



# GEMEINDE ECHING

Landkreis Landshut

Viecht · Hauptstr. 12 · 84174 Eching

## Vergaberichtlinien Verkaufsabschnitt 1 für den Kauf von Grundstücken im „Echinger Modell“, Baugebiet „An der Berghofener Straße“, Ortsteil Haulwang, Gemeinde Eching

**Bewerbungszeitraum: 23.07.2021 bis 27.08.2021, 10.00 Uhr**

**Stichtag für alle Kriterien ist der 27.08.2021.**

**Fehlende Unterlagen sind bis spätestens 03.09.2021 nachzureichen.**

**Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wurde in den Vergaberichtlinien die männliche Form gewählt, dennoch beziehen sich die Angaben auf alle Geschlechter.**

### **A Antragsberechtigte Personen**

1. Bewerber müssen alle volljährig sein. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gelten als ein Bewerberpaar.
2. Jeder Bewerber bzw. jedes Bewerberpaar kann nur ein Objekt erwerben.
3. Nur natürliche Personen können Bewerber bzw. Bewerberpaar sein.
4. Bauträger, Firmen die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

### **B Ausschlussstatbestände**

1. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Bewerber und Bewerberpaare, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer Wohnung, eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks im Umkreis von 30 km (Bezugspunkt Hauptstr. 12, 84174 Eching) sind. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartnern Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks im Umkreis von 30 km (Bezugspunkt Hauptstr. 12, 84174 Eching) ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung oder das Wohnhaus keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Bewerber bzw. Bewerberpaar und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt;
  - die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m<sup>2</sup> beträgt;
  - die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m<sup>2</sup> beträgt;
  - die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m<sup>2</sup> beträgt.
- Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m<sup>2</sup> mehr betragen.

Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert (mind. GdB 80 %) und/oder pflegebedürftig (mind. Pflegegrad 4), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere Schwerbehinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.



# GEMEINDE ECHING

Landkreis Landshut

Viecht • Hauptstr. 12 • 84174 Eching

2. Der Bewerber oder das Bewerberpaar hat bereits in einem früheren Verfahren ein Grundstück erhalten. Dies gilt auch, wenn nur ein Teil des Bewerberpaares Käufer war.
3. Unvollständig ausgefüllte Anträge, nicht unterschriebene Anträge oder nicht belegte Anträge werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

## C Ablauf des Verfahrens

Die Vergabe von Baugrundstücken erfolgt nach dem vom Gemeinderat am 05.07.2021 beschlossenen Kriterien- und Punktesystem.

Die **Eingangsfrist** der Bewerbung bei der Gemeinde Eching **endet am**

**Freitag, den 27.08.2021 – 10.00 Uhr**

Berücksichtigt werden bei der Vergabe die Bewerber bzw. das Bewerberpaar, welche die Voraussetzungen nach **A** erfüllen und nicht nach **B** ausgeschlossen sind. Für sie wird gemäß dem Punktesystem dieser Vergabekriterien eine Rangliste erstellt.

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in Schriftform möglich und kann bei der Gemeinde Eching eingereicht oder an die Gemeinde postalisch per Einschreiben geschickt werden. Für den Fall der schriftlichen/postalischen Bewerbung, sind Bewerbungsformulare bei der Gemeinde anzufordern oder abzuholen. Hierfür wird eine Schutzgebühr von 50 Euro erhoben. Es können nur Bewerbungen mit diesen ausgefüllten, unterschriebenen Formularen und mit den entsprechenden Nachweisen berücksichtigt werden.

Nähere Informationen erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung Eching, Viecht, Hauptstraße 12, 84174 Eching. Ansprechpartner: Frau Pfister Tel.: 08709/9247-18 oder Herr Heilmeyer Tel.: 08709/9247-21. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bzw., falls der Bewerber nicht über eine E-Mail-Adresse verfügt, per Brief bestätigt. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im Baugebiet „An der Berghofener Straße OT Haunwang“ (Verkaufsabschnitt 1).

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Vor dem zweiten Teil des Verfahrens werden alle in Frage kommenden Bewerbungen inhaltlich geprüft und in eine Rangliste geordnet. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen.



# GEMEINDE ECHING

Landkreis Landshut

Viecht • Hauptstr. 12 • 84174 Eching

## Bewerbungsphase

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform Baupilot.

Die elektronischen und analogen Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesichtet. Den formellen Richtlinien entsprechende Bewerbungen werden von der Gemeinde angenommen und per Mail oder Post bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt. Die inhaltliche Prüfung erfolgt nach Ende der Bewerbungsfrist. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird die Rangliste erstellt.

Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl, desto höher der Platz in der Rangliste. Der Bewerber mit den meisten Punkten, erhält das Erstauswahlrecht unter den zu vergebenden 17 Parzellen.

Bei Punktegleichstand gibt die größere Anzahl an minderjährigen, im Haushalt lebenden Kindern den Ausschlag. Bei Gleichstand der Kinderzahl erfolgt ein Losverfahren zur Ermittlung der endgültigen Rangfolge.

## Prioritätenabfrage

Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden über Baupilot zur Auswahl ihrer Prioritäten aufgefordert. Der erstplatzierte Bewerber gibt also eine Priorität ab, der zweitplatzierte zwei Prioritäten u.s.w.

Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

## Zuteilungsphase

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eching berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Bewerber bzw. Bewerberpaare in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Bewerber bzw. Bewerberpaare werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

Nur Personen, die als Bewerber oder Bewerberpaar teilgenommen haben, können später auch Erwerber im Notarvertrag werden. Eine Weitergabe der Rangziffer und somit des Rechts zum Erwerb eines Grundstückes an Dritte ist nicht möglich.



# GEMEINDE ECHING

Landkreis Landshut

Viecht • Hauptstr. 12 • 84174 Eching

Das zugeteilte Grundstück bleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb der berechtigten Bewerber untereinander ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Jeder Bewerber bzw. jedes Bewerberpaar kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die beim Erwerb des Grundstückes gültigen Vergabekriterien aus den „Vergabekriterien Verkaufsabschnitt 1 für den Kauf von Grundstücken im „Echinger Modell“, Baugebiet „An der Berghofener Straße“, Ortsteil Haunwang, Gemeinde Eching“ in allen Teilen verbindlich an.

## Nachrückverfahren

Sollten mehr Bewerbungen eingehen, als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle Bewerber, denen zunächst kein Grundstück zugeteilt werden konnte (Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.

Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet.

Hierbei werden entsprechend der Anzahl der frei gewordenen Grundstücke den Bewerbern der Nachrückerliste die Grundstücke der Rangfolge nach angeboten.

Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.

Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

## D Punktesystem

### 1. Ortsbezogene Kriterien

#### a) Wohnsitz

Es wird die Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Eching der sich bewerbenden Person oder des (Ehe-) Partners berücksichtigt (Stichtag: 27.08.2021).

Die längere Dauer ist ausschlaggebend.

Die Aufenthaltszeiten mehrerer Personen werden nicht addiert.

Bei der Dauer des Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet werden alle Zeiten in den letzten 20 Jahren berücksichtigt. Diese Zeiten müssen nicht am Stück erfüllt worden sein, die maßgeblichen Zeiten mit Unterbrechung können addiert werden.



# GEMEINDE ECHING

Landkreis Landshut

Viecht · Hauptstr. 12 · 84174 Eching

Ab 2 Jahren Hauptwohnsitz	=	<b>10 Punkte</b>
Ab 4 Jahren Hauptwohnsitz	=	<b>20 Punkte</b>
Ab 6 Jahren Hauptwohnsitz	=	<b>30 Punkte</b>
Ab 8 Jahren Hauptwohnsitz	=	<b>50 Punkte</b>

## b) Arbeitsstelle (Hauptberuf) in der Gemeinde Eching

- für den Antragssteller oder dessen Ehe- oder Lebenspartner	=	<b>10 Punkte (einmalig)</b>
--	---	-----------------------------

**Maximal 60 Punkte** in der Kategorie „1. Ortsbezug“

## 2. Soziale Kriterien

### a) Kinder:

Nur Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die mit den Antragstellern in häuslicher Gemeinschaft leben, werden berücksichtigt.

Kinder, für die eine Unterhaltspflicht besteht, die aber nicht mit den Antragstellern in häuslicher Gemeinschaft leben, werden nicht berücksichtigt.

Auch eine Schwangerschaft wird nach Vorlage des Mutterpasses als ein Kind angerechnet.

#### **unter 10 Jahren**

1 Kind	=	<b>12 Punkte</b>
2 Kinder	=	<b>24 Punkte</b>
3 und mehr Kinder	=	<b>36 Punkte</b>

#### **zwischen 10 und 18 Jahren**

1 Kind	=	<b>8 Punkte</b>
2 Kinder	=	<b>16 Punkte</b>
3 und mehr Kinder	=	<b>24 Punkte</b>

### b) Pflege- u. Behindertengrad:

Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit einer sich bewerbenden Person oder eines minderjährigen Kindes mit einem Grad der Behinderung ab 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 wird angerechnet. Ein Nachweis hat durch Vorlage des Schwerbehindertenausweises oder einer Bescheinigung der Pflegeversicherung zu erfolgen.

= **10 Punkte (einmalig)**



# GEMEINDE ECHING

Landkreis Landshut

Viecht • Hauptstr. 12 • 84174 Eching

c) Junge Familien:

Als „Junge Familie“ zählen Bewerber oder eine Person des Bewerberpaares, zwischen 18 und 35 Jahre alt sind. Bei Paaren müssen beide Bewerber Miteigentümer werden. Zudem müssen beide in das zu bauende Wohnhaus einziehen.

= **10 Punkte (einmalig)**

d) Aktives Ehrenamt

Als aktives Ehrenamt zählt die aktive Mitgliedschaft in einer Vorstandschaft oder Abteilungsleitung (mind. 5 Jahre) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein, z.B. Sportverein oder die aktive Mitgliedschaft in einer Feuerwehr (nachgewiesene regelmäßige Teilnahme an Übungen und Einsätzen, mind. 3 Jahre).

= **10 Punkte (einmalig)**

**Maximal 60 Punkte** in der Kategorie „**2. Soziale Kriterien**“

**mögliche Gesamtpunktzahl D: 120**

## E Vertragsbedingungen

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Bewerber bzw. Bewerberpaare verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt.

Die Gemeinde Eching erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

- 1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen; oder
2. der Käufer hat das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Baufeldfreigabe durch die Gemeinde Eching nicht bezugsfertig errichtet; oder
3. der Käufer hat das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Baufeldfreigabe durch die Gemeinde Eching nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
4. der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 5 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
5. der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 4 ergebenden 5-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist. Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind auch zu verstehen:



# GEMEINDE ECHING

## Landkreis Landshut

Viecht · Hauptstr. 12 · 84174 Eching

- die Veräußerung des Miteigentumsanteils an den anderen Miteigentümer;
- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte (Erbbaurecht oder Recht nach dem Wohnungseigentumsgesetz) herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme; oder

6. der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 4 ergebenden 5-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig; oder

7. der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 5 ergebenden 5-Jahres-Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt bzw. diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.

8. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert maßgeblich. Der Verkehrswert ist auf Kosten des Grundstückseigentümers mit einem Gutachten nach zu weisen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei, die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Landshut oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

9. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Gemeinde Eching vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Eching zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert. Die Gemeinde Eching hat einen Kaufinteressenten zu benennen oder zu bestätigen, der antragsberechtigt im Sinne vorstehendem Buchstaben **A** ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehendem Buchstaben **B** zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 8 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

10. Die Gemeinde Eching kann nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts, die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis (siehe 11.). Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Landshut oder



# GEMEINDE ECHING

## Landkreis Landshut

Viecht • Hauptstr. 12 • 84174 Eching

einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

### 11. Grundstückskaufpreis und weitere zu tragende Kosten

Der Grundstückspreis beträgt 350 Euro / m<sup>2</sup> inkl. Straßenerschließung (Herstellung der Straße, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Grünanlagen).

Weiter sind die folgenden Kosten zu tragen:

- Regenpufferanlage: Einzelhaus: pauschal 7.000 Euro  
Doppelhaushälfte: pauschal 6.200 Euro
- Archäologische Grundstücksfreimachung: 0,3176 € / m<sup>2</sup>
- Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und die Entwässerung nach Art. 5 und 9 KAG gemäß der jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeinde Buch am Erlbach bzw. der Gemeinde Eching

12. Die Gemeinde Eching behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

### F Schlussbestimmungen

Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

Viecht, den

---

Max Kofler  
Erster Bürgermeister