



GEMEINDE ECHING

VERGABERICHTLINIEN für Bauland im Wohnbaumodell der Gemeinde Eching vom 01.08.2018

Die Gemeinde Eching ist bestrebt, bauwilligen einheimischen Bürgerinnen und Bürgern¹⁾ mit durchschnittlichem Einkommen bezahlbare Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Mit der Umsetzung dieses Wohnbaumodells wird ein im Allgemeininteresse liegendes sozioökonomisches Ziel – die Sicherung der örtlichen Gemeinschaft – verfolgt. Ohne ein Wohnbaulandmodell wäre ein Großteil der im Ort verwurzelten Bevölkerung nicht in der Lage, ein finanzierbares Grundstück zu erwerben, um sich Wohneigentum zu schaffen. 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.

Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke stellt der Gemeinderat der Gemeinde Eching die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen diese Vergaberichtlinien dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

Die Vergabe der Baugrundstücke an die Bewerber erfolgt durch Bestellung eines Erbbaurechtes („Erbbaurecht-Modell“) oder durch Verkauf („Verkaufsmodell“). Für diese beiden Vergabealternativen werden unterschiedliche Einkommensgrenzen festgelegt (Ziff. 1.3). Bewerber haben die Möglichkeit sich für beide Modelle parallel zu bewerben.

Die Festlegung, welche Grundstücke im Erbbaurecht-Modell bzw. im Verkaufsmodell vergeben werden, wird durch den Gemeinderat baugebietsbezogen vorgenommen.

1) Aus Gründen der Lesbarkeit wird im Folgenden die männliche Form verwendet, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige beider Geschlechter.

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 – Ausschluss der Antragsberechtigung:</p> <p><u>Erbbaurecht-Modell:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ein Antragssteller: 40.000 € ▪ zwei Antragssteller (nach Ziff. 1.2): 80.000 € <p><u>Verkaufsmodell:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ein Antragssteller: 50.000 € ▪ zwei Antragssteller (nach Ziff. 1.2): 100.000 € <p>Wer die Einkommensobergrenze zuzüglich eines Betrages i.H.v. 7.000 € je unterhaltsberechtigtem Kind überschreitet, ist nicht antragsberechtigt.</p> <p>Maßgeblich ist das Einkommen nach § 2 Abs. 4 EStG (Gesamtbetrag der Einkünfte, vermindert um den Altersentlastungsbetrag, den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende und den Abzug nach § 13 Abs. 3 EStG). Abzustellen ist auf das Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im Gesamteinkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten – wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart – sind für die Ermittlung des Gesamteinkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu erbringen.</p>
1.4	<p>Vermögen</p> <p>Das Vermögen des antragstellenden Haushalts 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. Im Erbbaurecht-Modell darf das Vermögen den Grundstückswert abzgl. 30% nicht übersteigen. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Fonds, Immobilien und sonstige Geldwerte.</p>
1.5	Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet der Gemeinde Eching sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im

	<p>Gemeindegebiet der Gemeinde Eching ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. 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>Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. 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> <p>Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Eltern / der Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte(r) mindestens eines weiteren bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet der Gemeinde Eching sind / ist, ▪ das weitere Haus / die weiteren Häuser oder das weitere Grundstück / die weiteren Grundstücke nicht zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern / des Elternteils des Antragstellers benötigt wird / werden, und ▪ die zu berücksichtigende elterliche Immobilie geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Familienangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten. <p>Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen im vorhergehenden Absatz entsprechend.</p> <p>Bei der Antragsberechtigung werden weitere Eigentumswohnungen der Eltern nicht berücksichtigt.</p>
1.6	<p>Nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück oder Erbbaurecht der Gemeinde Eching 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 Gemeinde Eching erworben haben bzw. im Erbbaurecht erhalten haben.</p>
1.7	<p>Der Bewerbung ist eine 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 nachgewiesen werden.</p>

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

2.1	<p>Die Grundstücke werden in der Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. 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.</p>	
2.2	<p>Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich</p>	
2.2.1	<p>Hauptwohnsitz in der Gemeinde</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>8 Punkte pro Jahr, maximal 40 Punkte</p>
2.2.2	<p>Hauptwohnsitz der Eltern in der Gemeinde</p> <p>Eltern / mind. ein Elternteil mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Eching zum Zeitpunkt der Antragstellung.</p>	<p>5 Punkte</p>
2.2.3	<p>Arbeitsplatz in der Gemeinde</p> <p>Arbeitsplatz ab fünf Jahren Haupterwerbstätigkeit im Gemeindegebiet (halbe Punktzahl pro Jahr im Verhältnis zum Wohnort). Kriterium gilt nur alternativ (nicht additiv) zu Ziff. 2.2.1.</p>	<p>4 Punkte pro Jahr (ab erfülltem 6. Jahr), maximal 20 Punkte</p>
2.2.4	<p>Familienstand</p> <p>Bewerber verheiratet, in eingetragener Lebenspartnerschaft oder nichtehelicher Lebensgemeinschaft (jeweils beide in Kaufvertragsurkunde) oder Bewerber alleinerziehend.</p>	<p>10 Punkte</p>

2.2.5	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: 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).	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 Pflegegrade: 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. 4 EStG, siehe Ziffer 1.4) <u>Erbbaurecht-Modell:</u> Ein Antragsteller: Zwei Antragsteller: 40.000 € 80.000 € -2.000 € -2.000 € <u>Verkaufsmodell:</u> Ein Antragsteller: Zwei Antragsteller: 50.000 € 100.000 € -2.000 € -2.000 €	0 Punkte je +1 Bonuspunkt 0 Punkte je +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 ▪ Kommandanten der Feuerwehr, Vorstandsmitglieder 10 Punkte ▪ Aktiver Rettungsdienst, aktive Mitglieder der Feuerwehr, Abteilungsleiter, Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte, Materialwarte, vergleichbare Funktion 8 Punkte ▪ Sonstiges Ehrenamt 4 Punkte <p>Voraussetzung ist, dass das Ehrenamt seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen ausgeübt wird. Die maximale Punktzahl wird erreicht, wenn das Amt seit mehr als fünf Jahren ausgeübt wird, ansonsten wird die Hälfte der Punkte vergütet. Dies gilt auch für Inhaber der Ehrenamtskarte. Wird ein Amt, welches mit vier oder acht Punkten bewertet wird, länger als zehn Jahre ausgeübt, steigt der Bewerber in die nächsthöhere Stufe auf (z.B. 11 Jahre Jugendtrainer = 10 Punkte).</p> <p>Die Ehrenamtspunkte werden auch dann vergeben, wenn das Ehrenamt außerhalb des Gemeindegebiets ausgeübt wird. Der Gemeinderat behält sich eine Einzelfallprüfung, insbesondere bei langjährigen ehrenamtlich Tätigen vor, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung kein Ehrenamt (mehr) bekleiden.</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 gemeindlichen Grundstücke werden – nach individueller Festlegung durch den Gemeinderat – an antragsberechtigte Bewerber (vgl. Ziff. 1 dieser Kriterien) als Kaufgrundstück oder als Erbbaugrundstück vergeben.

Der Grundstückswert wird auf Basis des amtlichen Bodenrichtwertes des jeweiligen Ortsteils zum Zeitpunkt des Vergabebeschlusses durch den Gemeinderat festgelegt. Der jeweilige Abschlag wird durch den Gemeinderat für jedes Baugebiet spezifisch beschlossen. 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 Baugrundstücken nach diesen Richtlinien wird für das jeweilige Baugebiet mit öffentlicher Bekanntmachung der Gemeinde Eching eröffnet. In der Bekanntmachung 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 Kauf- bzw. Erbbaugrundstücks 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 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 Grundstücke erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl.

7. Inhalt des Grundstückskauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, bzw. es werden zu nachfolgenden Bedingungen Erbbaurechte für die Antragsteller bestellt; wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag vorbehalten bleibt.

- 7.1 Die Gemeinde Eching erhält für folgende Fälle ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Rückkaufsrecht bzw. Heimfallrecht:
 - 7.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
 - 7.1.2 Der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – den Bau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergang bezugsfertig errichtet; oder
 - 7.1.3 Der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, vermietet oder in sonstiger Weise zur Nutzung überlassen; oder
 - 7.1.4 Der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude.
- 7.2 Der Rückkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzurechnen. Darüber hinaus behält sich die Gemeinde bei Verstoß gegen die vereinbarten Auflagen, das zwingende Verlangen vor, dass das Grundstück / das Erbbaurecht an einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten verkauft / übertragen werden muss. 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 Rückkaufpreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis-

bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter Grundstücke.

- 7.3 Die Gemeinde Eching kann anstelle der Ausübung des Rückkaufrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages bzw. die angemessene Erhöhung des Erbbauzinses verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufs bzw. zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens des Vertragsverstoßes (mindestens jedoch den Wert zum Zeitpunkt des Kaufs) und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis.

8. Sonstige Bestimmungen

- 8.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken im Wohnbaumodell besteht nicht.
- 8.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Eching behält sich vor, bei Einzelfall-entscheidungen in begründeten Härtefällen nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dazu bedarf es jedoch der Zustimmung von mindestens zwei Drittel der anwesenden Gemeinderatsmitglieder.
- 8.3 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.
- 8.4 Die Entscheidung des Gemeinderats ist nicht anfechtbar.

9. Richtigkeit der Angaben

Der/Die Bewerber erklärt/en durch Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen und Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, alle für die Punkteermittlung maßgebliche 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 Bauland im Wohnbaumodell der Gemeinde Eching treten zum 01.08.2018 in Kraft.

Eching, den 01.08.2018



Sebastian Thaler
(Erster Bürgermeister)