

Richtlinie der Gemeinde Eching zur Vergabe von Bauplätzen für Geschosswohnungsbau im Baugebiet „An der Berghofener Straße“ zum Höchstgebot (Bauplatzvergaberichtlinie Höchstgebot Geschosswohnungsbau An der Berghofener Straße)

I. Anwendungsbereich und Hinweise

Die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie findet nur Anwendung bei der Vergabe von Geschosswohnungsbaugrundstücken zum Höchstgebot 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, Mindestgebot, Kaufpreis und Nebenkosten

Die Gemeinde Eching hat im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes „An der Berghofener Straße“ die nachfolgend aufgeführten Mehrfamilienhausgrundstücke zum Höchstgebot zu vergeben. Den Zuschlag für den jeweiligen Bauplatz erhält grundsätzlich der Bieter, der das höchste Gebot mit einer zugelassenen Bewerbung abgegeben hat. Bei gleichen Geboten entscheidet das Los. Das Mindestgebot beträgt **350,00 €/m²**.

Bauplatz-Nr.	Größe des Bauplatzes in m ² (nach Vermessung)	Mindestgebot je m ²	Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „An der Berghofener Straße“
4	824 m ²	350,00 €	WA
5	785 m ²	350,00 €	WA

*) WA = Allgemeines Wohngebiet

Die Lage der vorgenannten Bauplätze kann anhand der Bauplatz-Nr. dem Bebauungsplan „An der Berghofener Straße“ 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** errechnet sich aus dem abgegebenen Höchstgebot je m² multipliziert mit der Fläche des zugeteilten Bauplatzes in m² (z.B. Bauplatzgröße 785 m² x Gebot 350 €/m² = 274.750 € Kaufpreis).

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind:

	Parzelle 4 (824 m ²)	Parzelle 5 (785 m ²)
Straßenerschließungsbeiträge	41.095,60 €	39.150,54 €
Herstellungsbeitrag Wasser (fiktiv)	1.543,79 €	1.566,16 €
Herstellungsbeitrag Abwasser (fiktiv)	3.675,04 €	3.501,10 €
Vorauszahlung Verbesserungsbeitrag Abwasser (fiktiv)	1.442,41 €	1.374,15 €
Regenwasserpufferanlage	7.000 €	7.000 €
Archäologische Untersuchungen (bereits abgeschlossen)	261,70 €	249,32 €
Gesamt:	55.018,54 €	52.841,27 €

Die noch anfallenden, individuellen Hausanschlusskosten (Wasser, Strom, Telefon/Internet etc.) sind vom Erwerber zu tragen.

Die **Vertragsnebenkosten** (Notar, Grunderwerbsteuer, Grundbuchamt) trägt der Erwerber. **Vermessungskosten** fallen nicht mehr an.

III. Bewerbung (Gebotsabgabe) 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 (Gebotsabgabe) 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 Höchstgebot Geschosswohnungsbau An der Berghofener Straße
- Formular „Finanzierungsbestätigung“
- Formular „Versicherung Vollständigkeit der Unterlagen“
- Formular „Versicherung an Eides statt“
- 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 (Gebotsabgaben) möglich.

2. Bewerbung (Gebotsabgabe)

- 2.1 Die **Bewerbungsfrist** beginnt am **25.06.2025** und endet am **15.09.2025 23:59 Uhr**. 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 (Gebote) 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
„Versicherung an Eides statt“,
„Versicherung Vollständigkeit Unterlagen“
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 vorgesehene Bauvorhaben beizufügen. Die Gemeinde Eching stellt hierfür das Formular „Finanzierungsbestätigung“ zur Verfügung. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Bewerbungstichtag (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 vorgesehenen Baumaßnahme zu finanzieren. Die zugesagte Finanzierungssumme darf 500.000 Euro nicht unterschreiten. 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 eines Angebots müssen sich die Bewerber auf der Online-Plattform **www.baupilot.com** registrieren und ihr Gebot für das gegen Höchstgebot zum Verkauf stehende Grundstück 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.

Das Formular „Gebotsabgabe“ muss zwingend in einem separaten zweiten Umschlag (Umschlag im Umschlag) mit der Aufschrift „Gebotsabgabe – Nicht öffnen!“ eingereicht werden. Im äußeren Umschlag der mit dem Vermerk „Bewerbung Höchstgebot“ gekennzeichnet sein muss, muss sich der ausgefüllte Bewerberfragebogen, die beizufügenden Unterlagen und der verschlossene zweite Umschlag mit der Gebotsabgabe befinden.

Sollte ein Bewerber sein Gebot während der Bewerbungsfrist ändern wollen, so sind die geänderten Gebote bis zum Ende der Bewerbungsfrist auf die vorgenannte Weise einzureichen. **Eine Gebotsabgabe bzw. die Einreichung der Unterlagen per E-Mail bei der Gemeinde Eching ist nicht möglich!**

2.8 **Gebotsabgabe:**

Jeder Bewerber kann sich auf alle Bauplätze, welche zum Höchstgebot ausgeschrieben werden, jeweils mit maximal einem Gebot bewerben. Bei zwei (2) Bauplätzen können maximal zwei (2) Gebote abgegeben werden. Der Bieter entscheidet, für welche Baugrundstücke er ein Gebot abgeben möchte. Die Gebotshöhe je Baugrundstück kann unterschiedlich sein. Das jeweilige Gebot muss in Euro pro m² abgegeben werden. Das **Mindestgebot** beträgt **350 €/m²**. Der Gebotspreis der einzelnen Bewerber ist für andere Bewerber und die Verwaltung während der laufenden Bewerbungsfrist nicht einsehbar. Gibt ein Bewerber auf mehrere Bauplätze ein Gebot ab, so muss er die Priorität der Bauplätze angeben (1 = höchste Priorität). Hat ein Bieter für mehrere Plätze das Höchstgebot abgegeben, wird die von ihm angegebene Priorisierung berücksichtigt. Bei gleichen Geboten entscheidet grundsätzlich das Los über die Rangfolge der betroffenen Bewerber. Gebote unterhalb des Mindestgebotes können bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden.

3. **Auswertung und Rangliste**

3.1 Nach Ablauf der Bewerbungsfrist sichtet die Verwaltung die eingegangenen Bewerbungen und die abgegebenen Gebotspreise. 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 Für jeden nach Höchstgebot zu vergebenden Bauplatz wird eine **Rangliste** erstellt. Je höher das abgegebene Gebot, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Den Zuschlag für den jeweiligen Bauplatz erhält grundsätzlich der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat. Die nachrangigen Bewerber werden als **Nachrücker** geführt, bis die Bauplätze veräußert sind. Wird ein Angebot zurückgezogen, gilt das der Höhe nach nächste Gebot als neues Höchstgebot.
- 3.3 Bei **gleichen Geboten** entscheidet grundsätzlich das **Los** über die Rangfolge der betroffenen Bewerber. Falls eine Auslosung erforderlich sein sollte, erfolgt diese in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates und wird mit anonymisierten Bewerberdaten durchgeführt. Die von der Auslosung betroffenen Bewerber werden von der Gemeinde Eching in Textform (E-Mail) oder schriftlich (per Brief) zur Auslosung eingeladen.

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 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 das jeweilige Höchstgebot 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. Kaufvertragsabschluss

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

5.2 Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss des Kaufvertrages, aus Gründen die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, **so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage.**

IV. Teilnahmevoraussetzungen

Beim Höchstgebots-/Bieterverfahren können ausschließlich Gebote von Bewerbern oder Bewerberpaaren berücksichtigt werden, welche die nachfolgenden Teilnahmevoraussetzungen erfüllen.

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige **natürliche Personen** sowie Juristische Personen, Bauträger, Makler, Firmen und andere juristische und natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten, bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Bieter 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. Wie in Ziffer V. Nr. 2. u. 3. näher beschrieben, besteht eine Bauverpflichtung von 3 Jahren.
4. 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.**
5. 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

1. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Der **Musterkaufvertrag „Am Schwagerfeld 9“** kann

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 des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

2. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber auf dem Baugrundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiges Wohngebäude bezugsfertig zu errichten. **(Bauverpflichtung)**
3. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Eching für den Fall von Verstößen gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer 2. 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.
4. Werden im Bewerberfragebogen zumindest grob fahrlässig falsche oder unvollständige Angaben gemacht und wird dies der Gemeinde Eching erst nach Abschluss des Kaufvertrages bekannt, so wird eine **Vertragsstrafe** in Höhe von **20.000,00 Euro** fällig.

VI. Inkrafttreten

Die „Bauplatzvergaberichtlinie Höchstgebot Geschosswohnungsbau An der Berghofener Straße“ tritt mit dem Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eching, den 25.06.2025



Max Kofler
Erster Bürgermeister