

Richtlinie der Stadt Eberswalde zur Grundstücksvergabe im Einheimischenmodell

Die Stadt Eberswalde plant in den kommenden Jahren die Entwicklung von Wohngebieten. Aus sozialen Gründen hat sie sich dazu entschieden, eigene Grundstücke preisvergünstigt im Rahmen eines Einheimischenmodells gemäß der nachfolgenden Richtlinie zum Verkauf anzubieten.

Die Stadt Eberswalde verfolgt mit dem Einheimischenmodell das Ziel, diejenigen zu fördern, die ein sozio-ökonomisches Bedürfnis nach besonderen Verkaufskonditionen haben und dabei gleichzeitig die gemeindliche Identität zu stärken und die gewachsene Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Das Modell dient dazu, dauerhaft eine langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Eberswalde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration sowie den Zusammenhalt in der Familie und in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit sozio-ökonomischem Bedarf und mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Einheimischenmodell angewiesen, um in der Stadt Eberswalde auch in Zukunft bleiben zu können.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt auf Grundlage einer punktebasierten Bewertung anhand sozio-ökonomischer Faktoren wie dem Einkommen und dem Vermögen der Bewerber, der Zahl ihrer Kinder, einer vorhandenen Behinderung sowie danach, ob Verwandte in ihrem Haushalt gepflegt werden. Zudem wird die Ortsgebundenheit des Antragstellers berücksichtigt. Da sich diese gerade auch in ehrenamtlichem Engagement ausdrückt, welches im öffentlichen Interesse der Stadt Eberswalde und im unmittelbaren Interesse der Bevölkerung der Stadt Eberswalde liegt, wird dieses ebenfalls berücksichtigt.

Bei der Vergabe der Grundstücke dient der zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erarbeitete Leitlinienkompromiss zu den Inhalten des Einheimischenmodells bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells vom 22. Februar 2017 als Grundlage.

§ 1 Anwendungsbereich und Veröffentlichung der Angebote

- (1) Diese Richtlinie findet nur auf die Vergabe von Grundstücken Anwendung, welche sich im Eigentum der Stadt Eberswalde befinden, mit einem Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten bebaubar sind und innerhalb eines Bebauungsplangebietes (nachfolgend beplantes Wohngebiet genannt) liegen.
- (2) Im Anwendungsbereich der Richtlinie entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde für jedes beplante Wohngebiet durch separaten Beschluss, ob und in welchem Umfang, einschließlich der Höhe des Kaufpreises, die Vergabe der Grundstücke nach Maßgabe dieser Richtlinie erfolgt.
- (3) Der Umfang der Grundstücke, welche innerhalb eines beplanten Wohngebietes bzw. innerhalb eines Bauabschnittes eines beplanten Wohngebietes nach Maßgabe dieser Richtlinie

vergeben werden, soll ein Drittel der Gesamtanzahl der in städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke bezogen auf das konkrete beplante Wohngebiet bzw. den konkreten Bauabschnitt innerhalb des beplanten Wohngebietes nicht überschreiten.

- (4) Beschließt die Stadt Eberswalde die Vergabe von Grundstücken nach Absatz 2, werden diese gemeinsam mit der vorliegenden Richtlinie mit der Aufforderung zur Bewerbung auf der Internetseite der Stadt Eberswalde veröffentlicht. Die Veröffentlichung enthält einen Grundstücksplan mit den zu vergebenden Grundstücken. Die Exposés zu den einzelnen Grundstücken werden einen Festpreis benennen.

§ 2 Restgrundstücke

- (1) Können im Vergabeverfahren nach dieser Richtlinie die hierfür vorgesehenen Grundstücke nicht oder nicht alle innerhalb eines Vergabeverfahrens vergeben werden, werden unverzüglich bis zu zwei weitere Vergabeversuche im Einheimischenmodell durchgeführt, bevor die verbleibenden Grundstücke zum Höchstgebot auf der Internetseite der Stadt Eberswalde zum Verkauf angeboten werden.
- (2) Soweit der beabsichtigte Grundstücksverkauf zum Höchstgebot sodann bekanntgegeben wird, ist darauf hinzuweisen, dass ein Verkauf nur an natürliche, voll geschäftsfähige Personen stattfindet.
- (3) Auch hier haben Lebensgemeinschaften ein gemeinsames Gebot abzugeben, soweit diese gemeinsam im Kaufvertrag als Käufer berücksichtigt werden wollen.

§ 3 Antragsverfahren

- (1) Der Bewerber (nachfolgend: Antragsteller) hat einen schriftlichen Antrag bei der Stadt Eberswalde zu stellen. Der Antragsteller muss das von der Stadt Eberswalde bereitgestellte Antragsformular verwenden und dieses vollständig ausgefüllt und unterschrieben bis zu der von der Stadt Eberswalde bekanntgegebenen Frist abgeben. Die Stadt Eberswalde kann vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen fordern, soweit diese zur Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen dieser Richtlinie erforderlich sind.
- (2) Dem Antragsformular ist ein Grundstücksplan mit der Eintragungsmöglichkeit für Wunschgrundstücke beigelegt. Jeder Antragsteller muss ein Wunschgrundstück auf dem Grundstücksplan angeben. Bei mehreren Wunschgrundstücken ist auf dem Grundstücksplan eine Reihenfolge kenntlich zu machen.
- (3) Die Stadt Eberswalde schließt einen Antrag aus, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinie nicht anerkennt, falsche Angaben macht oder das von der Stadt Eberswalde bereitgestellte, vollständig ausgefüllte Antragsformular nicht fristgerecht bei der Stadt Eberswalde abgibt. Anlagen zum Antragsformular, die zur Beurteilung des Vorliegens der

Richtlinie „Einheimischenmodell“

Voraussetzungen dieser Richtlinie erforderlich sind, können auch nach Ablauf der bekanntgegebenen Frist nach Absatz 1 Satz 2 eingereicht werden.

- (4) Änderungen der Antragsverhältnisse hat der Antragsteller unverzüglich mitzuteilen.
- (5) Der Antragsteller kann seine Bewerbung jederzeit zurücknehmen. In diesem Fall wird er im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt. Dies gilt auch, wenn ein Partner im Sinne von § 4 Abs. 1 die Bewerbung zurücknimmt.
- (6) Über die Vergabe des antragsgegenständlichen Grundstücks entscheidet der Hauptausschuss der Stadt Eberswalde. Ein Rechtsanspruch auf Verschaffung von Grundstücken wird durch diese Richtlinie nicht begründet.

§ 4 Antragsberechtigung

- (1) Der Antragsteller muss volljährig und geschäftsfähig sein. Berechtigt sind Einzelpersonen sowie Ehepaare, in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Paare sowie nicht-eheliche Lebensgemeinschaften (nachfolgend auch Partner genannt).
- (2) Jeder Antragsteller kann nur ein Grundstück im Einheimischenmodell erwerben. Bei einer gemeinsamen Bewerbung von Antragsteller und Partner (nachfolgend auch: Mitbewerber) kann ein Grundstück nur gemeinsam erworben werden. Weitere Bewerbungen der jeweiligen Einzelperson auf ein weiteres Grundstück im Einheimischenmodell sind ausgeschlossen. Bei Partnern, die nicht in einer ehelichen oder einer gesetzlich gleichgestellten Partnerschaft leben, besteht ein Antragsrecht nur, wenn ein Miteigentumsteil erworben wird.
- (3) Der Antragsteller darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswerts verfügen. Bei einer gemeinsamen Bewerbung darf das gemeinsame Vermögen den Grundstückswert nicht übersteigen. Zum Vermögen zählen alle Geldwerte, insbesondere Bargeld, Bankguthaben, Aktien- und Wertpapiere, Fonds, Immobilien und Erbbaurechte, Immobilienanteile und Geschäftsanteile sowie Kraftfahrzeuge, die im Eigentum des Antragstellers stehen. Zum Vermögen zählen auch offene durchsetzbare geldwerte Forderungen ab einem Gesamtwert von über 50.000,00 Euro. Zu den Geschäftsanteilen zählen nicht Genossenschaftsanteile von Wohnungsgenossenschaften.
- (4) Das zu versteuernde Jahreseinkommen des Antragstellers darf in den letzten drei Jahren vor Antragstellung einen durchschnittlichen Betrag von **30.200,00 Euro** nicht überstiegen haben (Obergrenze). Bei einer gemeinsamen Bewerbung darf das durchschnittlich zu versteuernde Jahreseinkommen der letzten drei Jahre einen Betrag von 60.400,00 Euro nicht überstiegen haben.
Die Einkünfte sind durch Einkommenssteuerbescheid oder vergleichbar geeignete Bescheinigungen der letzten drei Jahre nachzuweisen (z.B. vom Steuerberater testierte

Richtlinie „Einheimischenmodell“

Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters oder eines Lohnsteuerhilfevereins). Für jedes Einkommensjahr reduziert sich das zu berücksichtigende Einkommen um den jeweils geltenden Kinderfreibetrag pro kindergeldberechtigtem Kind, das in diesem Jahr im Haushalt des Antragstellers oder seines Mitbewerbers dauerhaft gelebt hat.

- (5) Das Antragsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Antragsteller oder der Mitbewerber bereits ein Grundstück der Stadt Eberswalde im Einheimischenmodell erworben hat. Das Antragsrecht ist ferner ausgeschlossen, wenn der Antragsteller oder der Mitbewerber Eigentümer, Miteigentümer oder Erbbauberechtigter eines mit einem Wohnhaus bebauten oder eines mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstücks in der Stadt Eberswalde ist. Dies gilt nicht für das Eigentum oder Erbbaurecht an einem mit einem Wohnhaus bebauten oder mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstück, welches mit einem Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf dessen Lebenszeit belastet ist.
- (6) Der Antragsteller und der Mitbewerber haben neben den geforderten Nachweisen und Belegen ihre Angaben durch eine eidesstattliche Versicherung glaubhaft zu machen. Diese ist Bestandteil des Bewerbungsbogens.

§ 5 Vergabeverfahren

- (1) Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in absteigender Reihenfolge auf Grundlage eines Punktesystems, beginnend mit dem Antragsteller, der nach Maßgabe der in den §§ 6 bis 11 aufgestellten Kriterien die meisten Vergabepunkte erreicht hat. Soll ein Antragsteller danach berücksichtigt werden, bietet ihm die Stadt Eberswalde, soweit noch nicht an einen anderen Bewerber vergeben, eines seiner Wunschgrundstücke und zwar nach der angegebenen Reihenfolge an. Sollten die Wunschgrundstücke des Antragstellers bereits an andere Bewerber vergeben sein, bietet die Stadt Eberswalde ihm ein noch nicht vergebenes Grundstück an. Dieses Angebot erfolgt nach Maßgabe der Grundstücksgröße und der erzielten Vergabepunktzahl, wobei dem Antragsteller mit der höchsten Punktzahl das größte Grundstück angeboten wird.
- (2) Bei Punktegleichheit hinsichtlich eines Grundstücks entscheiden die nach Maßgabe der §§ 9 bis 11 erzielten Vergabepunkte, wobei der Antragsteller mit der insoweit höchsten Punktzahl berücksichtigt wird. Besteht weiterhin Punktegleichheit, entscheidet das Los.
- (3) Das Angebot erfolgt schriftlich. Der Antragsteller muss das angebotene Grundstück binnen vier Wochen schriftlich gegenüber der Stadt Eberswalde annehmen.

§ 6 Hauptwohnung in der Stadt Eberswalde

- (1) Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der Ortsgebundenheit des Antragstellers den Zeitraum, in dem der Antragsteller oder der Mitbewerber seine Hauptwohnung in der Stadt Eberswalde

Richtlinie „Einheimischenmodell“

hat. Die Hauptwohnung bestimmt sich nach den Bestimmungen in §§ 20 bis 22 des Bundesmeldegesetzes.

- (2) Der Antragsteller erhält für jedes vollendete Jahr, in dem er durchgehend vor der Antragstellung seine Hauptwohnung in der Stadt Eberswalde hat, 20 Vergabepunkte. Ein vollendetes Jahr wird mit 365 Tagen berechnet. Die maximale Punktzahl ist nach fünf Jahren erreicht. Der Antragsteller kann für das Kriterium der Hauptwohnung in der Stadt Eberswalde damit maximal 100 Vergabepunkte erzielen.
- (3) Bei gemeinsamer Antragstellung wird die Dauer für den Antragsteller und Mitbewerber eigenständig berücksichtigt. Die addierte Punktezahl darf dabei die maximale Zahl von 100 Vergabepunkten für die Hauptwohnung in der Stadt Eberswalde nicht überschreiten.

§ 7 Arbeitsort in der Stadt Eberswalde

- (1) Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der Ortsgebundenheit des Antragstellers den Zeitraum, in dem der Antragsteller oder der Mitbewerber seinen Arbeitsort in der Stadt Eberswalde hat.
- (2) Der Antragsteller erhält für jedes vollendete Jahr, in dem er durchgehend vor der Antragstellung seinen Arbeitsort in der Stadt Eberswalde hat, 4 Vergabepunkte. Ein vollendetes Jahr wird mit 365 Tagen berechnet. Die maximale Punktzahl ist nach fünf Jahren erreicht. Der Antragsteller kann für das Kriterium des Arbeitsorts in der Stadt Eberswalde damit maximal 20 Vergabepunkte erzielen.
- (3) Bei gemeinsamer Antragstellung wird die Dauer für den Antragsteller und Mitbewerber eigenständig berücksichtigt. Die addierte Punktezahl darf dabei die maximale Zahl von 20 Vergabepunkten für den Arbeitsort in der Stadt Eberswalde nicht überschreiten.

§ 8 Ehrenamt in der Stadt Eberswalde

- (1) Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der Ortsgebundenheit des Antragstellers den Zeitraum, in dem der Antragsteller oder Mitbewerber ein Ehrenamt oder mehrere Ehrenämter in der Stadt Eberswalde ausübt. Ehrenamt in diesem Sinne ist die freiwillige und unentgeltliche Ausübung einer Tätigkeit im sportlichen, kulturellen, gesellschaftlichen, kirchlichen, sozialen oder karitativen Bereich. Der Ausgleich von Aufwendungen (z. B. Verdienstausschlag, Fahrtkosten, Materialkosten) steht einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen.
- (2) Der Antragsteller erhält für jedes vollendete Jahr, in dem er durchgehend vor der Antragstellung in der Stadt Eberswalde ein Ehrenamt oder mehrere Ehrenämter ausgeübt hat, 4 Vergabepunkte. Ein vollendetes Jahr wird mit 365 Tagen berechnet. Die maximale Punktzahl ist nach fünf Jahren erreicht. Der Antragsteller kann für das Kriterium des Ehrenamts in der Stadt Eberswalde damit maximal 20 Vergabepunkte erzielen.

Richtlinie „Einheimischenmodell“

- (3) Bei gemeinsamer Antragstellung wird die Dauer für den Antragsteller und Mitbewerber eigenständig berücksichtigt. Die addierte Punktezahl darf dabei die maximale Zahl von 20 Vergabepunkten für die Ausübung eines Ehrenamts in der Stadt Eberswalde nicht überschreiten.

§ 9 Einkommensverhältnisse

- (1) Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der sozio-ökonomischen Faktoren die Einkünfte der Antragsteller und Mitbewerber.
- (2) Der Antragsteller erhält für seine Einkommensverhältnisse Vergabepunkte gemessen an der Höhe seiner Jahreseinkünfte. Die Stadt Eberswalde legt bei der Bewertung folgende Staffelung des Einkommens zugrunde:

Einkünfte im Jahr	
zwischen 0 Euro und 20.000,99 Euro	30 Vergabepunkte
zwischen 20.001,00 Euro und 25.000,99 Euro	20 Vergabepunkte
zwischen 25.001,00 Euro und 30.200,00 Euro	10 Vergabepunkte
über 30.200,00 Euro	0 Vergabepunkte

- (3) Bei gemeinschaftlicher Bewerbung ist jeweils auf den zweifachen Gesamtbetrag des Einkommens (0 – 60.400,00 Euro) abzustellen.

§ 10 Vermögensverhältnisse

- (1) Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der sozio-ökonomischen Faktoren das Vermögen der Antragsteller und Mitbewerber.
- (2) Der Antragsteller erhält für seine Vermögensverhältnisse Vergabepunkte gemessen an der Höhe des Gesamtbetrags seines Vermögens. Die Stadt Eberswalde legt bei der Bewertung folgende Staffelung des Vermögens zugrunde:

Gesamtbetrag des Vermögens	
bis 30.000 Euro	40 Vergabepunkte
bis 50.000 Euro	30 Vergabepunkte
bis 70.000 Euro	20 Vergabepunkte
bis 90.000 Euro	10 Vergabepunkte
über 90.000 Euro	0 Vergabepunkte

- (3) Bei gemeinsamer Antragstellung wird das Vermögen des Antragstellers und des Mitbewerbers addiert und der addierten Höhe nach gemäß der vorstehenden Staffelung berücksichtigt.

§ 11 Familiäre Situation

- (1) Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der sozio-ökonomischen Faktoren die familiäre Situation der Antragsteller und Mitbewerber.
- (2) Im Rahmen der familiären Situation wird berücksichtigt, ob kindergeldberechtigte Kinder im Haushalt des Antragstellers oder des Mitbewerbers wohnen. Bei einer gemeinschaftlichen Antragstellung werden die Punkte kumulativ vergeben, außer es handelt sich um gemeinsame Kinder von Antragsteller und Mitbewerber. Kinder im sog. Wechselmodell zählen als Kinder im Sinne des Absatzes 2 Satz 1. Die Stadt Eberswalde legt bei der Bewertung folgende Staffelung zugrunde:

für Kinder ab der Geburt bis zu 5 Jahren	40 Vergabepunkte
für Kinder bis zu 10 Jahren	30 Vergabepunkte
für Kinder bis zu 15 Jahren	20 Vergabepunkte
für Kinder bis zu 25 Jahren	10 Vergabepunkte

- (3) Im Rahmen der familiären Situation wird ferner berücksichtigt, ob im Haushalt des Antragstellers oder des Mitbewerbers Menschen mit Behinderung leben. Bei einem nach Absatz 2 berücksichtigungsfähigen Kind, welches gleichzeitig nach Absatz 3 zu beurteilen ist, erfolgt eine kumulative Punktevergabe. Die Stadt Eberswalde legt bei der Bewertung folgende Staffelung zugrunde:

Pflegegrad 5	40 Vergabepunkte
Pflegegrad 4	30 Vergabepunkte
Pflegegrad 3	20 Vergabepunkte
Pflegegrad 2	10 Vergabepunkte

oder

Schwerbehinderung mit GdB bis 100	40 Vergabepunkte
Schwerbehinderung mit GdB bis 90	30 Vergabepunkte
Schwerbehinderung mit GdB bis 80	20 Vergabepunkte
Schwerbehinderung mit GdB bis 70	10 Vergabepunkte

§ 12 Künftige Vertragsbedingungen, Sicherung des Förderzwecks

- (1) Die Grundstücke werden zu den in den nachfolgenden Absätzen dargelegten wesentlichen Regelungsinhalten an die Antragsteller verkauft, wobei die einzelnen Regelungen dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleiben.
- (2) Folgende Bindungen muss der Erwerber während zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit des Objektes („Bindefrist“) beachten:

Richtlinie „Einheimischenmodell“

1.

Der Antragsteller hat das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Grundstück innerhalb von sechs Jahren ab Eigentumsumschreibung bezugsfertig mit Außenfassadengestaltung fertigzustellen und der Stadt Eberswalde das Datum der Bezugstauglichkeit schriftlich anzuzeigen.

2.

Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugstauglichkeit zu beziehen. Neben dem Antragsteller dürfen nur der Partner, Verwandte i.S.v. § 1589 BGB (einschließlich Kindern/Abkömmlingen) des Antragstellers oder seines Partners und die Partner der Verwandten das Wohnhaus bewohnen (privilegierte Personen). Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Näheres hierzu, insbesondere Ausnahmen vom Verbot der Gebrauchsüberlassung in Härtefällen, wird im notariellen Kaufvertrag zwischen der Stadt Eberswalde und dem Antragsteller festgelegt.

3.

Der Stadt Eberswalde wird in dem notariellen Kaufvertrag eine Eintragungsbewilligung für ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingeräumt. Das Vorkaufsrecht ist auf zehn Jahre zu befristen.

4.

In dem notariellen Kaufvertrag wird ein Vergünstigungsausgleich für den Fall vorgesehen, dass der Antragsteller seinen Verpflichtungen nicht nachkommt oder er falsche Angaben in der Antragstellung gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die dazu geführt hätten, dass er das Grundstück nicht im Einheimischenmodell hätte erwerben können. Der Vergünstigungsausgleich erfolgt in Höhe des Bodenrichtwertes zum Zeitpunkt der Kenntniserlangung der Pflichtverletzung zuzüglich 20 % des Festpreises der Stadt Eberswalde abzüglich der Höhe des bezahlten Kaufpreises. Sollte zum Zeitpunkt der Kenntniserlangung noch kein Bodenrichtwert ausgewiesen sein, ist ein Verkehrswertgutachten für den Grund und Boden zu erstellen. Den Auftrag hierfür erteilt die Stadt Eberswalde, die Kosten sind der Stadt Eberswalde vom Antragsteller zu erstatten. Die Stadt Eberswalde kann anstelle des Vergünstigungsausgleiches bei einem noch unbebauten Grundstück die lastenfreie Rücküberweisung zum tatsächlichen Kaufpreis verlangen. Näheres regelt der notarielle Kaufvertrag.

§ 13 Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Eine Bestätigung des finanzierenden Kreditinstitutes ist vor der notariellen Beurkundung vorzulegen. Erfolgt keine Vorlage bis spätestens 2 Tage vor dem Notartermin gilt dies als Rücknahme des Antrages.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Richtlinie „Einheimischenmodell“

Eberswalde, den 29.03.2023

Götz Herrmann
Bürgermeister

Siegel