



---

## Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG41/076/2022 Aktenzeichen: 41-611-0/5

---

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.05.2022	öffentlich	Entscheidung

---

## Betreff

Neufassung der Vergabekriterien für den Verkauf von Eigentumswohnungen - Verkauf von preisreduzierten Eigentumswohnungen im Baugebiet an der Böhmerwaldstraße (Geschoßwohnbau-Grundstücke FINr. 1022/33 und 1022/34)

## Anlagen:

scan\_20220517161844

Vergabekriterien\_ETW\_Entw\_170322

---

## Sachverhalt:

Im nördlichen Bereich des Baugebiets Böhmerwaldstraße hat die Gemeinde zwei Grundstücke für einen Geschoßwohnungsbau mit rund 100 Wohneinheiten an einen Bauträger verkauft. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass ein Drittel der Wohnungen (gemessen an der Wohnfläche) mit einer Vergünstigung von 1.000 EUR je Quadratmeter Wohnfläche an von der Gemeinde zu benennende Käufer\*innen vergeben wird. Um diese Berechtigten zu bestimmen, sollen gemeindliche Vergabekriterien beschlossen werden. Diese Vergabekriterien für vergünstigte Eigentumswohnungen orientieren sich inhaltlich stark an den Vergabekriterien vom 20.08.2021 für Bauland im Wohnbaumodell. Der Entwurf dieser Vergaberichtlinien wurde in vier Sitzungen eines Arbeitskreises des Gemeinderats vorberaten.

Die bereits bestehenden Vergabekriterien für die Vergabe von Bauland im Wohnbaulandmodell wurden vor Inkrafttreten am 01.08.2018 sowie vor der Anpassung zum 20.08.2021 in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des Bayerischen Gemeindetags erstellt und durch eine Anwaltskanzlei im Hinblick auf die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben der EU-Kommission geprüft.

In den Arbeitskreissitzungen wurde im Wesentlichen über die festzulegenden Einkommens- und Vermögensobergrenzen in Bezug auf die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen beraten.

Die in Ziff. 1.3 der Vergabekriterien festgelegte Einkommensobergrenze liegt bei einem Antragssteller bei 60.000 € und bei zwei Antragsstellern bei 120.000 €. Es wurde bei der Einkommensberechnung der Vergaberichtlinien vom 20.08.2021 für Bauland im Wohnbaumodell auf den § 2 Abs. 4 EStG abgestellt. Hinzuzurechnen waren daher Renten, Arbeitslosen-, Kranken- und Kurzarbeitergeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im Gesamteinkommen nicht bereits enthalten waren. Nicht hinzuzurechnen waren Lohnersatzleistungen wie Elterngeld. Da die gerade abgeschlossene Auswertung der Bewerbung für die Baugrundstücke in den Baugebieten Eching-West und Dietersheim Am Mühlenweg gezeigt hat, dass eine Nicht-Berücksichtigung des Elterngeldes zu Verschiebungen in der Reihenfolge führt, wird folgende geänderte Einkommensdefinition vorgeschlagen. Maßgeblich ist die Summe der erzielten positiven Jahresbruttoeinkünfte vermindert um den Altersentlastungsbetrag, den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende und den Abzug nach § 13 Abs. 3 EStG (**Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 2 Abs. 3 EStG**). Darüber hinaus sind bei § 32 Abs. 3 EStG nicht berücksichtigt die Sonderausgaben (§ 10 EStG, insbesondere Sozialversicherungsbeträge, Beiträge zur Altersversorgung, Kirchensteuer, Ausbildungskosten) und die außergewöhnlichen Belastungen. Für den Nachweis seines Einkommens soll der Bewerber die Jahressteuerbescheide der letzten drei Jahre sowie das Einkommen aller künftig im Haushalt lebenden Personen der Gemeinde

vorlegen. Außerdem ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtigen Kind zur Obergrenze hinzuzurechnen. Bei der Bewertung des Einkommens des Bewerbers wird die Gemeinde grundsätzlich mit „Bonus/Maluspunkten“ vorgehen.

Es wurde festgelegt, dass sich die **Vermögensobergrenze** bei Ziff. 1.4 der Vergabekriterien am Wert der zu vergebenen Wohnung orientieren soll. Nicht antragsberechtigt sind Haushalte / Familien mit einem Gesamtvermögen von mehr als 40 % des regulären Gesamtkaufpreises der jeweiligen Wohnung. Dieser Wert ist abhängig von der entsprechenden Wohnungsgröße.

Unter Ziffer 1.5 „Bestehendes Wohneigentum im Gemeindegebiet“ wurde beim Immobilieneigentum der Eltern bei der fehlenden Antragsberechtigung der erste Punkt ersatzlos entnommen:

- *Die Eltern / der Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte mindestens eines weiteren bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet der Gemeinde Eching sind / ist*

Unter Ziffer 2.2.6 „Behinderung / Pflegebedürftigkeit“ wurde die Klarstellung vorgenommen, dass bei mehreren pflegebedürftigen Personen, die dauerhaft im zukünftigen Haushalt leben, eine Addition der Punktzahl vorgenommen wird. Die maximale Punktzahl beträgt 20.

In den Arbeitsgruppensitzungen wurde darüber beraten, dass eine vereinfachte Bepunktung mit Ausübung eines Ehrenamtes bei Ziff. 2.2.8 der Vergabekriterien erfolgen soll. Voraussetzung ist, dass das Ehrenamt seit mindestens drei Jahren ununterbrochen ausgeübt wird. Die maximale Punktzahl wird erreicht, wenn das Amt seit mehr als fünf Jahren ausgeübt wird. Hierzu wurde beim Ehrenamt folgende Abstufung vorgenommen:

- Inhaber einer Ehrenamtskarte werden mit 10 Punkte bewertet
- Aktiver Rettungsdienst, aktive Mitglieder der Feuerwehr, Abteilungsleiter, Jugendtrainer, Betreuer, Platzwarte, Materialwarte, vergleichbare Funktion erhalten 6 Punkte

Die Kommandanten der Feuerwehr, Vorstandsmitglieder sowie das sonstige Ehrenamt wurde ersatzlos entnommen. Das Ehrenamt ist durch das entsprechende Formular mit Vereinsstempel oder einer Kopie der Ehrenamtskarte zu belegen.

## **Anlage: Entwurf der Vergaberichtlinien für den Verkauf von Eigentumswohnungen**

### **Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:**

Nein

### **Auswirkungen auf den Haushalt:**

Voraussichtliche Kosten (gem. Angebot)	EUR
Kostenberechnung (gem. Leistungsverzeichnis der Ausschreibung)	EUR
Einsparung (-) / Mehrkosten (+) absolut in EUR	EUR
Einsparung (-) / Mehrkosten (+) in %	+%

### **Sonstige Auswirkungen:**

Nicht bekannt

**Vorschlag zum Beschluss:**

„Der Gemeinderat stimmt den vorgestellten „Vergaberichtlinien für den Verkauf von Eigentumswohnungen“ zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabekriterien juristisch prüfen zu lassen und ggf. erforderliche Anpassungen vorzunehmen. Der erste Bürgermeister o.V.i.A. wird ermächtigt, die Vergabekriterien in Kraft zu setzen.“