Richtlinie der Gemeinde Eching zur Vergabe von kommunalen Wohnungsbaugrundstücken im Baugebiet „An der Berghofener Straße" im „Echinger Modell" (Bauplatzvergaberichtlinie „Echinger Modell" An der Berghofener Straße)

I. Anwendungsbereich und Hinweise

Die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie findet nur Anwendung bei der Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken im „Echinger Modell" im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes „An der Berghofener Straße".

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann aus dieser Richtlinie auch nicht abgeleitet werden.

Alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Vergaberichtlinie beziehen sich sowohl auf männliche und weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)" zu verstehen.

Die Gemeinde Eching wird, geleitet von dem Anspruch, den Bauplatz-Interessenten moderne und innovative Kommunikationsprozesse anzubieten, den Bewerbungsprozess über die Internet-Plattform BAUPILOT abwickeln. Dieses Vorgehen soll neben der angestrebten Effizienz und Transparenz des Vergabeverfahrens auch dazu dienen, ortsfremden Bewerbern die Bewerbung zu erleichtern. Den Bauplatzinteressenten wird aber auch in Ausnahmefällen die Möglichkeit eingeräumt, sich schriftlich direkt bei der Gemeinde Eching um einen Bauplatz zu bewerben.

BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT weisungsgebunden an die Vorgaben der Gemeinde Eching und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben. Dies gilt insbesondere auch für die von der Gemeinde Eching vorgenannten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt die Gemeinde Eching einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

II. Baugrundstücke, Kaufpreis/Erbbauzins und Nebenkosten

Die Gemeinde Eching hat im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes „An der Berghofener Straße" die nachfolgend aufgeführten Bauplätze im Echinger Modell zu vergeben.

Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet

Parzelle Nr.	Adresse / Flur-Nr.	Grundstücks-größe	Grund-stücks-preis je m²	Einzel– oder Doppelhaus-hälfte
7 b	Am Schwagerfeld 14 2081/21	390 m²	450,00 €*	Doppelhaus-hälfte
37	Am Schwagerfeld 15 2081/10	739 m²	450,00 €	Einzelhaus
8 a	Am Schwagerfeld 16 2081/20	386 m²	450,00 €	Doppelhaus-hälfte
8 b	Am Schwagerfeld 16a 2081/19	402 m²	450,00 €	Doppelhaus-hälfte
38	Am Schwagerfeld 17 2081/12	640 m²	450,00 €	Einzelhaus
49	Am Schwagerfeld 18 2081/18	417 m²	450,00 €	Doppelhaus-hälfte
41	Am Schwagerfeld 21 2081/15	738 m²	450,00 €	Einzelhaus
42	Am Schwagerfeld 23 2081/16	847 m²	450,00 €	Einzelhaus
44	Am Schwagerfeld 27 2077/10	523 m²	450,00 €	Einzelhaus
45	Am Schwagerfeld 29 2077/11	547 m²	450,00 €	Einzelhaus
6	Am Wirtsanger 18 2080/3	615 m²	450,00 €*	Einzelhaus
7 a	Am Wirtsanger 20 2080/2	365 m²	450,00 €*	Doppelhaus-hälfte

***Für die Grundstücke Flur-Nrn. 2081/21, 2080/3 und 2080/2 besteht auch die Möglichkeit der Bestellung eines Erbbaurechts mit einer Vertragslaufzeit von 75 Jahren.**

Die Lage der vorgenannten Bauplätze kann anhand der Flur-Nr. dem in der Anlage beigefügten **Verkaufsplan** entnommen werden.

Für die vorgenannten Bauplätze gelten die Festsetzungen des **Bebauungsplanes „An der Berghofener Straße"**. Die Unterlagen zum Bebauungsplan stehen auf der Homepage der Gemeinde Eching unter **www.eching-ndb.de** oder auf dem Internetportal BAUPILOT unter **www.baupilot.com/eching-in-niederbayern** zum Download zur Verfügung.

Der **Kaufpreis** beträgt 450 €/m² inkl. Anliegerleistungen für die Erschließung (Herstellung der Straße, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Grünanlagen).

Optional beträgt der **Erbbauzins** bei den Flur-Nrn. 2081/21, 2080/3 und 2080/2 jährlich 8 €/m² (bzw. 2 %). Der Erbbauzins erhöht oder vermindert sich auf Grundlage der Lebenshaltungskosten. Näheres ist dem Erbbaurechtsvertrag zu entnehmen. Die Anliegerleistungen für die Erschließung (Herstellung der Straße, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Grünanlagen) in Höhe von 49,8733 €/m² trägt der Erbbauberechtigte.

Weiter sind die folgenden Kosten **vom Käufer bzw. Erbbauberechtigten zu tragen**:

- Regenpufferanlage: Einzelhaus: pauschal 7.000 Euro
  Doppelhaushälfte: pauschal 6.200 Euro
- Archäologische Grundstücksfreimachung: 0,3176 € / m²
- Herstellungs- u. Verbesserungsbeiträge 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
- Die noch anfallenden, individuellen Hausanschlusskosten (Strom, Telefon / Internet etc.).
- Die Vertragsnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer, Grundbuchamt)

Vermessungskosten fallen nicht mehr an.

III. Bewerbung und Vergabeverfahren

1. Allgemeines

1.1 Die **Bauplatzvergaberichtlinie** wird auf der Homepage der Gemeinde Eching (www.eching-ndb.de) und auf dem Internetportal BAUPILOT (www.baupilot.com/eching-in-niederbayern) veröffentlicht.

1.2 Die nach dieser Richtlinie zu vergebenden Bauplätze werden
- auf der gemeindlichen Homepage (www.eching-ndb.de)
- auf BAUPILOT (www.baupilot.com/eching-in-niederbayern)

zur Bewerbung ausgeschrieben.

1.3 Bauplatzinteressenten können sich auf dem Internet-Portal BAUPILOT (www.baupilot.com) registrieren und sich unter www.baupilot.com/eching-in-niederbayern auf der **Interessentenliste** der Gemeinde Eching eintragen. Alle eingetragenen Interessenten werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert. Aus einer unterlassenen Benachrichtigung kann kein rechtlicher Anspruch hergeleitet werden. Aus diesem Grund sollten sich

Interessenten zusätzlich regelmäßig über die gemeindliche Homepage (www.eching-ndb.de) oder über BAUPILOT (www.baupilot.com/eching-in-niederbayern) über den Bewerbungsstart informieren.

1.4 Die **Datenschutzhinweise** zum Eintrag auf die Interessentenliste sowie für das Bewerbungsverfahren um einen Bauplatz sind zur Einsichtnahme hinterlegt
- auf der gemeindlichen Homepage (www.eching-ndb.de)
- auf BAUPILOT (www.baupilot.com/eching-in-niederbayern).

Auf Anfrage können diese auch direkt bei der Gemeinde Eching angefordert oder eingesehen werden. Mit dem Eintrag in die Interessentenliste und mit der Abgabe der Bewerbung um einen Bauplatz stimmen die Interessenten und Bewerber der Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe ihrer persönlichen Daten entsprechend den vorgenannten Datenschutzhinweisen zu.

1.5 Nachfolgend genannte **Unterlagen zum Baugebiet und zur Bewerbung** können spätestens ab Bewerbungsstart auf der Homepage (www.eching-ndb.de) und auf BAUPILOT (www.baupilot.com/eching-in-niederbayern) eingesehen oder zum Download abgerufen werden:

- Bauplatzvergaberichtlinie „Echinger Modell" An der Berghofener Straße
- Formular „Finanzierungsbestätigung"
- Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben"
- Formular „Einwilligung zur Einsichtnahme beim Grundbuchamt"
- Formular „Erklärung zum Grundeigentum"
- Bebauungsplan An der Berghofener Straße
- Geotechnischer Bericht Baugrunderkundung BG An der Berghofener Straße

Auf Anfrage können die vorgenannten Dokumente ab Bewerbungsstart auch zu den regulären Öffnungszeiten bei der Gemeinde Eching, Viecht, Hauptstraße 12, 84174 Eching, Zimmer Nr. 11, Tel. 08709/9247-22, eingesehen, abgeholt oder angefordert werden. Bitte beachten Sie, dass für Bewerbungen in Papierform eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 50 Euro anfällt. Eine Wertung der Bewerbung erfolgt nur, wenn die Gebühr bis zum Bewerbungsende bei der Gemeinde Eching eingegangen ist.

1.6 Der gesamte Vergabeprozess wird über die elektronische Plattform BAUPILOT durchgeführt. Dennoch sind auch schriftliche Bewerbungen möglich.

2. Bewerbung (Gebotsabgabe)

2.1 Die **Bewerbungsfrist** beginnt mit dem Tag ihrer Bekanntgabe auf der Homepage der Gemeinde Eching (www.eching-ndb.de). Die Frist endet mit Ablauf von **acht Wochen** ab der Bekanntgabe. Beginn und Ende der Bewerbungsfrist werden auf der gemeindlichen Homepage (www.eching-ndb.de) und auf BAUPILOT (www.baupilot.com/eching-in-niederbayern) bekanntgegeben. Nicht fristgerecht eingegangene Bewerbungen werden im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt.

2.2 Bewerbungen sind nur auf dem speziell dafür vorgesehenen **Bewerberfragebogen** und innerhalb der Bewerbungsfrist zulässig. Der Bewerberfragebogen ist wahrheitsgemäß, vollständig und in deutscher Sprache

auszufüllen. Bewusst unvollständige und unrichtige Angaben führen zum **Ausschluss vom Vergabeverfahren.**

2.3 Der Bewerbung sind die von der Gemeinde Eching zur Verfügung gestellten Formulare
„Erklärung zum Grundeigentum",
„Einwilligung zur Einsichtnahme in das Grundbuch" sowie
„Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben"
zwingend beizufügen. Die vorgenannten Formulare sind jeweils von Bewerber und Mitbewerber getrennt auszufüllen und einzureichen.

2.4 Zusätzlich ist der Bewerbung eine aktuelle und belastbare **Finanzierungsbestätigung** einer inländischen Bank für das gesamte auf dem Baugrundstück vorgesehen Bauvorhaben beizufügen. Die Gemeinde Eching stellt hierfür das Formular „Finanzierungsbestätigung" zur Verfügung. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Bewerbungsstichtag (letzter Tag der Bewerbungsfrist) nicht älter als 8 Wochen sein. Erfolgt die Finanzierungsbestätigung auf einem Formular oder Schreiben eines Kreditinstituts, so muss von diesem bestätigt werden, dass der Bewerber in der Lage ist, sowohl den Kaufpreis des Grundstücks als auch die auf dem Baugrundstück vorgesehene Baumaßnahme zu finanzieren. Bei einer Finanzierung über Eigenkapital ist ebenfalls eine entsprechende Bankbestätigung vorzulegen. Bestätigungen durch reine Finanzberater (Onlineberater) o. ä. werden nicht akzeptiert.

2.5 Die der Bewerbung nach Ziffer 2.3 und 2.4 beizufügenden Dokumente müssen der Gemeinde Eching spätestens zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen. Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich. Sollten die erforderlichen Dokumente nicht fristgerecht vorliegen, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.

2.6 **Bewerbung über BAUPILOT**:
Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform **BAUPILOT** (www.baupilot.com/eching-in-niederbayern) einzureichen. Zur Abgabe einer Bewerbung müssen sich die Bewerber auf der Online-Plattform **www.baupilot.com** registrieren und hier eine Bewerbung für die zum Verkauf stehenden Grundstücke abgeben. Hierbei ist auch ein digitaler Bewerberfragebogen online auszufüllen. Der Eingang einer elektronischen Bewerbung über BAUPILOT wird von BAUPILOT elektronisch per E-Mail bestätigt. Die Einreichung der beizufügenden Unterlagen erfolgt als Datei-Upload. Die hochzuladenden Dateien dürfen hierbei eine maximale Größe von 10 MB haben.

2.7 **Schriftliche Bewerbungen:**
Sollte eine elektronische Bewerbung nicht möglich oder gewollt sein, ist auch eine **Bewerbung in schriftlicher Form** möglich. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail oder per Brief bestätigt. Für eine schriftliche Bewerbung stellt die Gemeinde Eching den Bewerberfragebogen und sämtliche weitere Formulare in Papierform zur Verfügung (siehe hierzu Ziffer 1.5). Bitte beachten Sie, dass für Bewerbungen in Papierform eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 50 Euro anfällt.

Der Umschlag muss mit dem Vermerk „Bewerbung An der Berghofener Straße" gekennzeichnet sein und den ausgefüllten Bewerberfragebogen sowie die beizufügenden Unterlagen enthalten.

2.8 **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.

3. Auswertung und Rangliste

3.1 Nach Ablauf der Bewerbungsfrist sichtet die Verwaltung die eingegangenen Bewerbungen. Berücksichtigt werden alle fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen, welche die Teilnahmevoraussetzungen nach Ziffer IV. erfüllen. Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle über BAUPILOT (digital) eingehenden und alle schriftlich über die Gemeinde Eching (analog) eingehenden Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt.

3.2 Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird eine 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 12 Parzellen. Die nachrangigen Bewerber werden als **Nachrücker** geführt, bis die Bauplätze veräußert sind.

3.3 Bei Punktegleichstand erfolgt die Ermittlung der Rangfolge wie folgt:
1. Erbbaurecht vor Kauf
2. größere Anzahl an minderjährigen, im Haushalt lebende Kinder
3. Losverfahren

4. Zuteilungsphase

4.1 Nach Abschluss der Angebotsauswertung und ggf. erforderlicher Verlosung werden die Bewerber elektronisch per E-Mail über BAUPILOT oder schriftlich durch die Gemeinde Eching über das Ergebnis der **vorläufigen Zuteilung und der damit verbundenen Reservierung** der Bauplätze informiert. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass es zur Verbindlichkeit der Zuteilungsentscheidung noch eines Gemeinderatsbeschlusses bedarf.

4.2 Die Bewerber müssen anschließend innerhalb einer von der Gemeinde Eching zu benennenden Frist verbindlich erklären, ob sie den zugeteilten Bauplatz erwerben wollen (**Kaufabsichtsäußerung**). Die Erklärung kann über BAUPILOT erfolgen oder schriftlich. Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**. Sollten Bewerbungen zurückgenommen werden, so werden die freigewordenen Bauplätze den Nachrückern angeboten (siehe Ziffer 3.2).

4.3 Über die **endgültige Zuteilung** entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt die Beschlussfassung ohne Namensnennung der Bewerber. Es werden lediglich die Bauplatzbezeichnungen und die jeweilige Punkteanzahl in einer Übersicht veröffentlicht. Die Bewerber, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, werden im Anschluss schriftlich über die Zuteilungsentscheidung des Gemeinderates informiert.

4.4 Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes.

5. Nachrückverfahren

5.1 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.

5.2 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.

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

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

6. 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: 15.10.2026).

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.

Ab 2 Jahren Hauptwohnsitz	=	**10 Punkte**
Ab 4 Jahren Hauptwohnsitz	=	**20 Punkte**
Ab 6 Jahren Hauptwohnsitz	=	**30 Punkte**
Ab 8 Jahren Hauptwohnsitz	=	**50 Punkte**

b) Arbeitsstelle (Hauptberuf) in der Gemeinde Eching

- für den Antragsteller oder dessen Ehe- oder Lebenspartner
= **10 Punkte (einmalig)**

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	=	**12 Punkte**
2 Kinder	=	**24 Punkte**
3 und mehr Kinder	=	**36 Punkte**

zwischen 10 und 18 Jahren

1 Kind	=	**8 Punkte**
2 Kinder	=	**16 Punkte**
3 und mehr Kinder	=	**24 Punkte**

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)**

c) Junge Familien:

Als „Junge Familie" zählen Bewerber oder Personen eines Bewerberpaares, die 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, die aktive Mitgliedschaft in einer Feuerwehr (nachgewiesene regelmäßige Teilnahme an Übungen und Einsätzen, mind. 3 Jahre) oder andere ehrenamtliche Tätigkeiten bei Rettungsdiensten wie BRK/THW, sozialen Vereinen und Pflege-/Hospizdiensten (mind. 3 Jahre).

= **10 Punkte (einmalig)**

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

mögliche Gesamtpunktzahl D: 120

7. Kaufvertrags-/Erbbaurechtsvertragsabschluss

7.1 Im Anschluss an die Zuteilung der Baugrundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, **Notartermine** zur Unterzeichnung der Grundstückskauf- bzw. Erbbaurechtsverträge.

7.2 Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages, aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von vier Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, **so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage**.

IV. Teilnahmevoraussetzungen

Im Bewerbungsverfahren können ausschließlich Bewerbungen von Bewerbern oder Bewerberpaaren berücksichtigt werden, welche die nachfolgenden Teilnahmevoraussetzungen erfüllen.

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige **natürliche Personen** bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Juristische Personen, Bauträger, Makler, Firmen und andere juristische und natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten, sind nicht antragsberechtigt. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

2. Bewerber können Einzelpersonen oder auch Paare sein, d.h. es können sich maximal zwei Personen zusammen bewerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Bewerber Miteigentum erwerben und gemeinsam

Vertragspartner der Gemeinde Eching werden. Alle Erwerber müssen die in der Bauplatzvergaberichtlinie genannten Verpflichtungen übernehmen.

3. Eine Person darf – auch zusammen mit anderen Personen – nur eine Bewerbung pro Bauplatz abgeben. Eine Person darf – auch zusammen mit anderen Personen – unabhängig vom Vergabeverfahren, nur einen Bauplatz im Baugebiet „An der Berghofener Straße" erwerben.

4. Wie in Ziffer V. Nr. 2. u. 3. näher beschrieben, besteht eine Bauverpflichtung von 5 Jahren sowie Wohnverpflichtung von 5 Jahren.

5. Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück beabsichtigte und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bauvorhaben vom Bewerber finanziert werden kann. Mit der Bewerbung ist daher eine aktuelle und belastbare **Finanzierungsbestätigung** einer inländischen Bank für das gesamte Bauvorhaben vorzulegen. Die Gemeinde Eching stellt hierfür das Formular „Finanzierungsbestätigung" zur Verfügung. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Bewerbungsstichtag nicht älter als 8 Wochen sein (Näheres unter Ziffer III. Nr. 2.4). Sollten die erforderlichen Dokumente nicht fristgerecht vorliegen, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.

6. 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 Lebenspartner 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, sofern 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 m² beträgt;
   - die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
   - die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt;
   - die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m² beträgt.
     Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen.

   Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert (mind. GdB 80 %) und/oder pflegebedürftig (mind. Pflegegrad 4), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere Schwerbehinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

7. Der Bewerber oder das Bewerberpaar hat kein Grundstück in einem früheren Ansiedlungsmodell bzw. eines subventionierten Baulandmodelles der Gemeinde Eching erhalten. Dies gilt auch, wenn nur ein Teil des Bewerberpaares Käufer war.

8. Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Bewerberfragebogen vom Bewerber getätigten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Von Bewerber und Mitbewerber muss daher mit Ablauf der Bewerbungsfrist das ausgefüllte und unterschriebene Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben" vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, **gilt die Bewerbung als zurückgenommen**. Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben im Bewerberfragebogen enthalten, **sind von der Vergabe ausgeschlossen**.

V. Kaufvertrag / Erbbaurechtsvertrag

1. Der Inhalt des Grundstückskauf- oder Erbbaurechtsvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Der **Musterkauf- oder Erbbaurechtsvertrag** kann spätestens ab Bewerbungsbeginn eingesehen oder zum Download abgerufen werden. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Die Besitzübergabe im Fall des Kaufes des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

2. Mit Abschluss des Kauf- oder Erbbaurechtsvertrages verpflichten sich die Erwerber/Erbbauberechtigten auf dem Baugrundstück innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiges Wohngebäude bezugsfertig zu errichten. **(Bauverpflichtung)**.

3. Der Erwerber/Erbbauberechtigte verpflichtet sich im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag, das auf dem Baugrundstück zu erstellende Wohngebäude innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu beziehen und mindestens bis zum Ablauf von 8 Jahren beim Kauf und 20 Jahren bei Erbbau ab Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen **(Wohnverpflichtung)**. Diese Eigennutzungsverpflichtung gilt auch dann als erfüllt, wenn und solange nur der Ehegatte des Käufers/Erbbauberechtigten und/oder nur dessen Kinder das Wohnhaus mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bewohnen. Der Erwerber (Kauf) verpflichtet sich dazu, das ihm zugeteilte Baugrundstück für die Dauer von 8 Jahren ab dem Tag der Anmeldung des Hauptwohnsitzes nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Eching entgeltlich an einen Dritten zu veräußern. Die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Eching ist auch für den Fall eines Grundstückstausches, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, sowie für die Belastung des Baugrundstücks mit einem Erbbaurecht einzuholen. Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten, auch im Wege der Zwangsversteigerung, bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers **(Veräußerungs-/Belastungsbeschränkung)**.

4. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Eching für den Fall von Verstößen gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer 2. und die Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung aus Ziffer 3. ein **Wiederkaufsrecht** im Kaufvertrag

einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dabei dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert. Ist das Grundstück im Fall eines Rückübertragungsanspruchs (Wiederkaufsrecht) bebaut, so kann die Gemeinde Eching anstelle der Rückübertragung die Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von **15 % des Gesamtkaufpreises** (inkl. abgelöster Beiträge) verlangen.

5. Bei Verstößen gegen die Wohnverpflichtung nach Ziffer 3. wird bei Kaufverträgen eine **Vertragsstrafe** in Höhe von **15 % des Gesamtkaufpreises** (inkl. abgelöster Beiträge) fällig, wobei sich der Betrag je vollem Jahr der ununterbrochenen Eigennutzung um je 1/8 reduziert. Die Gemeinde Eching behält sich vor, von einer Vertragsstrafe abzusehen, wenn der Verstoß gegen die Wohnverpflichtung in persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen des Erwerbers (berufsbedingter, großer örtlicher Veränderung, vorzeitige Erwerbsunfähigkeit, Todesfall, Scheidung u. a. Härtefälle) begründet ist. Im Falle eines Erbbaurechtsvertrages droht der Heimfall des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer.

6. Werden im Bewerberfragebogen zumindest grob fahrlässig falsche oder unvollständige Angaben gemacht und wird dies der Gemeinde Eching erst nach Abschluss des Kauf- oder Erbbaurechtsvertrages bekannt, so wird eine **Vertragsstrafe** in Höhe von **20.000,00 Euro** fällig.

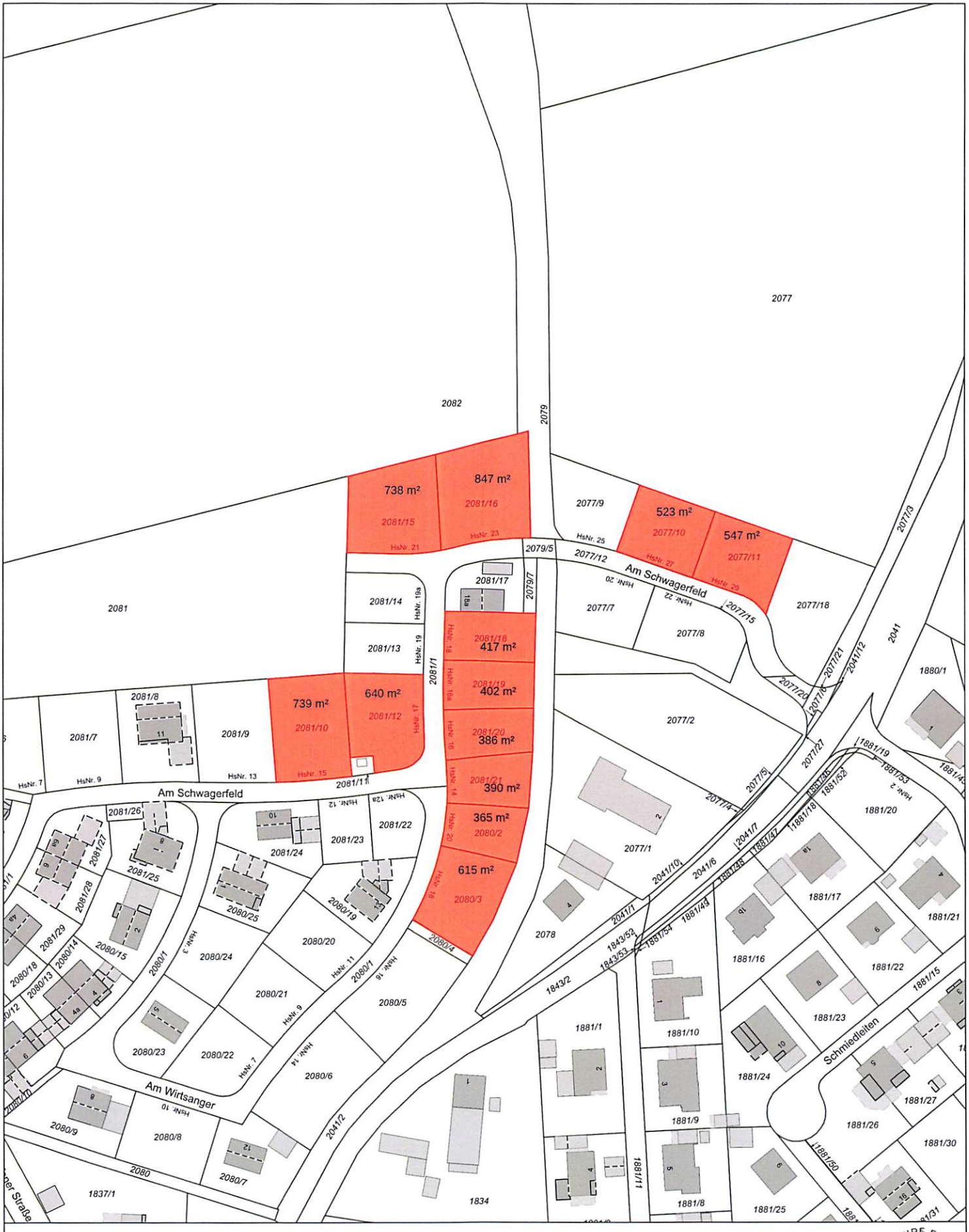
VI. Inkrafttreten

Die Bauplatzvergaberichtlinie „Echinger Modell" An der Berghofener Straße tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eching, den 14.10.2026

Max Kofler
Erster Bürgermeister

Anlage: Verkaufsplan



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2026