

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0812/2023**

Datum: 24.01.2023

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
23 - Liegenschaftsamt

Betrifft: Richtlinie "Einheimischenmodell"

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	14.02.2023	1. Lesung
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	16.02.2023	1. Lesung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	14.03.2023	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	16.03.2023	Vorberatung
Hauptausschuss	23.03.2023	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	28.03.2023	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in der Anlage 1 beigefügte Richtlinie der Stadt Eberswalde zur Grundstücksvergabe im Einheimischenmodell einschließlich des in der Anlage 2 beigefügten Antragsformulars.

Der Bürgermeister wird beauftragt die Richtlinie der Stadt Eberswalde zur Grundstücksvergabe im Einheimischenmodell mit dem Antragsformular bekannt zu machen.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Richtlinie der Stadt Eberswalde zur Grundstücksvergabe im Einheimischenmodell
Anlage 2 Antragsformular

Finanzielle Auswirkungen:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
a) Ergebnishaushalt:						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)						
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Erläuterung:						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:					<input type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

Erläuterung zu den finanziellen Auswirkungen:

Die preisvergünstigte Grundstücksvergabe auf der Grundlage der Richtlinie der Stadt Eberswalde zur Grundstücksvergabe im Einheimischenmodell wird finanzielle Auswirkungen zur Folge haben, da insoweit kein Grundstücksverkauf zum vollen Wert (etwa Höchstgebot) erfolgt, sondern ein Festpreis vorgesehen ist. Allerdings bewirkt die Richtlinie selbst keine finanziellen Auswirkungen. Im Anwendungsbereich der Richtlinie bedarf es sodann der gesonderten Beschlussfassung über das einzubeziehende Bebauungsplangebiet, der Anzahl der maßgebenden Grundstücke und die Höhe des Kaufpreises. Diese gesonderte Beschlussfassung hat mittelbar finanzielle Auswirkungen. Unmittelbar werden diese mit Beschlussfassung zu den Grundstücksverkäufen und deren notariellen Beurkundung eintreten.

Das Ausmaß der finanziellen Auswirkungen kann jedoch auch hier letztendlich nicht dargestellt werden, da ein Differenzbetrag zwischen Festpreis und Höchstgebot (zum vollen Wert) nicht ermittelbar ist, da Letzteres nicht abgefordert wird und somit der volle Wert des Grundstücks nicht beziffert ist.

Sachverhaltsdarstellung:

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 in der Anlage 1 beigefügten 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 Einheimischenmodelles bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells vom 22. 02.2017 als Grundlage. Dementsprechend orientieren sich die Regelungen der Richtlinie Einheimischenmodell (Anlage 1) an diesen Leitlinien.

Zur Richtlinie Einheimischenmodell (Anlage 1) im Einzelnen:

Gemäß § 1 Abs. 1 der Richtlinie Einheimischenmodell ist Anwendungsbereich die Vergabe von Grundstücken, welche sich

- im Eigentum der Stadt Eberswalde befinden,
- mit einem Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten bebaubar sind und
- innerhalb eines Bebauungsplangebietes liegen.

Hierbei bedarf es für jedes Bebauungsplangebietes eines separaten Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung, ob und in welchem Umfang, einschließlich der Höhe des Kaufpreises, die Vergabe der Grundstücke nach Maßgabe der Richtlinie erfolgt. Näheres wird in § 1 der Richtlinie Einheimischenmodell geregelt.

Im Anschluss an die Beschlussfassung der Grundstücksvergabe innerhalb eines Bebauungsplanes nach Maßgabe der Richtlinie Einheimischenmodell erfolgt die Aufforderung zur Bewerbung auf der Internetseite der Stadt Eberswalde mit Bereitstellung des für die Bewerbung maßgebenden Antragformulars (Anlage 2). Um den strengen Transparenzanforderungen der Rechtsprechung gerecht zu werden, wird die Richtlinie selbst ebenfalls gemeinsam mit der Aufforderung zur Bewerbung auf der Internetseite veröffentlicht.

Antragsberechtigt ist, wer volljährig und geschäftsfähig ist. Berechtig sind Einzelpersonen sowie Ehepaare, in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Paare sowie nichteheliche Lebensgemeinschaften. Letztere jedoch nur, wenn ein Miteigentumsanteil erworben wird.

Wenn bereits ein Grundstück der Stadt Eberswalde im Einheimischenmodell erworben wurde, ist das Antragsrecht ausgeschlossen. Ferner ist das Antragsrecht 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.

Zudem darf das Vermögen die Höhe des Grundstückswertes nicht übersteigen. Auch hinsichtlich des zu versteuernden Jahreseinkommens gilt eine Obergrenze. Die Vermögens- und Einkommensobergrenze und die Voraussetzung, dass kein Eigentum an einem bebaubaren Grundstück in der Gemeinde bestehen darf, folgen aus Punkt 1.1. und Punkt 1.2 der oben genannten Leitlinien vom 22. 02.2017.

Die punktebasierte Bewertung erfolgt gemäß den Leitlinien vom 22.02.2017 auf Grundlage von sozialen und ortsbezogenen Kriterien. Folgende Auswahlkriterien werden im Rahmen der Grundstücksvergabe punktebasiert gewichtet:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Hauptwohnung in der Stadt Eberswalde | mit max. 100 Vergabepunkten |
| 2. Arbeitsort in der Stadt Eberswalde | mit max. 20 Vergabepunkten |
| 3. Ehrenamt in der Stadt Eberswalde | mit max. 20 Vergabepunkten |
| 4. Einkommensverhältnisse Einkünfte im Jahr | |
| über 30.200,00 Euro | 0 Vergabepunkte |
| zwischen 25.001,00 Euro und 30.200,00 Euro | 10 Vergabepunkte |
| zwischen 20.001,00 Euro und 25.000,99 Euro | 20 Vergabepunkte |
| zwischen 0 Euro und 20.000,99 Euro | 30 Vergabepunkte |

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

5. Vermögensverhältnisse

Gesamtbetrag des Vermögens

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

Bei gemeinsamer Antragstellung wird das Vermögen des Antragstellers und des Mitbewerbers addiert und der addierten Höhe nach gemäß der vorstehenden Staffelung berücksichtigt

6. Familiäre Situation

6.1 Kindergeldberechtigte Kinder im Haushalt des Antragstellers oder des Mitbewerbers lebend

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 werden ebenfalls gewertet. 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

6.2. Im Haushalt des Antragstellers oder des Mitbewohners lebende Menschen mit Behinderung

Im Rahmen der familiären Situation wird ferner berücksichtigt, ob im Haushalt des Antragstellers oder des Mitbewerbers Menschen mit Behinderung leben. Bei einem berücksichtigungsfähigen Kind, welches gleichzeitig nach Ziffer 6.1 und Ziffer 6.2 zu beurteilen ist, erfolgt eine kumulative Punktevergabe. Die Stadt Eberswalde legt bei der Bewertung folgende Staffelung zugrunde:

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

oder

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

Die Richtlinie Einheimischenmodell wurde einer eingehenden fachanwaltlichen Prüfung unterzogen, mit dem Ergebnis, dass von der Berücksichtigung von Rückkehrern und der Berücksichtigung der Ansiedlung von Personen mit Wohnsitz außerhalb der Stadt Eberswalde zur Verfestigung gewachsener sozialer Gemeinschaftsleben und der damit verbundenen Intensivierung vorhandener Beziehungen (Zusammenführung von Familien, Verwandten und Freunden) dringend abgeraten wurde, da hierin ein rechtliches Risiko gesehen wird.

Wird im Zuge der Richtlinie Einheimischenmodell die Grundstücksvergabe durchgeführt, handelt es sich bei den Zusagen und Absagen um Verwaltungsakte und bei den Grundstückskaufverträgen um privatrechtliche Verträge, denen aber auch städtebauliche Wirkung im Sinne des § 11 BauGB zukommt.

Bei der Vergabe von Grundstücken im Wege des Einheimischenmodells besteht für die Antragsteller, die nicht zum Zuge gekommen sind, die Möglichkeit, die Entscheidung der Gemeinde im Eilrechtsschutz überprüfen zu lassen. Das Rechtsschutzbegehren ist in dem Fall darauf gerichtet, die Vergabe der Grundstücke auf Grundlage der Richtlinie und den Abschluss notarieller Kaufverträge durch die Gemeinde untersagen zu lassen.

Hat der Antrag Erfolg, wird das gesamte Vergabeverfahren durch das Gericht gestoppt.

Bei der Entscheidung überprüft das Gericht inzident die Rechtmäßigkeit der Richtlinie. Auch wenn das Gericht die Richtlinie selbst nicht aufhebt, steht durch eine stattgebende Entscheidung im Eilrechtsschutz danach fest, dass weitere Vergaben auf Grundlage der Richtlinie rechtswidrig und entsprechend vor Gericht angreifbar wären.

Bei der Ausgestaltung der Richtlinie wurde auf schlanke, rechtssichere Regelungen gesetzt, die sich stark an den Leitlinien vom 22.02.2017 orientieren.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung am 01.11.2022, zu welcher die Vorsitzenden der Fraktionen sowie der fraktionslose Abgeordnete eingeladen waren, wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen auch im Hinblick auf die genannten Leitlinien thematisiert.

Im Übrigen wird auf den Inhalt der beigefügten Richtlinie Einheimischenmodell (Anlage 1) und das beigefügte Antragsformular (Anlage 2) Bezug genommen.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Klimaschutzbelange sind nicht betroffen.