



GEMEINDE ECHING

VERGABERICHTLINIEN

für den Verkauf von Eigentumswohnungen
vom 21.04.2023

Die Gemeinde Eching ist bestrebt einheimischen Bürgerinnen und Bürgern¹⁾ mit allenfalls durchschnittlichem Einkommen bezahlbare Eigentumswohnungen zur Verfügung zu stellen. Mit der Umsetzung dieses Wohnbaumodells wird ein im Allgemeininteresse liegendes sozioökonomisches Ziel – die Sicherung der örtlichen Gemeinschaft – verfolgt. Die Gemeinde kennt diese Bedarfe und ist bestrebt, entsprechend zugeschnittene Angebote zu schaffen. Zielgruppe dieser Richtlinie sind einkommensschwächere und wenig begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, denen der Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglicht werden soll.

Ohne solche Richtlinien wäre ein Großteil der im Ort verwurzelten Bevölkerung nicht in der Lage, eine Eigentumswohnung zu finanzieren. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen und dadurch die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft zu stärken. Ferner soll durch die Bindung junger Familien an die Gemeinde eine demografische Überalterung der örtlichen Gesellschaft verhindert werden. Auch soll den durch einen möglichen Wegzug bedingten längeren Pendelzeiten und dem damit verbundenen steigenden Verkehrsaufkommen in der Region entgegengewirkt werden.

Gemeinsam haben die Antragsstellenden nach dieser Richtlinie die Möglichkeit, sich auf eine Eigentumswohnung zu bewerben, da sie auf Grund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse kaum in der Lage wären, sich auf dem freien Markt zu versorgen. Ihnen den Erwerb von Wohnraum zu günstigeren Bedingungen zu ermöglichen, ist Sinn und Zweck der Richtlinie.

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der Eigentumswohnungen gibt der Gemeinderat der Gemeinde Eching die nachfolgenden Vergaberichtlinien vor. Die Vergabe erfolgt gemäß diesen ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller bzw. jedes antragstellende Bewerberpaar zeitlebens nicht mehr als eine Eigentumswohnung oder eine Bauparzelle erhalten kann. Diese Vergaberichtlinien sind nicht anspruchsbegründend.

Es werden Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen (2-Zimmer-Wohnungen, 3-Zimmer-Wohnungen, 4-/ggfs. 5-Zimmer-Wohnungen) zum Kauf angeboten.

Der Entwurf dieser Richtlinien wurde dem Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2022 vorgestellt und beschlossen. Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehendem Kriterienkatalog.

1) Aus Gründen der Lesbarkeit werden die männliche und weibliche Form alternierend verwendet.



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	<p>Einkommensobergrenze</p> <p>Verkaufsmodell:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Antragssteller: 60.000 € • zwei Antragssteller (nach Ziff. 1.2): 120.000 € <p>Wer die Einkommensobergrenze zzgl. eines Betrages i.H.v. 7.000 € je unterhaltsberechtigtem Kind überschreitet, ist nicht antragsberechtigt.</p> <p>Maßgeblich ist die Summe der erzielten positiven Jahreseinkünfte, vermindert um den Altersentlastungsbetrag, den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende und den Abzug nach § 13 Abs. 3 EStG (vgl. § 2 Abs. 3 EStG). Abzustellen ist auf die Durchschnittseinkünfte aus dem Gesamtbetrag der Einkünfte aller künftig dauerhaft im Haushalt lebenden Personen einschl. Pflegegeld der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Hinzuzurechnen sind alle steuerfreien Einkünfte nach § 3 EStG, wie Elterngeld, Mutterschaftsgeld, Insolvenzgeld, Renten, Arbeitslosen-, Kranken- und Kurzarbeitergeld, sowie Kapitalerträge, Mieteinnahmen und Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese in den Gesamteinkünften nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten – wie z.B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart – sind für die Ermittlung der Gesamteinkünfte ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.</p>
1.4	<p>Vermögen</p> <p>Antragsberechtigt ist derjenige, dessen Vermögensgesamtwert nicht über 40% des nicht reduzierten Durchschnittsverkaufspreises der jeweiligen Wohnungskategorie (2-, 3-, 4-, 5-Zimmerwohnungen) liegt.</p> <p>Zum Vermögen zählen insbesondere Bargeld, Bankguthaben, Guthaben in Kryptowährungen, Aktien, Fonds, Immobilien, Anlagen in Edelmetallen (Gold, Platin), Luxusgüter und sonstige Geldwerte.</p>



1.5	<p>Bestehendes Wohneigentum im Gemeindegebiet</p> <p>Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks oder einer Eigentumswohnung im Gemeindegebiet der Gemeinde Eching sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks oder einer Eigentumswohnung im Gemeindegebiet der Gemeinde Eching ist. Ausnahmen werden zugelassen, sollte das vorhandene Wohneigentum 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 80 m² beträgt. <p>Für jede weitere Person im Haushalt darf die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), darf 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> <p>Unterschreitet vorhandenes Immobilieneigentum diese Grenzwerte, ist es als Vermögenswert nach vorstehender Ziffer 1.4 zu behandeln.</p>
1.6	<p>Begünstigung bei früherer Baulandvergabe</p> <p>Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück oder eine Eigentumswohnung von der Gemeinde Eching erworben oder im Erbbaurecht erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein in künftiger Haushaltsgemeinschaft mit dem Antragsteller lebendes Familienmitglied (Mutter, Vater, Ehegatte, Lebenspartner, Kind/er) in der Vergangenheit ein Baugrundstück oder eine Eigentumswohnung von der Gemeinde Eching erworben oder im Erbbaurecht erhalten haben.</p>
1.7	<p>Der Bewerbung ist eine vorläufige Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts beizulegen.</p>
1.8	<p>Ferner fehlt es an der Antragsberechtigung, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht offen gelegt und vollständig glaubhaft nachgewiesen werden.</p>



2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

2.1	Rangfolge und Auswahl der Wohnungen Die Eigentumswohnungen werden an die antragsberechtigten Bewerber in der Reihenfolge der erzielten Punktzahl vergeben. Die Punktevergabe erfolgt gemäß den nachstehenden Kriterien. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Wohnungen, 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 an dessen Stelle nach.	
2.2	Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich	
2.2.1	Hauptwohnsitz in der Gemeinde Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz in der Gemeinde Eching (bei zwei Antragstellern werden nur die Jahre der Person gewertet, die ihren Hauptwohnsitz am längsten in der Gemeinde hat) je vollem, nicht unterbrochenem Jahr bis zu maximal fünf Jahren. Die Regelung findet auf weggezogene Antragssteller*innen (ehemalige Bürger*innen) entsprechende Anwendung, sofern diese innerhalb der letzten 15 Jahre vor Antragstellung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet waren.	8 Punkte pro Jahr, maximal 40 Punkte
2.2.2	Hauptwohnsitz der Eltern in der Gemeinde Eltern / mind. ein Elternteil mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Eching zum Zeitpunkt der Antragstellung.	5 Punkte
2.2.3	Arbeitsplatz in der Gemeinde Arbeitsplatz ab fünf Jahren Haupterwerbstätigkeit im Gemeindegebiet (bei zwei Antragstellern werden nur die Jahre der Person gewertet, die ihre Haupterwerbstätigkeit am längsten in der Gemeinde hat). Kriterium gilt nur alternativ (nicht additiv) zu Ziff. 2.2.1.	4 Punkte pro Jahr (ab erfülltem 6. Jahr), maximal 20 Punkte



2.2.4	Familienstand Bewerber verheiratet, in eingetragener Lebenspartnerschaft oder nichtehelicher Lebensgemeinschaft (jeweils beide in Kaufvertragsurkunde) oder Bewerber*in alleinerziehend.	10 Punkte
2.2.5	Kind(er) Berücksichtigt werden unterhaltsberechtignte Kinder, die im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und dort tatsächlich auch wohnen sowie im künftigen Haushalt des Antragstellers wohnhaft sein werden. Gleiches gilt bei einer durch ärztliches Attest nachgewiesenen bestehenden Schwangerschaft.	1. Kind: 8 Punkte 2. Kind: 10 Punkte jedes weitere Kind: 12 Punkte
2.2.6	Behinderung / Pflegebedürftigkeit Behinderung oder alternativ Pflegebedürftigkeit des Antragsstellers oder eines Familienmitglieds, das seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Antragstellers haben wird. Liegen bei einer Person sowohl Behinderung als auch Pflegebedürftigkeit vor, so erhält sie nur die höhere Punktzahl (nicht additiv). Bestehen bei mehreren Personen im zukünftigen Haushalt sowohl Behinderung als auch Pflegebedürftigkeit, wird eine Addition vorgenommen.	Grad der Behinderung ab 50 GdB: 10 Punkte ab 60 GdB: 12 Punkte ab 70 GdB: 14 Punkte ab 80 GdB: 16 Punkte ab 90 GdB: 18 Punkte 100 GdB: 20 Punkte Pflegegrad I: 4 Punkte II: 8 Punkte III: 12 Punkte IV: 16 Punkte V: 20 Punkte gesamt max. 20 Punkte
2.2.7	Einkommensverhältnisse Einkommen im Sinne § 2 Abs. 3 EStG, siehe Ziffer 1.3: Ein Antragsteller: Zwei Antragsteller: 60.000 € 120.000 € je -2.000 € je -2.000 €	0 Punkte +1 Bonuspunkt



2.2.8	<p>Ehrenamt</p> <p>Ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen und Organisationen: (max. 10 Punkte)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inhaber einer Ehrenamtskarte 10 Punkte ▪ Aktiver Rettungsdienst, aktive Mitglieder der Feuerwehr, Abteilungsleiter, Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte, Materialwarte, vergleichbare Funktion, Vorstandsmitglieder 6 Punkte <p>Voraussetzung ist, dass das Ehrenamt seit mindestens drei Jahren ununterbrochen ausgeübt wird. Die maximale Punktzahl wird erreicht, wenn das Amt seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen ausgeübt wird, ansonsten wird die Hälfte der Punkte vergütet.</p> <p>Die Ehrenamtspunkte werden auch dann vergeben, wenn das Ehrenamt außerhalb des Gemeindegebiets ausgeübt wird.</p> <p>Das Ehrenamt ist durch das entsprechende Formular mit Vereinsstempel oder Kopie der Ehrenamtskarte zu belegen (www.kreisfreising.de/fileadmin/user_upload/Aemter/Sozialverwaltung/Ehrenamtskarte/Antrag_blaue_Ehrenamtskarte_2017.pdf).</p>
2.3	<p>Punktegleichstand</p> <p>Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, sind die sozialen Kriterien gegenüber der Ortsansässigkeit und des Arbeitsplatzes höher zu gewichten. Der Bewerber mit der höheren Gesamtpunktzahl abzgl. der Punkte für Ortsansässigkeit oder Arbeitsplatz erhält die vorrangige Listenposition. Bei erneuter Punktegleichheit entscheidet das Los.</p>

3. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Eching nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Eching unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ggf. nachzuweisen.

4. Förderung durch die Gemeinde

Die Eigentumswohnungen werden an antragsberechtigte Bewerber (vgl. Ziff. 1 dieser Kriterien) vergeben.

Für die Eigentumswohnungen in der Wohnanlage, die durch die Gemeinde gefördert werden, wird eine Reduzierung des Quadratmeterpreises vom regulären Verkaufspreis je Qm-Wohnfläche vorgenommen. Kriterien für die Höhe des Abschlags sind u.a. die Wertigkeit der Lage des Baugebiets (ÖPNV, Nahversorgungsangebot, umliegende Bebauung, Immissionsbelastung, etc.).



5. Bewerbungsverfahren

- 5.1 Das Bewerbungsverfahren zur Vergabe von Eigentumswohnungen nach diesen Richtlinien wird für das Baugebiet mit öffentlicher Bekanntmachung der Gemeinde Eching eröffnet. In der Bekanntmachung ist der Bewerbungszeitraum festzusetzen, in welchem Kaufinteressenten 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 einer vergünstigten Eigentumswohnung im jeweiligen Baugebiet. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Wohnung besteht nicht.

6. Wohnungsvergabe

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

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

7. Inhalt des Wohnungskaufvertrages

Die Wohnungen werden zu den nachfolgenden wesentlichen Bedingungen an die Antragsteller verkauft:

- 7.1 Die Gemeinde Eching erhält für folgende Fälle ein mit einer Vormerkung abzusicherndes Ankaufsrecht:
 - 7.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
 - 7.1.2 Der Käufer hat die Wohnung innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit an Dritte veräußert, vermietet oder in sonstiger Weise zur Nutzung überlassen; ausgenommen ist die Veräußerung an Ehegatten, Lebenspartner (LPartG) und eigene Verwandte ersten Grades der geraden Linie.
 - 7.1.3 Der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit in der Wohnung des errichteten Wohngebäudes.
- 7.2 Der Rückkauf/Ankauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer die Wohnung erworben hat. Die Abwicklungskosten eines Rückkaufs tragen der Verursacher.
- 7.3 Die Gemeinde Eching kann anstelle der Ausübung des Ankaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufs bzw. zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens des Vertragsverstoßes (mindestens jedoch den Wert zum Zeitpunkt des Kaufs) und dem vereinbarten Wohnungskaufpreis.



8. Sonstige Bestimmungen

- 8.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Eigentumswohnungen im Wohnbaumodell besteht nicht.
- 8.2 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 können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen und ggf. weitere rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

10. Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinien für Verkauf von Eigentumswohnungen im Wohnbaumodell der Gemeinde Eching treten zum 21.04.2023 in Kraft.

Eching, den 21.04.2023


Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister