



Gemeindetag
Baden-Württemberg

Entwicklung von kommunalen Bauplatzvergabekriterien Einheimischenmodell

BM-Woche Isny 1

Donnerstag, 25. Juni 2020, 11 Uhr

Christopher Heck

Referat für Planen und Bauen, Wohnen, Wirtschaftsförderung
beim Gemeindetag Baden-Württemberg, Stuttgart

Hintergrund

Gemeindetag Baden-Württemberg

Aktuelle Herausforderungen

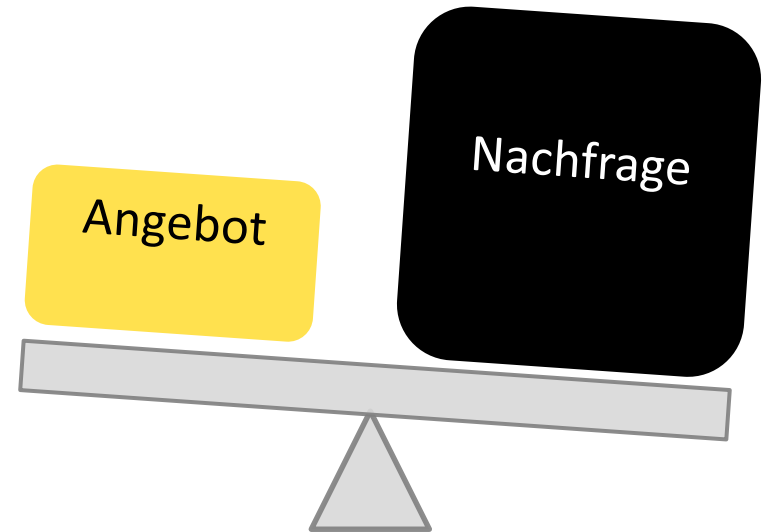
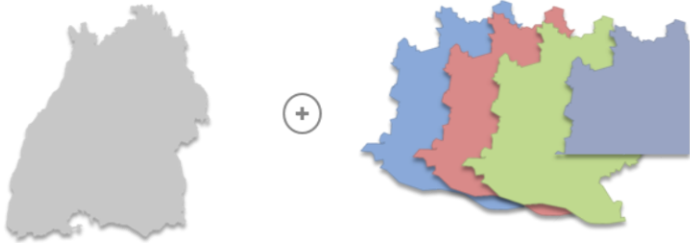
Wohnraum-Allianz – Wohnraumneubedarf bis 2025

Wohnungsneubedarf bis 2025 **485.000 Wohnungen**

Wohnungsneubedarf bis 2025 **für eine Million Menschen**

Wohnbauflächenbedarf bis 2025 **14.000 Hektar**

Mittlere Dichte von 70 EW / Hektar Siedlungsfläche
(Dichtewert der Plausibilitätshinweise für Gemeinden mit bis 10.000 EW)



Hintergrundliteratur und weitere Infos



Gt-Info

Kommunaler Landesverband kreisangehöriger Städte und Gemeinden

Nr.: 04/2019 vom 05.03.2019 Seite 1

Einheimischenmodell - Handreichung des Gemeindetags zur Bauplatzvergaberichtlinien nach den EU-Kautelen

Az. 640.33

Versandtag 14.02.2019

INFO 0116/2019

Am 8. Mai 2013 urteilte der Europäische Gerichtshof (EuGH) über ein Einheimischenmodell, wie es in Belgien zur Anwendung kam. Das Gericht erklärte Einheimen-rechtswidrig, solange es nicht zu einem faktischen Erwerbs kommt. Bei dieser Art von Vergabeverfahren sollen Ziele Maßnahmen verfolgt werden, die erforderlich und angemessen

Auch gegen die Bundesrepublik Deutschland ist Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodell eine Handreichung zur Entwicklung von Bauplatzvergünstigten (subventionierten) Bauplatzen an Private bzw. in vollen Wert erstellt.

Die Geschäftsstelle des Gemeindetags Baden-Württemberg hat eine Handreichung zur Entwicklung von Bauplatzvergünstigten (subventionierten) Bauplatzen an Private bzw. in vollen Wert erstellt.

Diese Handreichung finden Sie im Mitgliederbereich unter (Link <https://gemeindetag-bw.de/mitgliederbereich/materialien/bauplatz>)

Alle Gt-Infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder. Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Herausgeber: Gemeindetag Baden-Württemberg (Postfach) 70174 Stuttgart
Telefon: +49 (0)7141227-0 Telefax: +49 (0)7141227-27 info@gemeindetag-bw.de www.gemeindetag-bw.de

„Handreichung zur Bauplatzvergabe“

Berücksichtigung der EU-Kautelen zum Einheimischenmodell



Hintergrund

Am 8. Mai 2013 urteilte der Europäische Gerichtshof (EuGH) über ein Einheimischenmodell, wie es in Belgien zur Anwendung kam. Das Gericht erklärte Einheimischenmodell nicht grundsätzlich als EU-rechtswidrig, solange es nicht zu einem faktischen Erwerbs kommt. Bei dieser Art von Vergabeverfahren sollen Ziele von allgemeinem Interesse durch Maßnahmen verfolgt werden, die erforderlich und angemessen, also verhältnismäßig sind.

Auch gegen die Bundesrepublik Deutschland strengte die EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodellen u. a. in Bayern als Verstoß gegen geltendes EU-Recht gewertet wurde. Um dieses Vertragsverletzungsverfahren beizulegen, wurden im Februar 2017 zwischen der EU-Kommission, dem Bundesumweltministerium und der Bayerischen Staatsregierung „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“ (im Folgenden: Kautelen) festgelegt.

Grundsätzlich beim Grundstücksverkauf zu beachtende Vorschriften

- Vergabe- und Kartellrecht - Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB)**

Ist anzuwenden, wenn mit dem Grundstücksverkauf eine Bauleistung in Gestalt eines öffentlichen Bauauftrages (§ 103 GWB) oder einer Baukonzession (§ 105 GWB) verbunden ist und der Kommune unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt oder die Kommune möglicherweise eine Monopolstellung einnimmt (§§ 1 und 18 GWB).

- Beihilferecht**

Der vergünstigte Verkauf an Private im Rahmen des Einheimischenmodells ist unter Beachtung der Kautelen zulässig. Bei Veräußerung an **Gewerbetreibende** ist die gezielte Begünstigung einzelner Unternehmen grundsätzlich untersagt. Grundstückskaufverträge mit Beihilfeelementen können ganz oder teilweise unwirksam sein.

- Kommunalarwirtschaftsrecht**

Ein Verkauf zum vollen Wert ist vorgeschrieben. Davon kann abgewichen werden, wenn übergeordnete Ziele, wie beispielsweise im Einheimischenmodell beschrieben, verfolgt werden.

Mögliche Vergabeverfahren

- Vergabe nach **Höchstgebot**: Ist möglich, wenn Vergabe oder Beihilferecht nicht entgegenstehen.
- Vergünstigte Vergabe**: Ist an **Einheimischen** nach dem zweitstufigen Einheimischenmodell (Kautelen) - siehe A. - möglich. An **Gewerbetreibende** grundsätzlich nicht - bzw. es ist eine detaillierte Prüfung nach Beihilferecht erforderlich.
- Vergabe zum **vollen Wert**: Ist möglich und im kommunalen Wirtschaftsrecht als Grundsatz vorgeschrieben. Es gilt ein weites Vergabeverständnis. Hinweise hierzu unter B.

Seite 1 von 6

Muster-Bauplatzvergaberichtlinien des Gemeindetags Baden-Württemberg

IV. Auswahlkriterien und ihre punktbasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplatze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz aussuchen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Bedürftigkeit der Bewerber nach Vermögen und Einkommen	
	Vermögen und Einkommen	
	Alleinstehend Paare	
	/Wert/ € /Wert/ €	5 Punkte
	/Wert/ € /Wert/ €	10 Punkte
1.2	Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien	
1.2.1	Familienstand	
	Alleinstehend	0 Punkte
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach L-PartG	5 Punkte
1.2.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldet tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	1 Kind	5 Punkte
	2 Kinder	10 Punkte
	3 und mehr Kinder	15 Punkte
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (Bewerbsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).	
1.2.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldet tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	< 6 Jahre	18 Punkte
	6 – 10 Jahre	10 Punkte
	11 – 18 Jahre	8 Punkte
1.2.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
	Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte
		max. 15 P.
		max. 54 P.
	Soziale Kriterien	max. 100 P.
2.	Ortsbezugsmerkmale der Bewerber	
2.1	Zeildauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare):	max. 30 P.
	erhalten pro vollen Kalenderjahr eines beim Einwehnsdatum gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist	
	3 Punkte	
	Die Zeildauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	

Stand: 29.10.2019

Muster-Bauplatzvergaberichtlinien des Gemeindetags Baden-Württemberg

2.2	Zeildauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte. Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	
2.3	Ehrenamtliches Engagement	
	Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde	max. 40 Punkte
	Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als	
	• Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde G	
	• Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde G	
	• ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,	
	• ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen Einrichtung,	
	• ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zugeordnet ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)	
	erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)	
	Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:	
	- Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden	
	Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder	
	- Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)	
	Ortsbezugsmerkmale	max. 100 Punkte
3.	Auswahl bei Punktgleichheit	
	Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der	
	- die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist,	
	- das niedrigere zu versteuernde Haushaltsinkommen vorweist,	
	- der im Losverfahren zum Zuge kommt	

Stand: 29.10.2019

8

Gt-Info 1187/2017; 0116/2019; 0521/2019; 0619/2019; 0660/2019; 0150/2020
BWGZ 2013, S. 1136; BWGZ 14/2019, S. 689

Rechtliche Rahmenbedingungen



Sammlung der Rechtsprechung

URTEIL DES GERICHTSHOFS (Erste Kammer)

8. Mai 2013*

„Grundfreiheiten — Beschränkung — Rechtfertigung — Staatliche Bauauftrags — In bestimmten Gemeinden belegene Grundstücke, die deren Übertragung vom Bestehen einer ausreichenden Bilanz der Mieter zu der Zielgemeinde abhängig macht — Soziale Auflagen — Steuerliche Anreize und Subventionsmaßnahmen“

In den verbundenen Rechtssachen C-197/11 und C-203/11

betreffend Vorabentscheidungsersuchen nach Art. 267 AEUV, e (Belgien) mit Entscheidungen vom 6. April 2011, beim Gerichtshof des Europäischen Gerichtshofs

Allgemeiner Teil

Norbert Portz*

EuGH erklärt Einheimischen-Modelle für grundsätzlich rechtmäßig

In einem aktuellen Urteil vom 8. Mai 2013 (C-197/11; C-203/11) hat der Europäische Gerichtshof grundsätzlich Einheimischen-Modelle, mit denen insbesondere sozial schwache und einheimische Bürger preiswerteres Bauland erhalten können, für rechtmäßig erklärt: Voraussetzung ist, dass diese Modelle auf angemessenen Kriterien beruhen

BWGZ 24 | 2013

Zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben.

Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z. B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.

2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder
- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde.

Im Rahmen der Zeitdauer kann die Ausübung eines Ehrenamts berücksichtigt werden.

2.4 Maßgaben

- Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den Auswahlkriterien nach Nr. 2.1 bis 2.3.
- Die Auswahlkriterien nach Nr. 2.1 bis 2.3 und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind von der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.
- Für das Auswahlkriterium nach Nr. 2.3 gelten ergänzend folgende Maßgaben:
 - Das Auswahlkriterium nach Nr. 2.3 darf zu höchstens 50 % in die Gesamtbewertung einfließen (Beispiel: Wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind, darf es für das Kriterium der Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt höchstens 50 Punkte geben.). Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, die Kriterien nach 2.1 und 2.2 höher zu gewichten als den Aspekt der Zeitdauer, z. B. im Verhältnis 60 : 40.
 - Die höchste zu erreichende Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.
 - Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen (Nr. 2.3). Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern.

3. Sicherung des Förderzwecks

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).

1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

1.1 Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilienvermögen außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

1.2 Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbeitrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
- Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR³. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag i. H. von 7.000 EUR³ je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nr. 1 berechtigten Bewerbern sind die in Nr. 2.1 bis 2.3 genannten Auswahlkriterien nach Maßgabe der Nr. 2.4 anzuwenden und zu gewichten.

2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nr. 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt.
- Die Vergabe des Baulands durch die Gemeinden erfolgt seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.
- Konkretisierung des Vergabeermessens durch Bauplatzvergabekriterien.
- Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht von der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Vergabekriterien und deren Anwendung insofern einen weiten Spielraum.
- Die Gemeinde darf ihre Vergabepraxis grundsätzlich – soweit diese von sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten getragen wird – danach ausrichten, welches Ziel sie mit der Vergabe von Grundstücken erreichen will.
- In den Bauplatzvergabekriterien sind bis zu einem bestimmten Grad auch pauschalierende Regelungen zulässig; verboten ist lediglich die Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten.
- Kein Rechtsanspruch der BewerberInnen auf Zuteilung, nur Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Bei den Bestimmungen des Kriterienkatalogs, den eine Gemeinde bei der Auswahl der Bewerber um ein Grundstück heranzieht, handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern um ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften.
- Selbstbindung der Gemeinde mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke nur nach Maßgabe der Richtlinien vergeben werden dürfen.
- Weicht die Gemeinde von diesen ab, so kann der hierdurch Benachteiligte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG geltend machen.
- Ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften unterliegen keiner eigenständigen richterlichen Auslegung; die Vergaberichtlinien selbst sind daher lediglich einer Vertretbarkeitskontrolle unterworfen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Da ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften keiner eigenständigen richterlichen Auslegung unterliegen, können die Bauplatzvergabekriterien nicht in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen werden.
- Die Kriterien können gerichtlicherseits nur beanstandet werden, wenn sich sachliche Gründe für die getroffenen Regelungen nicht finden lassen.
- Kriterien müssen nicht in Form einer Satzung (§ 4 GemO) vorliegen;
- Weisungsfreie, freiwillige Angelegenheit der Gemeinde (§ 2 Abs. 1 GemO) und deren Regelung unterliegt keinem allgemeinen kommunalverfassungsrechtlichen „Satzungsvorbehalt“

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Die Frage, ob sog. Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich überhaupt zulässig sind, war und ist umstritten
- Seit Jahren befanden sich die Einheimischenmodelle im Visier der Europäischen Kommission und waren dann Gegenstand der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH, „Flämisches Dekret“ – Urteil vom 08.05.2013, C-197/11).
- EuGH: Gemeinden dürfen Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben (Einheimische) – jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.
- Entscheidung des EuGH zur subventionierten Bauplatzvergabe betraf einen Fall der Sozialwohnungspolitik zur Förderung einkommensschwacher Personen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

EuGH, „Flämisches Dekret“ – Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, Rn. 49-52:



Rn. 49:

*„Nach gefestigter Rechtsprechung des Gerichtshofs können nationale Maßnahmen, die geeignet sind, die Ausübung der durch den AEU-Vertrag garantierten Grundfreiheiten zu behindern oder weniger attraktiv zu machen, allerdings zugelassen werden, **wenn mit ihnen ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird, wenn sie geeignet sind, dessen Erreichung zu gewährleisten, und wenn sie nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des verfolgten Ziels erforderlich ist** (...).*

Rechtliche Rahmenbedingungen

Schlussfolgerungen aus dem Urteil des EuGH:

- Grundsätzlich können „Einheimischenmodelle“ europarechtlich gerechtfertigt und zulässig sein, wenn sie ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgen.
- Es bedarf (anderer) im Allgemeininteresse liegender Ziele, wenn eine Beschränkung der EU-Grundfreiheiten über „Einheimischenmodelle“ erfolgt und nicht die Förderung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen beabsichtigt ist.
- „Klassische Einheimischenmodelle“ verstoßen (immer) gegen europäisches Recht, wenn bereits die Teilnahme am Auswahlverfahren zum Einheimischenmodell den Wohnsitz am Ort voraussetzt oder der Wohnsitz am Ort als das primär maßgebliche Auswahlkriterium ausgestaltet wird.

Rechtliche Rahmenbedingungen

- EuGH geht hierbei davon aus, dass Zielgruppe einer Vergünstigung am Boden- und Wohnungsmarkt Menschen sein sollen, die sich am freien Markt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können, mithin der weniger begüterte Teil der örtlichen Bevölkerung.
- Die Bundesregierung entwickelte gemeinsam mit der bayerischen Staatsregierung Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien zur Ausgestaltung von Einheimischenmodellen (EU-Kautelen), um eine rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen zu gewährleisten.
- EU-Kautelen dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt.

Rechtliche Rahmenbedingungen Leitlinien (EU-Kautelen)

Stufe 1: Zugangsvoraussetzungen (Vermögen und Einkommen)

Vermögen

Einkommen

Stufe 2: Auswahlkriterien

Ortsbezug (max. 50 %)

Sozialkriterien

Wohnsitz

Vermögen und Einkommen

Arbeitsstelle

Kinder (Anzahl/Alter)

Ehrenamt

Pflege und Behinderung

...

...

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodellen nach den EU-Kautelen dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.
- EU-Kautelen sind als Rahmenmodell zu verstehen, d.h. im Einzelfall konkretisierungsbedürftig und bedürfen der Anpassung an örtliche Verhältnisse.
- Nach den EU-Kautelen kommen bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekanntgemachten Obergrenzen nicht überschreiten.
- Frage: andere im Allgemeininteresse liegende Ziele?

Rechtliche Rahmenbedingungen

§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

*die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, **die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;***

”
“

Rechtliche Rahmenbedingungen

VG Sigmaringen, Beschluss vom 17.06.2019, 3 K 7459/18, Rn. 6

VG Sigmaringen, Urteil vom 10.03.2020, 3 K 7459/18, Rn. 32



*„Das [...] offensichtlich verfolgte Ziel, im **Interesse der Entwicklung der örtlichen Sozialstruktur** auf die Vergabe der Bauplätze [...] einzuwirken ist **Ausfluss der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie** gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz (GG), Art. 71 Abs. 1 Satz 1 und 2 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg (LV). In diesem Sinne kann insbesondere auch die Ortsverbundenheit der Gemeindegewohner ein für den **Bestand und die Entwicklung der kommunalen Gemeinschaft bedeutsamer Faktor** sein, der durch die Möglichkeit, in der Gemeinde Grundeigentum zu erwerben, verstärkt werden kann...“*

Rechtliche Rahmenbedingungen

VG Sigmaringen, Beschluss von 17.06.2019, 3 K 7459/18, Rn. 6

VG Sigmaringen, Urteil vom 10.03.2020, 3 K 7459/18, Rn. 32



*„... Selbiges gilt auch für die **Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern** im Hinblick auf die von der Gemeinde **bereitgestellte** und **kostenintensive Zurverfügungstellung einer Infrastruktur** bestehend aus **Kindergärten und Schulen**. Die für die Vergabe der Bauplätze beschlossenen Richtlinien lassen sich in jedem Fall einem **kommunal-politischen Ziel** zuordnen, das darauf gerichtet ist, die kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde auch unter Anknüpfung an die Ortsverbundenheit der Einwohner zu fördern.“*

Rechtliche Rahmenbedingungen

§ 1 Abs. 6 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
- 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*

”
“

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Die Ausgestaltung von Bauplatzvergabekriterien bei der Vergabe von Grundstücken zum „vollen Wert“ (Verkehrswert, § 92 GemO) ist bisher weder vom Europäischen Gerichtshof, noch von der EU-Kommission durch eine positive Entscheidung legitimiert.
- Dies vor dem Hintergrund, dass sowohl die maßgebliche Entscheidung des EuGHs aus dem Jahr 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), als auch die von der EU-Kommission gebilligten lediglich die vergünstigte Bauplatzvergabe zum Gegenstand haben.
- Die generelle Rechtsfrage, ob die Ortsansässigkeit (im Allgemeinen als „Einheimischenmodell“ verstanden) als Kriterium gesondert berücksichtigt werden darf, wenn Bauplätze zum vollen Wert zur Verfügung gestellt werden sollen, ist bisher nicht geklärt.

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Die EU-Kautelen treffen dazu keine Aussage, verbieten es also nicht.
- Andererseits kann auch in diesem Bereich bei einer Bevorzugung Einheimischer gegenüber Auswärtigen eine Rechtsgutverletzung gegen das Diskriminierungsverbot nach Art. 18 AEUV und die Garantie der Freizügigkeit gemäß Art. 21 AEUV nicht ausgeschlossen werden.
- Abzuwarten bleibt daher, wie sich die Rechtsprechung hierzu weiterentwickelt.
- Für die Vergabe zum vollen Wert erscheinen die EU-Kautelen (mit Anpassungen) grundsätzlich übertragbar.
- Größtmögliche Rechtsicherheit bei der Bauplatzvergabe nur bei möglichst strenger Orientierung an den EU-Kautelen.

Sicherung des Förderzwecks

- Um sicherzustellen, dass der Bauplatzvergabe zu Grunde liegende Zweck auch tatsächlich erfüllt wird, bedarf es einer Regelung für den Fall, dass der Begünstigte nach kurzer Zeit seinen durch das Einheimischenmodell erhaltenen Wohnsitz in der Gemeinde wieder aufgibt.
- Sollte der Begünstigte indes weniger als 10 Jahre einen Erstwohnsitz betreffenden Gemeinde halten, ist es daher gerechtfertigt, dass der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstattet.
- Die EU-Kautelen fingieren diesbezüglich eine Zweckerfüllung nach 10 Jahren; wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll er einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten (dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt, d.h. bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).

Sicherung des Förderzwecks

- Baupflicht zur Errichtung eines Gebäudes innerhalb einer bestimmten Frist.
- Selbstnutzungspflicht innerhalb einer Bindungsfrist, die in der Regel bis zu 15 Jahre beträgt, ohne dass damit eine Höchstgrenze festgelegt ist.
- Zustimmungserfordernis des Gemeinderates im Falle einer Veräußerung oder Vermietung an Dritte innerhalb der gleichlautenden Bindungsfrist; dabei wird die Zustimmung nur bei Veräußerung oder Vermietung des Gebäudes an die „Zielgruppe“ i.S.d Vergaberichtlinien in Aussicht gestellt.
- Einhaltung der vertraglichen Bindungen kann ferner durch ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde, durch eine Zuzahlungsklausel und durch eine Verfügungsbeschränkung gesichert werden.

Ablauf und Form des Vergabeverfahrens

Grundsätze der kommunalen Vergabepraxis

- Vergebende Gemeinde muss die Grundsätze für eine diskriminierungsfreies Vergabeverfahren gewährleisten
- Vergabe des Baulands durch die Gemeinden erfolgt dabei seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 GG, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.
- Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Städte und Gemeinden regelmäßig Bauplatzvergabekriterien auf.
- Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht von der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen.
- Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht.
- Aber: Der Einzelne Bewerber hat, soweit sich eine Gemeinde zur Vergabe von Grundstücken entschließt, einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung

Ablauf und Form des Vergabeverfahrens

Öffentliche Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat:
Neues Baugebiet wird erschlossen

Öffentliche Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat:
Welche Bauplatzpreise und welches Vergabeverfahren für welche Plätze?

Vergünstigt (subventioniert)

Voller Wert (§ 92 GemO)

Höchstpreisgebot

Losverfahren / Windhundprinzip

...

Öffentliche Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat:
Wie sollen die Bauplatzvergabekriterien ausgestaltet sein?



Ablauf und Form des Vergabeverfahrens

Bekanntmachung der Bauplatzvergabekriterien z.B. Amtsblatt / Homepage

Sichtung und Auswertung der eingegangenen Bewerbungen durch die Gemeindeverwaltung und Vorbereitung der Vergabe und Verkauf
Information der Bewerber (Zu-/Absage), verbindliche Zusage durch Bewerber, Vereinbarung von Notarterminen

**Öffentliche Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat:
Verkauf von Grundstücken (alternativ: Beauftragung Verwaltung)**

Abschluss des Kaufvertrags beim Notar

Ablauf und Form des Vergabeverfahrens

Exkurs: Befangenheit

§ 18 Absatz 1 GemO

Der ehrenamtlich tätige Bürger darf weder beratend noch entscheidend mitwirken, wenn die Entscheidung einer Angelegenheit ihm selbst oder folgenden Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann:

- 1. dem Ehegatten oder dem Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes,*
- 2. einem in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad Verwandten,*
- 3. einem in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad Verschwägerten oder als verschwägert Geltenden, solange die die Schwägerschaft begründende Ehe oder Lebenspartnerschaft nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes besteht, oder*
- 4. einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person.*

Ablauf und Form des Vergabeverfahrens

Exkurs: Befangenheit

Beispiel 1: informelle Interessentenliste wird geführt

Sohn S des Gemeinderats A steht auf der informellen Interessentenliste

→ Durch die Mitwirkung des Gemeinderats A bei der Beratung und Beschlussfassung der Kriterien kann S einen Vorteil erlangen, daher regelmäßig befangen.

Beispiel 2: keine informelle Interessentenliste

§ 18 Abs. 3 GemO *„Diese Vorschriften [§ 18 Abs. 1 und 2 GemO] gelten nicht, wenn die Entscheidung nur die gemeinsamen Interessen einer Berufs- oder Bevölkerungsgruppe berührt. Sie gelten ferner nicht für Wahlen zu einer ehrenamtlichen Tätigkeit.“*

Ablauf und Form des Vergabeverfahrens

Fragen und Hinweise



Befangenheit

- Sind alle Gemeinderäte befangen, die am Ort seit der Geburt wohnen?

VG Sigmaringen, Beschluss von 17.06.2019, 3 K 7459/18, Rn. 21

VG Sigmaringen, Urteil vom 10.03.2020, 3 K 7459/18, Rn. 53



„[...] Nicht nachvollziehbar ist, dass ein entsprechender Bauwunsch für ein Eigenheim innerhalb weniger Tage entsteht, zumal das Gemeinderatsmitglied seit seiner Geburt im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin wohnt und bei Lichte betrachtet dort dann auch ein entsprechender Wunsch nach einem Eigenheim und einem dazugehörigen Bauplatz besteht. Damit hatte er auch ein sich vom Interesse der Gemeinde abhebendes individuelles Sonderinteresse am Entscheidungsgegenstand der Bauplatzvergaberichtlinien.“

Ablauf und Form des Vergabeverfahrens

Fragen und Hinweise



Befangenheit

- Sind alle Gemeinderäte befangen, die am Ort seit der Geburt wohnen?

Andere Auffassung (a. A.) Gemeindetag Baden-Württemberg

Damit bestätigt das Gericht dem Grunde nach, dass zumindest alle Personen, die seit Geburt in der Gemeinde wohnen, potentielle Bauplatzbewerber sind, die somit – wie auch der betreffende Gemeinderat – einen Teil der Gemeindebevölkerung mit gemeinsamen kollektiven Interessen ausmachen (sog. Gruppeninteresse). Damit würde bei dem betreffenden Gemeinderat – unterstellt, es gab keine konkrete Interessensbekundung – der Ausnahmetatbestand des § 18 Abs. 3 GemO von der Befangenheit vorliegen. Zudem würde es an dem Tatbestandsmerkmal der Unmittelbarkeit des Vor- oder Nachteils fehlen, denn bei kollektiven Interessen sind die Vor- und Nachteile nicht individualisierbar.

Ablauf und Form des Vergabeverfahrens

Exkurs: Öffentlichkeit der Sitzungen

§ 35 Abs. 1 GemO

Die Sitzungen des Gemeinderats sind öffentlich. Nichtöffentlich darf nur verhandelt werden, wenn es das öffentliche Wohl oder berechnigte Interessen Einzelner erfordern; über Gegenstände, bei denen diese Voraussetzungen vorliegen, muss nichtöffentlich verhandelt werden. Über Anträge aus der Mitte des Gemeinderats, einen Verhandlungsgegenstand entgegen der Tagesordnung in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln, wird in nichtöffentlicher Sitzung beraten und entschieden. In nichtöffentlicher Sitzung nach Satz 2 gefasste Beschlüsse sind nach Wiederherstellung der Öffentlichkeit oder, wenn dies ungeeignet ist, in der nächsten öffentlichen Sitzung im Wortlaut bekannt zu geben, soweit nicht das öffentliche Wohl oder berechnigte Interessen Einzelner entgegenstehen.

”
“

Ablauf und Form des Vergabeverfahrens

Fragen und Hinweise



Öffentlichkeit der Sitzungen

- **Sind Klausurtagungen oder nicht-öffentliche Sitzungen möglich?**

Nach § 35 Abs. 1 GemO sind die Sitzungen des Gemeinderats grundsätzlich öffentlich durchzuführen. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn das öffentliche Wohl oder berechtigte Interessen Einzelner eine nichtöffentliche Verhandlung erfordert. Die Beurteilung, ob eine Sitzung öffentlich oder nichtöffentlich erfolgen muss, ist am Einzelfall zu prüfen. Der Beschluss über die Festlegung der Bauplatzvergabekriterien ist stets in öffentlicher Sitzung zu verhandeln. Bei dieser Entscheidung ist die Durchschaubarkeit der Willensbildung besonders wichtig.

Klausurtagungen dienen der Information und Fortbildung bzw. Grundlagenbildung der Gemeinderäte. In diesem Sinne sind Klausurtagungen nach wie vor zulässig. Um den Vorwurf der Umgehung des § 35 GemO nicht ausgesetzt zu sein, ist dringend zu empfehlen, eine deutliche Abgrenzung zur Durchführung einer Gemeinderatsitzung vorzunehmen.

Ablauf und Form des Vergabeverfahrens

Fragen und Hinweise



Öffentlichkeit der Sitzungen

- Kann die Beratungsvorlage für den Gemeinderat mit Angaben zum Bewerber/Käufer, Grundstück und Kaufpreis als öffentliche Beratungsvorlage veröffentlicht werden?

„Der Bürgermeister beruft den Gemeinderat schriftlich oder elektronisch mit angemessener Frist ein und teilt rechtzeitig, in der Regel mindestens sieben Tage vor dem Sitzungstag, die Verhandlungsgegenstände mit; dabei sind die für die Verhandlung erforderlichen Unterlagen beizufügen, soweit nicht das öffentliche Wohl oder berechnigte Interessen Einzelner entgegenstehen.“ (§ 34 Abs. 1 GemO)

Der Gemeinderat braucht zur sachgerechten Entscheidungsfindung die Liste der Käufer (Prüfung Befangenheit) mit Angabe der Grundstücke (Flst.Nr.) und ggfs. des Kaufpreises → **nicht-öffentliche Sitzungsvorlage**

Saalöffentlichkeit (Bürger, Presse) sowie Veröffentlichung im Amtsblatt/Homepage (§ 41b Abs. 2 und 3 GemO) erhält lediglich die Angaben der Grundstücke (Flst.Nr.)

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabekriterien und Praxisbeispiele

Präambel

- Welche städtebauliche und wohnungspolitische Zielsetzung soll mit den Bauplatzvergabekriterien verbunden werden?
- Zur Begründung der europarechtlichen Rechtfertigung und der Zulässigkeit der Bauplatzvergabekriterien sollte ein mit den Kriterien verbundenes im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt werden
- Ziel sollte verbal-argumentativ als Präambel niedergeschrieben werden
- Auswahl der Kriterien, deren Gewichtung und Differenzierung anhand von schlüssigem Datenmaterial begründen (Zahlen, Daten, Fakten)

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Stufe 1: Zugangsvoraussetzungen (Vermögen und Einkommen)

Vermögen

Einkommen

Stufe 2: Auswahlkriterien

Ortsbezug (max. 50 %)

Sozialkriterien

Wohnsitz

Vermögen und Einkommen

Arbeitsstelle

Kinder (Anzahl/Alter)

Ehrenamt

Pflege und Behinderung

...

...

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Stufe 1: Zugangsvoraussetzungen (Vermögen und Einkommen)

Vermögen

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswerts verfügen.
- Der Besitz eines weiteren bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet führt zum Ausschluss des Bewerbers.
- Der Besitz eines weiteren Grundstücks außerhalb des Gemeindegebiets wird in Höhe des Marktwerts als Vermögen angerechnet.

Vermögen (Zeitwert):

- Miteigentumsanteile an Immobilien
 - Bargeld,
 - Bankguthaben,
 - Wertpapiere,
 - Kunstgegenstände,
 - Schmuck
 - Sonstige Anlagevermögen
-
- Kraftfahrzeuge insoweit, als deren Zeitwert über 40.000 Euro liegt (Anrechnung hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrags)

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe-kriterien und Praxisbeispiele

Stufe 1: Zugangsvoraussetzungen (Vermögen und Einkommen)

Einkommen

- Der **einzelne Bewerber** darf höchstens ein zu versteuerndes Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen **in der Gemeinde** erzielen.
- Für **Paare** wird der Wert des durchschnittlichen Jahreseinkommens verdoppelt und die Gehälter werden kumulativ betrachtet.
- Für jedes **unterhaltspflichtige Kind** erhöht sich der erlaubte Einkommensbetrag um 7.000 EUR

Einkommen: Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes EStG

Durchschnittliches Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde:

Statistisches Landesamt BW

Auskunftsdienst

0711/641-2833

auskunftsdienst@stala.bwl.de

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabekriterien und Praxisbeispiele

Stufe 1: Zugangsvoraussetzungen (Vermögen und Einkommen)

Einkommen

Durchschnittliches Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde
Grenzwert in Höhe von 51.000 Euro
Freibetrag in Höhe von 7.000 Euro je unterhaltspflichtigem Kind

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Beispiel Einkommensobergrenze:

Musterhausen

Durchschnittliches Jahreseinkommen:
40.000 € (Wert 2015)

40.000 €	
Einkommen: 35.000 €	

80.000 €	
Einkommen 1: 35.000 €	
Einkommen 2: 40.000 €	
Summe: 75.000 €	

87.000 €	
Einkommen 1: 35.000 €	
Einkommen 2: 40.000 €	
Summe: 75.000 €	


Einkommen: 45.000 €


Einkommen 1: 45.000 €
Einkommen 2: 45.000 €
Summe: 90.000 €


Einkommen 1: 45.000 €
Einkommen 2: 45.000 €
Summe: 90.000 €

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Stufe 2: Auswahlkriterien

Sozialkriterien

Vermögen und Einkommen

Kinder (Anzahl/Alter)

Pflege und Behinderung

...

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Stufe 2: Auswahlkriterien

- Je niedriger das Vermögen und Einkommen, desto gerechtfertigter die Teilnahme am Einheimischenmodell und desto höher die zu erreichende Punktzahl.
- Die Baufinanzierung sollte trotzdem möglich sein (siehe oben)!

Sozialkriterien

Vermögen und Einkommen

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabekriterien und Praxisbeispiele

Fragen und Hinweise



Vermögen und Einkommen

- **Ist eine höhere Bepunktung von Einkommen und Vermögen möglich?**

Eine höhere Bepunktung eines geringeren Einkommens oder Vermögens kann in einem Konflikt zur Finanzierbarkeit des Gesamtvorhabens stehen

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Beispiel soziale Kriterien:

Familienstand

Alleinstehend	0 Punkte
Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG	6 Punkte

Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder

1 Kind	5 Punkte
2 Kinder	10 Punkte
3 und mehr Kinder	15 Punkte



Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Beispiel soziale Kriterien (Fortsetzung):

Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder

< 6 Jahre	18 Punkte
6 – 10 Jahre	10 Punkte
11 – 18 Jahre	8 Punkte
	max. 54 Punkte

Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen

Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	5 Punkte
Grad der Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5	10 Punkte

max. 15 Punkte



Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Stufe 2: Auswahlkriterien

Ortsbezug (max. 50 %)

Die Maximal-Punktzahl
des Merkmals „Ortsbezug“
darf max. 50% der
Gesamtpunktzahl betragen!

Wohnsitz

Arbeitsstelle

Ehrenamt

- Punktevergabe regelmäßig in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer seit der **Begründung des Erstwohnsitzes** und/oder seit **Ausübung der Erwerbstätigkeit** in der Gemeinde.
- Max. Punktzahl bei einer Zeitdauer von 5 Jahren.
- Definition von „Ehrenamt“, z.B. Funktion in Verein/Organisation durch die Gemeinde!!

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Beispiel Ortsbezug

Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde

Bewerber (Alleinstehend oder Paare):

erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte (max. 30 Punkte)

Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe-kriterien und Praxisbeispiele

Beispiel Ortsbezug

Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde – „frühere Wohnzeiten“ (z.B. vor Ausbildung/Studium)

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Bewerbers in der Gemeinde G innerhalb der letzten drei Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist

- ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: 3 Punkte
- zwei volle, nicht unterbrochene Jahre: 6 Punkte
- drei volle, nicht unterbrochene Jahre: 9 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert (Beispiel: 2 x ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: 6 Punkte).

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe-kriterien und Praxisbeispiele

Beispiel Ortsbezug

Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde

Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte. (max. 30 Punkte)

Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Beispiel Ortsbezug Ehrenamtliches Engagement

Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde

Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als

- Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde G
- Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde G
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitative Einrichtung,
- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)

erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit
4 Punkte.

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Beispiel Ortsbezug Ehrenamtliches Engagement

Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)

Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:

- Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder
- Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabekriterien und Praxisbeispiele

Auswahl bei Punktgleichheit

- Die Anwendung von „Härtefallklauseln“, bei denen sich der Gemeinderat vorbehält, eine abschließende Entscheidung nach im Vorhinein nicht benannten Kriterien zu treffen, ist mit der Rechtsprechung des EuGHs **nicht vereinbar**.
- Das Vorgehen bei Punktgleichheit ist im Vorhinein festzulegen. Zur Sicherung des Förderzwecks können hier Kriterien wie Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder oder niedrigeres Einkommen im direkten Vergleich den Ausschlag zu Gunsten eines Bewerbers geben.
- Eine Entscheidung im Losverfahren ist ebenfalls möglich.

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Vergabe zum vollen Wert

§ 92 Gemeindeordnung (GemO) Veräußerung von Vermögen

”
“

- (1) Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.*
- (2) Für die Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstands gilt Absatz 1 entsprechend.*
- (3) Will die Gemeinde einen Vermögensgegenstand unter seinem vollen Wert veräußern, hat sie den Beschluss der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Das Innenministerium kann von der Vorlagepflicht allgemein freistellen, wenn die Rechtsgeschäfte zur Erfüllung bestimmter Aufgaben dienen oder ihrer Natur nach regelmäßig wiederkehren oder wenn bestimmte Wertgrenzen oder Grundstücksgrößen nicht überschritten werden.*

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Vergabe zum vollen Wert

VwV GemO zu § 92 GemO (Ziffer 1)

„Zur Veräußerung von gemeindlichen Grundstücken unter dem Verkehrswert zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus, ermächtigt § 89 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Außerhalb des sozialen Wohnungsbaus ist eine solche Veräußerung nur nach Prüfung des Einzelfalls und unter Beachtung sozialer Kriterien zulässig.“

Kommentar (Kunze, Bronner, Katz), Rn. 22 zu § 92 GemO

„Der volle Wert ist das Entgelt, das unter den jeweiligen Verhältnissen auch Dritten erzielbar wäre, wenn der Gegenstand in verkehrsüblicher Weise veräußert und der Preis in verkehrsüblicher Weise bezahlt wird (Verkehrswert)“

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabekriterien und Praxisbeispiele

Vergabe zum vollen Wert

Kommentar (Kunze, Bronner, Katz), Rn. 24 zu § 92 GemO

„Bei marktgängigen Gegenständen ist der volle Wert identisch mit dem Zeit-, Markt- bzw. Verkehrswert, d.h. mit dem am freien Markt erzielbaren Preis. Dessen Höhe ist abhängig von Angebot und Nachfrage. Durch öffentlicher Ausschreibung sollte dies ermittelt werden (vgl. § 31 GemHVO)

[...] Wertgutachten sind bei unbebauten und bebauten Grundstücken in der Regel (allein schon zur Beurteilung der Angebote) erforderlich. Im staatlichen Bereich ist für die zu erwerbenden und die zu veräußernden Grundstücke generell eine Wertermittlung vorgeschrieben (§ 64 Abs. 3 BHO/LHO). Dies sollte auch für die Kommunen Richtschnur sein. Dazu sind §§ 192 ff. BauGB [...] heranzuziehen und i.d.R. ein amtlich zugelassener Sachverständiger oder der Gutachterausschuss einzuschalten.“

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Vergabe zum vollen Wert

Kommentar (Kunze, Bronner, Katz), Rn. 29 zu § 92 GemO

„Nach § 89 Abs. 2 Zweites WohnungsbauG hat die Gemeinde grundsätzlich Bauland für den sozialen Wohnungsbau zu angemessenen Preisen bereitzustellen. [...] Eine verbilligte Baulandabgabe kommt [...] nur in begründeten Einzelfällen in Betracht (etwa wenn der Erwerber soziale Kriterien erfüllt, preisgünstige Wohnungen zu Verfügung zu stellt usw., also den Vorteil an den betreffenden Personenkreis weitergibt; vgl. auch VwV zu § 92, Nr. 2; [...])“

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Vergabe zum vollen Wert

Kommentar (Kunze, Bronner, Katz), Rn. 28 zu § 92 GemO

„Die Regelvorschrift („in der Regel“) lässt in sachlich begründeten Ausnahmen eine Veräußerung auch unter dem vollen Wert zu. [...] Sachlich lassen sie sich nur zum Zwecke einer besseren gemeindlichen Aufgabenerfüllung auch dann nur rechtfertigen, wenn sich die Aufgabe nicht in anderer Weise (z.B. durch direkte Subvention aus dem Haushalt) ebenso zweckmäßig und wirtschaftlich erfüllen lässt. Soweit keine Rechtsverpflichtung besteht, entscheidet die Gemeinde hierüber im Rahmen ihres aufgabenpolitischen Entscheidungsspielraums.“

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Vergabe zum vollen Wert

VwV GemO zu § 92 GemO (Ziffer 2)

„[...] Überlässt die Gemeinde regelmäßig Vermögensgegenstände unter dem vollen Wert zur Nutzung (z.B. zur Förderung von Vereinen, deren Tätigkeit im gemeindlichen Interesse liegt), empfiehlt sich hierfür der Erlass allgemeiner Richtlinien durch den Gemeinderat. In den Richtlinien sollen insbesondere die begünstigten Personengruppen, die Fördervoraussetzungen und –zwecke sowie Art und Umfang der Förderung festgelegt werden. Dies gilt auch dann, wenn eine Veräußerung von Grundstücken unter dem Verkehrswert zur Förderung des Wohnungsbaus häufiger in Betracht kommt (vgl. die für den Landesbereich ergangene Verbilligungsvorschrift vom 3. Februar 1989, GABl. S. 383).“

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe- kriterien und Praxisbeispiele

Vergabe zum vollen Wert

Präambel

Die im Allgemeinwohl liegende Ziele sind entsprechend anzupassen. Der Fokus kann dabei weiterhin auf den sozialen Zusammenhalt der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) oder die Bindung junger Familien zur örtlichen Gemeinschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) gelegt werden.

Zugangsvoraussetzungen

Da keine Subvention (Vergabe zum „vollen Wert“ statt Vergünstigung) seitens der Gemeinde beabsichtigt wird, kann auf die Zugangsvoraussetzungen (Vermögens- und Einkommensobergrenzen) verzichtet werden. Vermögens- und Einkommensobergrenzen sind nur dann anwendbar, wenn auch bei der Veräußerung zum „vollen Wert“ soziale Lenkungs Zwecke, beispielsweise hinsichtlich der Förderung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen und der sozialen Wohnraumpolitik, verfolgt werden. Dies bedarf dann einer entsprechenden Begründung.

Gestaltung der kommunalen Bauplatzvergabe-kriterien und Praxisbeispiele

Vergabe zum vollen Wert

Auswahlkriterien

Da die Zielstellung in der Präambel – im Gegensatz zur vergünstigten Vergabe – nicht auf die „sozioökonomische Merkmale“ und damit auf einkommensschwächere und wenig begüterte Personen abzielt, sondern auf „junge Familien“ und deren Ortsverbundenheit, kann bei den Auswahlkriterien im Punkt 1. „Soziale Kriterien“ auf die Bedürftigkeit der Bewerber nach Vermögen und Einkommen verzichtet werden. Die Bedürftigkeit der Bewerber nach Vermögen und Einkommen sind nur dann anwendbar, wenn auch bei der Veräußerung zum „vollen Wert“ soziale Lenkungs Zwecke, beispielsweise hinsichtlich der Förderung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen und der sozialen Wohnraumpolitik, verfolgt werden. Dies bedarf dann einer entsprechenden Begründung.



Gemeindetag
Baden-Württemberg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Christopher Heck

Referat für Planen und Bauen, Wohnen, Wirtschaftsförderung
beim Gemeindetag Baden-Württemberg, Stuttgart

0711 / 22572-70

christopher.heck@gemeindetag-bw.de