an den Mietzins	5 pro Whg	
3.2	Vermietung zu Mietzins i. H. v. max. bis zu € 12,00 pro m ²	10 pro Whg	
3.3	Vermietung zu Mietzins i. H. v. max. bis zu € 10,00 pro m ²	15 pro Whg	
3.4	Vermietung zu Mietzins i. H. v. max. bis zu € 8,50 pro m ²	20 pro Whg	
3.5	Vermietung von gebundenem sozialen Wohnungsraum mit Mietpreisbindung von 20 Jahren inkl. gesetzlich zulässiger Erhöhungsmöglichkeiten	30 pro Whg	
4.	Ergebnis (max. erreichbar: 140 Punkte):		
5.	Auswahl bei Punktegleichstand		
	Soweit Bewerber gleiche Punktezahl erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der <ul style="list-style-type: none"> - qualitativ effizienter baut, - anschließend: wer günstiger vermietet, - anschließend: wessen Bewerbung zeitlich früher eingegangen ist 		

Die bei Ziffern 3.1 bis 3.5 angegebenen Mietzinse sind als Netto-Kalt-Mieten zu verstehen.

Bei Ziffer 3.5 darf nur an Berechtigte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Der Vermieter darf außerdem keine höhere Miete als die Kostenmiete verlangen, also diejenige Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Immobilie erforderlich ist. Bewerber haben hierbei das Wohnungsbindungsgesetz (BGBI. I S. 2404) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Anlage 4

Mustertexte für die notariellen Grundstückskaufverträge

Anlage 4.1

Pflichten aus der Bauplatzvergabe

Der Erwerber anerkennt, dass der gegenwärtige Grundstückserwerb dem Ziel der Stadt Pfullendorf dient, u.a. bauwilligen Personen durch Zurverfügungstellung von kostengünstigem Grundbesitz die Schaffung von eigengenutztem Wohnraum sowie kostengünstigen Mietwohnungen zu ermöglichen.

Im Vergabeverfahren hat der Erwerber angegeben, auf dem Vertragsgrundstück ein Wohnhaus / eine Wohnanlage mit ... Wohnungen zu errichten und hiervon ... Wohnungen zu einem Mietpreis von maximal ... Euro / Quadratmeter zu vermieten. Der Erwerber versichert nochmals die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen in seiner Bauplatzbewerbung.

Der Erwerber verpflichtet sich daher gegenüber der Stadt Pfullendorf

- a) den erworbenen Grundbesitz innerhalb nachstehend genannter Frist mit dem im Vergabeverfahren angegebenen Bauvorhaben bezugsfertig zu bebauen und
- b) die genannte Anzahl der Wohnungen zum genannten Maximalmietpreis über einen bestimmten Zeitraum zu vermieten
- c) den erworbenen Grundbesitz innerhalb nachstehend genannter Frist weder unbebaut noch bebaut weiterzuveräußern.

Anlage 4.2

Wiederkaufsrecht

Der Stadt Pfullendorf steht an dem heutigen Vertragsgegenstand ein Wiederkaufsrecht i.S. der §§ 456 ff. BGB zu.

Danach kann die Stadt Pfullendorf die lastenfreie Rückübertragung des Vertragsgegenstands verlangen, wenn der Erwerber:

- a) nicht innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsschluss genehmigungsfähige Unterlagen zur Errichtung eines Wohnhauses / einer Wohnanlage auf dem Vertragsgegenstand beim zuständigen Baurechtsamt einreicht und die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung beantragt oder
- b) nicht innerhalb von 3 Jahren ab heute ein Wohnhaus / eine Wohnanlage auf dem Vertragsgegenstand entsprechend dem Bebauungsplan bezugsreif fertig stellt, wobei die Stadt Pfullendorf nicht für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens haftet oder
- c) vor bezugsreifer Fertigstellung des Wohnhauses / einer Wohnanlage den Vertragsgegenstand ohne Genehmigung der Stadt Pfullendorf weiterveräußert oder sonst die Verpflichtung zur Übereignung an einen Dritten begründet oder ein Erbaurecht daran bestellt.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Stadt dem Erwerber den bezahlten Kaufpreis, die abgelösten Erschließungsbeiträge und bezahlte Anliegerbeiträge und Kosten für Haus- und Grundstücksanschlüsse zurückzuerstatteten.

Weitere Aufwendungen des Erwerbers sind ihm insoweit zu erstatten, als sie zum Zeitpunkt des Wiederkaufs einen Verkaufswert haben. Falls sich die Beteiligten über diesen Verkaufswert nicht einigen können, ist der durch einen Bausachverständigen auf den Tag der Ausübung des Wiederkaufsrechts

durch Schätzung festzustellende Verkehrswert maßgebend. Weitergehende Ansprüche werden ausgeschlossen. Zinsen können nicht verlangt werden.

Bauliche Anlagen und sonstige Gegenstände, die im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts keinen Verkehrswert haben, hat der Erwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger auf seine Kosten zu beseitigen.

Der auf dieser Basis festgestellte Wiederkaufspreis ist binnen 1 Monats nach Wieder-eintragung der Stadt als Grundstückseigentümerin und nach Beseitigung aller Lasten, die von heute an auf dem Vertragsgegenstand eingetragen werden, zu entrichten. Belastungen in Abt. II die nicht gelöscht werden können, sind ebenfalls zu bewerten und beim Wiederkaufspreis zu berücksichtigen.

Etwaige Belastungen nach Abt. III des Grundbuchs werden in Höhe der Valutierung vom Wiederkaufspreis abgezogen.

Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Kosten sowie eine eventuell anfallende Grunderwerbsteuer hat der heutige Erwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs der Stadt Pfullendorf auf Rückübertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand bewilligt der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung. **Eintragungsantrag** wird von der Stadt Pfullendorf gestellt.

Der Erwerber verpflichtet sich zur Anzeige des Baubeginns und der Bezugsfertigstellung gegenüber der Stadt Pfullendorf.

Anlage 4.3

Vertragsstrafe

- a) Der Erwerber verpflichtet sich, in dem unter vorstehend Ziffer 1 bezeichneten Bauvorhaben #### Wohnungen auf die Dauer von 10 Jahren ab bezugsreifer Fertigstellung des Bauvorhabens zu einem Mietpreis von ... Euro / Quadratmeter Wohnfläche als Wohnraum zu vermieten bzw. #### auf die Dauer von 20 Jahren ab bezugsreifer Fertigstellung des Bauvorhabens im Rahmen der gesetzlichen Wohnbauförderung als gebundenem sozialen Wohnraum inkl. Gesetzlicher Erhöhungsmöglichkeit zu vermieten.

Im genannten Zeitraum sind lediglich Mietsteigerungen nur entsprechend §§ 8 ff WoBindG zulässig.

Dabei hat der Erwerber der Stadt Pfullendorf auf deren Verlangen stets innerhalb einer Frist von 2 Wochen eine Abschrift des aktuellen Mietvertrags vorzulegen.

- b) Darüber hinaus verpflichtet sich der Erwerber das Grundstück weder vor Erfüllung der Bauverpflichtung noch innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab bezugsreifer Fertigstellung des Bauvorhabens ganz oder teilweise zu verkaufen oder eine sonstige Übertragungsverpflichtung zu begründen oder ein Erbaurecht zu erstellen.
- c) Kommt der Erwerber den vorstehend unter Ziffer 3 lit. a) oder b) genannten Verpflichtungen schuldhaft nicht nach, so ist eine Vertragsstrafe zu zahlen, sofern die Stadt das Wiederkaufsrecht nicht ausübt. Nichtschuldhaft sind z.B. mangelnde Nachfrage bei der Vermietung oder wirtschaftliche Notlage, was vom Erwerber im Einzelfall nachzuweisen ist.
- d) Die Vertragsstrafe beträgt maximal 25 % des Gesamtkaufpreises nach § 4 dieses Vertrags.

Im Einzelfall bemisst sich die Vertragsstrafe aus der Differenz zwischen der im Verpflichtungszeitraum tatsächlich verlangten (höheren) Nettokaltmiete und der oben angegebenen Nettokaltmiete unter Berücksichtigung zulässiger Mieterhöhungen.

Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach Anforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig. Im Verzugsfall sind vom Erwerber Verzugszinsen von 5 % über dem Basiszinssatz für den rückständigen Betrag zu zahlen.

Anlage 4.4

Verpflichtung zur Eigennutzung bei Positivbescheidung eines Antrags im kommunalen Wohnbauförderprogramm

Ermäßigung auf Grund des kommunalen Wohnbauförderprogrammes:

Der Erwerber erfüllt die Voraussetzungen für das kommunale Förderprogramm der Stadt Pfullendorf zum Bau von Eigenheimen für Familien mit unterem und mittleren Einkommen.

Der von der Stadt Pfullendorf zu gewährende Zuschuss beträgt 5.000,00 Euro pro heute lebendem Kind, bei 1 Kind somit 5.000,00 Euro / bei 2 Kindern somit 10.000 Euro / usw..

Der Zuschuss wird mit der Kaufpreisforderung der Stadt Pfullendorf abgerechnet. Der Zuschuss ist innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Stadt Pfullendorf an diese zurückzubezahlen, wenn

- *die Baumaßnahme nicht fristgerecht gemäß den Bestimmungen in Abschnitt II dieser Urkunde beendet wird,*
- *das Objekt innerhalb von 10 Jahren ab Fertigstellung des Wohngebäudes veräußert wird,*
- *innerhalb von 10 Jahren ab Fertigstellung des Wohngebäudes Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz betrieben werden,*
- *wenn nicht mindestens ein Familienmitglied (Erwerber, Ehe-/Lebenspartner oder Abkömmlinge) mindestens 10 Jahre ab Fertigstellung des Wohngebäudes an gerechnet mit Hauptwohnsitz in dem zu erstellenden Gebäude wohnt,*

wobei das Vorliegen einer Voraussetzung genügt.

Eine dingliche Sicherung des Rückzahlungsbetrags wird durch die Stadt trotz Belehrung über das hiermit verbundene Risiko vorerst nicht gewünscht. Der Erwerber verpflichtet sich jedoch gegenüber der Stadt Pfullendorf jederzeit auf deren Verlangen bei einer dinglichen Sicherstellung mitzuwirken.

