

Vergaberichtlinie für Wohnbaugrundstücke/Wohnhäuser im Rahmen des Einheimischenmodells der Gemeinde Wustermark

Stand Juli 2024

Präambel

Die Gemeinde Wustermark verfügt im gesamten Gemeindegebiet über unbebaute Wohnbaugrundstücke bzw. mit einem Wohnhaus bebaute Grundstücke, die künftig zur Veräußerung zur Verfügung gestellt werden können. Dabei soll auch im Vordergrund stehen, dass der örtlichen Bevölkerung der Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglicht wird.

Dies ist erforderlich, da in den vergangenen Jahren die Nachfrage an Wohnungsbaugrundstücken das Angebot deutlich überstieg. Bisher wurde dem Bewerber das Grundstück veräußert, der das Höchstangebot aus einer bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung abgegeben hat. Hierbei wurden Preise deutlich über dem Bodenrichtwert erzielt. Es besteht ein allgemeines Interesse, die Sicherung der sozialen Struktur der Gemeinde Wustermark beizubehalten. (...)

Zudem wird das Ehrenamt, z. B. in örtlichen Vereinen oder in der Feuerwehr der Gemeinde Wustermark besonders berücksichtigt. Mit dieser Vergaberichtlinie soll den (...) ortsansässigen Bürgern, die sich engagieren, die bevorzugte Möglichkeit gegeben werden, ein bebautes oder unbebautes Wohnbaugrundstück von der Gemeinde Wustermark zu erwerben.

Das Modell dient des Weiteren dazu, langfristig und dauerhaft Einwohner an die Gemeinde Wustermark zu binden und den sozialen und familiären Zusammenhalt zu verstetigen sowie die Gemeinschaft zu stärken. Des Weiteren soll insbesondere jungen Familien mit Kindern die Möglichkeit gegeben werden, in ihrer Heimat sesshaft zu bleiben oder wieder zu werden. Dadurch kann Wegzug sowie eine Überalterung der Gemeinde verhindert werden.

Die Auswahl von Bewerbern für Wohnbaugrundstücken erfolgt anhand der nachfolgenden Vergaberichtlinien in einem offenen und transparenten Verfahren. Dies bezieht sich selbstverständlich nicht auf datenschutzbezogenen Auskünfte.

Diese Richtlinie soll zunächst für zwei Jahre Anwendung auf alle Veräußerungen der Gemeinde Wustermark finden, die nicht nach einer Konzeptvergabe erfolgen.

1. Antragsberechtigter Bewerber

1.1 Begriffsbestimmung

Antragsberechtigt ist jede volljährige natürliche Person. Ist ein Ehepartner, Lebenspartner oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft vorhanden, ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Richtlinie nur die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

Die Antragsberechtigten werden in der Folge „Bewerber“ genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt.

1.2 Vermögensobergrenze

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Wertes des Grundstücks gem. Ziffer 4 dieser Richtlinie verfügen. Zum Vermögen zählen Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Fonds, Immobilien und sonstige Geldwerte (z. B. Fahrzeuge, Schmuck, etc.).

Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.

Übersteigt das Vermögen des Bewerbers die Obergrenze, ist er nicht antragsberechtigt.

1.3 Einkommensobergrenze

Der Gesamtbetrag der Einkünfte des Antragstellers darf im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre von der Antragstellung 70.000 €/brutto nicht übersteigen (Einkommensobergrenze). Erfolgt der Erwerb oder die beabsichtigte spätere Nutzung durch Partner, sind die Einkünfte zu addieren, in diesem Fall darf der Gesamtbetrag der Einkünfte 140.000,00 €/brutto nicht übersteigen.

Eine beabsichtigte spätere Nutzung durch Partner wird (widerlegbar) angenommen, wenn ein Antragsteller verheiratet oder verpartnert ist oder zum Zeitpunkt der Antragstellung in häuslicher Gemeinschaft mit einer anderen Person oder gemeinsamen Kindern lebt. Das zu versteuernde Einkommen erhöht sich entsprechend aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner.

Die Einkommensobergrenze erhöht sich für jedes im Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt des Antragstellers lebende und dort mit Hauptwohnsitz gemeldete kindergeldberechtigte Kind um 7.000 €.

Maßgeblich ist der Durchschnittswert des zu versteuernden Einkommens der letzten drei Kalenderjahre vor Antragsstellung. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu erbringen.

Stichtag zur Berechnung des Vermögens ist das Ausschreibungsdatum.

Übersteigt das Einkommen des Bewerbers die o.g. Obergrenze, ist er nicht antragsberechtigt.

1.4 Weitere Maßgaben

Mit dem Bewerbungsverfahren ist eine In-Aussicht-Stellung der Kauf- und Baufinanzierung durch eine in Deutschland ansässige Bank vorzulegen (Festlegung einer Finanzierungs-obergrenze durch die Bank). Alternative Finanzierungsmöglichkeiten, z.B. Familienfinanzierung, sind durch eine privatrechtliche Vereinbarung nachzuweisen. Der entsprechende Liquiditätsnachweis des Dritten ist ebenfalls durch eine in Deutschland ansässige Bank zu bestätigen.

Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten und oder eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Wustermark sein. Er darf auch kein zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht haben.

Immobilieigentum oder bebaubarer Grundbesitz außerhalb des Gemeindegebietes wird als Vermögen angerechnet.

Gleiches gilt für den Ehegatten oder miterwerbenden Partner.

Diesbezügliche Ausnahmen sind zu begründen und können zugelassen werden.

Nicht antragsberechtigt ist, wenn durch den Bewerber die für die Vergabe maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht offenlegt und nachgewiesen werden bzw. falsche und unvollständige Angaben gemacht werden.

2. Vergabekriterien

2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen **Punkte**

a) Vermögen

Vermögen, mit nicht mehr als der Obergrenze nach Ziffer 1.2. 20

b) Einkommen

Einkommen, mit nicht mehr als der Obergrenze nach Ziffer 1.3. 20

Maximale Punktzahl 50

2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

a) Anzahl der Kinder

Zahl der Kinder und Jugendlichen, soweit sie im Haushalt des Bewerbers leben:

Bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres und durch Attest nachgewiesene Schwangerschaften des Antragstellers je Kind 3

Jugendliche im Alter zwischen dem vollendeten 18. und 25. Lebensjahr je Kind 2

b) pflegebedürftige Personen

Liegen bei einer Person sowohl eine Pflegebedürftigkeit als auch eine Behinderung vor, so erhält sie die jeweils höhere Punktzahl nach folgender Bemessung:

Pflegebedürftigkeit des Bewerbers oder eines Angehörigen, der seinen gemeldeten oder tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Bewerbers haben wird (pro Person):

Pflegegrad II	2
Pflegegrad III	3
Pflegegrad IV	4

Pflegegrad V	5
--------------	---

c) Behinderte Personen

Behinderung des Bewerbers oder eines Angehörigen, der seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Bewerbers haben wird (pro Person):

GdB bis 70	2
GdB bis 80	3
GdB bis 90	4
GdB bis 100	5

d) Alleinerziehende

Bewerber, die alleinerziehend sind	5
------------------------------------	---

2.3 Hauptwohnsitz, Arbeitsort und Ehrenamt

a) Hauptwohnsitz

Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz im Gebiet der heutigen Gemeinde Wustermark für die Dauer von ununterbrochen

5 Jahren	25
4 Jahren	23
3 Jahren	21
2 Jahren	19

haben bzw. hatten. Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

Waren Antragsteller bereits früher in der Gemeinde Wustermark ortsansässig, werden auf Antrag solche Zeiten zur Dauer der aktuellen Ortsansässigkeit hinzuaddiert. Der Nachweis obliegt dem Antragsteller.

b) Arbeitsort

Bewerber, die in der Gemeinde Wustermark bereits für die Dauer von ununterbrochenen

5 Jahren	15
4 Jahren	14
3 Jahren	13
2 Jahren	12

erwerbstätig sind.

Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

c) Lebensrettendes Ehrenamt

Das Ehrenamt kann nur einmal bewertet werden, entweder als Lebensrettendes Ehrenamt (z. B. DRK, ASB, THW, Feuerwehr) oder als sonstiges Ehrenamt in der Gemeinde Wustermark. Maßgebend ist die höhere zu erzielende Punktezahl nach folgender Bemessung:

Bewerber, die ehrenamtlich in einem Ehrenamt der Lebensrettung in der Gemeinde Wustermark für die Dauer von ununterbrochen

5 Jahren	20
4 Jahren	19
3 Jahren	18
2 Jahren	17

aktiv tätig sind.

Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

d) sonstiges Ehrenamt

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit, im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung in der Gemeinde Wustermark. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst.

Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausschlag, Fahrtkosten, Materialkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen.

Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von der entsprechenden juristischen Person eine Bestätigung vorgelegt wurde, welche die obenstehenden Einzelheiten belegt.

Bewerber, die seit ununterbrochen

5 Jahren	15
4 Jahren	14
3 Jahren	13
2 Jahren	12

aktiv tätig sind.

Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

3. Auswertungskriterien

Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der vorgenannten Vergabekriterien gilt das Datum der Antragsstellung. Dieser ist auf dem Bewerbungsformular für die Vergabe nach dieser Richtlinie an entsprechender Stelle zu vermerken.

Entsprechend der Leitlinien für Gemeinden bei der Überlassung von Grundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells, dürfen die Auswahlkriterien der Zeitdauer (Hauptwohnsitz 2.3.a sowie Arbeitsort 2.3.b) und Ehrenamt (2.3.c und 2.3.d) höchstens zu 50% in die Gesamtbewertung einfließen. Damit darf die Summe der erreichten Punkte im Abschnitt 2.3 maximal der erreichten Punktzahl in den Abschnitten 2.1 und 2.2 betragen (Kappungsgrenze).

Erzielen mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, so entscheidet die höhere Punktzahl in den Auswahlkriterien 2.1 und 2.2. Sollte sich auch hier die gleiche Punktzahl ergeben, entscheidet das Los.

4. Kaufpreisermittlung für Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Wustermark

Ziel der Vergaberichtlinie ist es, dass ortsansässige Bürger die Möglichkeit haben, ein Grundstück in der Gemeinde Wustermark zu erwerben.

Nach § 79 Absatz 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg sollen Grundstücke durch die Kommunen nur zu ihrem vollen Wert verkauft werden. Der volle Wert gilt als nachgewiesen, wenn gemäß § 2 Absatz 1 Punkt 3 der Genehmigungsfreistellungsverordnung der Verkauf auf Grundlage des Bodenrichtwertes, als unterste Wertgrenze, erfolgt.

Darüber hinaus sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten zu ermitteln. In diese Bewertung fließen die Grundstückswerte aus der Anlagenbuchhaltung und alle Aufwendungen wie Kosten der Verkehrswertermittlung, Planung, Baufreimachung und Erschließung, die Voraussetzung für einen Verkauf des jeweiligen Grundstücks sind, ein. Der Verkaufspreis soll den Anschaffungs- und Herstellungskosten, mindestens jedoch dem aktuellen Bodenrichtwert entsprechen.

Der Kaufpreis wird durch die Fachabteilung der Gemeinde Wustermark ermittelt, dabei werden alle vorgenannten Faktoren und die Entwicklung am Markt berücksichtigt.

5. Bewerbungsverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark entscheidet grundsätzlich ob und in welchem Umfang die Vergabe der Wohnbaugrundstücke nach dieser Vergaberichtlinie erfolgt.

Das Bewerbungsverfahren wird mit Benennung des Ortes, wo das Bewerbungsformular für die Vergabe von Grundstücken in der Gemeinde Wustermark erhältlich ist, und der entsprechenden Abgabefrist für einen Zeitraum von 2 Monaten ortsüblich bekannt gemacht.

Der Antrag ist grundsätzlich mit dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Wustermark und den entsprechenden Nachweisen zu stellen. Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung

eines Wohnbaugrundstücks im jeweils benannten Baugebiet. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht generell nicht.

6. Vergabe der Grundstücke

Die Vergabe der zur Verfügung stehenden Grundstücke erfolgt im nichtöffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark. Die Vergabe wird in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl vorgenommen. Die Vergabeentscheidung wird sowohl den erfolgreichen als auch den nicht erfolgreichen Bewerbern schriftlich mitgeteilt.

Kann im Bewerbungsverfahren ein Grundstück nicht verkauft werden, erfolgt der Verkauf zum Höchstgebot der durchzuführenden bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung.

7. Sicherung des Förderzweckes im Kaufvertrag

Im Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück ist eine Bauverpflichtung zu vereinbaren. Der Käufer muss sich verpflichten, das Baugrundstück innerhalb von drei Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages (Notartermin) mit einem Wohnhaus im Rahmen der geltenden örtlichen Satzung zu bebauen. Die Bauverpflichtung ist mit Eintritt der Bezugsfertigkeit erfüllt.

Weiter ist im Kaufvertrag eine Verpflichtung aufzunehmen, das Grundstück binnen 10 Jahren nicht zu veräußern.

Erfüllt der Käufer diese Bauverpflichtung nicht termingerecht und/oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot, ist die Gemeinde Wustermark zum Wiederkauf des Grundstückes zum gleichen Kaufpreis berechtigt. Wahlweise kann die Gemeinde Wustermark einer Weiterveräußerung an einen Dritten mit der entsprechenden Bauverpflichtung unter Zahlung des Mehrerlöses an die Gemeinde Wustermark zustimmen.

Eine entsprechende dingliche Sicherung im Grundbuch hat zu erfolgen.

8. Sonstiges

Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Grundstücken im Einheimischenmodell besteht nicht.

Grundstücksbezogen können weitere Regelungen /Vereinbarungen in den Vertrag nach den Regeln der Vertragsfreiheit in den Vertrag aufgenommen werden.

Jeder Bewerber kann seinen Antrag vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens kostenneutral zurückziehen.

Mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Grundstücken in der Gemeinde Wustermark versichert der Bewerber, dass er alle für die Ermittlung der Punkte maßgeblichen Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß angegeben hat. Falsch und unvollständige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren und ziehen ggf. weitere rechtliche Konsequenzen nach sich.

9. Inkrafttreten und Dauer

Die Vergaberichtlinie tritt am 01.01.2025 für die Dauer von 2 Jahren in Kraft und wird im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark veröffentlicht.

Wustermark, den

H. Schreiber
Der Bürgermeister