Stadt Fürstenberg/Havel Markt 1 16798 Fürstenberg/Havel Fürstenberg/Havel, den 10.01.2023

INFORMATIONSVORLAGE

Öffentliche Sitzung

DS-Nr.: 322 / 2023

Federführendes Amt: Liegenschaften

Vorlage für:
Stadtverordnetenversammlung

Sitzung am: 26.01.2023

Beschluss-Nr.

zuständig für: Kenntnisnahme

Informationsvorlage zur Richtlinie zur Vergabe von Wohnbauland (sog. Einheimischenmodell)

Mit Beschluss-Nr. 301/2022 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel wurde die Verwaltung beauftragt, eine Richtlinie zur Vergabe von Wohnbauland zu erarbeiten (sog. Einheimischenmodell).

Zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Ümwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayrischen Staatsregierung wurde nach langen Verhandlungen Einigung über die von Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells verbindlich anzuwendenden Leitlinien zur europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge erzielt.

Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb von Bauland/Wohneigentum zu angemessenen Konditionen zu ermöglichen. Auf diese Weise sollen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde gewahrt bleiben, einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen soll entgegengewirkt werden. Dabei sollte die Möglichkeit des Zuzugs junger Familien ebenfalls berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der Leitlinien sind geeignete Auswahlkriterien und Maßgaben festzulegen, die zwingend anzuwenden sind. Entsprechend der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmalen führen die Kriterien zu einer punktebasierten Bewertung. Ein Überschreiten der durch die Leitlinien vorgegebenen Begrenzungen verstößt gegen europäisches Recht.

Die von den Gemeinden erstellten Einheimischenmodelle sind insoweit inhaltlich vorgegeben und zum Teil identisch formuliert und unterscheiden sich überwiegend lediglich in einer differenzierten Wichtung der einzelnen Auswahlkriterien. Hier muss neben der Gewichtung der Ortsgebundenheit/des Ehrenamtes des Bewerbers dem Kriterium der Sozialauswahl eine signifikante Bedeutung zukommen. Die Gemeinde muss objektiv und transparent festlegen, ob sie dem sozialen Schwerpunkt ein höheres Gewicht als dem Kriterium der Ortsgebundenheit/des Ehrenamtes beimisst oder beide Kriterien gleich gewichtet zu je 50 % in die Bewertung aufnimmt. Grundsätzlich dürfen die Kriterien zur Ortsgebundenheit/des Ehrenamtes nicht mehr als zu 50 % in die Bewertung einfließen.

Durch die Verwaltung ist ein erster Vorschlag zu den Wichtungen der vorgegebenen Auswahlkriterien und Maßnahmen erarbeitet worden (siehe Anlage). Beide Kriterien sollen dabei gleich gewichtet in die Bewertung einfließen.

In die inhaltliche Diskussion einer Richtlinie zur Vergabe von Wohnbauland sollten nachfolgende Aspekte einbezogen werden:

- → In den vergangenen 10 Jahren sind durch gezielte Ausschreibungen und entsprechend platzierte Veröffentlichungen ca. 90 % der durch die Stadt verkauften Baugrundstücke zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus an Einheimische bzw. Rückkehrer verkauft worden.
- → Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist gestiegen, sowohl von Familien aus Fürstenberg/Havel und Familien, die hier ihre Wurzeln haben und zurückkommen wollen, als auch von jungen Familien, die ihren Lebensmittelpunkt hierher verlegen wollen. Um der demographischen Entwicklung und der sich verringernden Einwohnerzahl unserer Stadt entgegenzuwirken, ist gerade auch der Zuzug junger Familien wünschenswert. Für diese Familien ist bei der Anwendung des Einheimischenmodells der Erwerb von Wohnbauland schwierig.
- → Stehen nur Baulücken mit 1, 2 oder 3 Baugrundstücken zum Verkauf, was in unserer Stadt derzeit für den überwiegenden Teil der zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke zutrifft, könnte die Anwendung des Einheimischenmodells bei einer Bewerberzahl, die mit hoher Wahrscheinlichkeit die Anzahl der Grundstücke übersteigt,

zu Enttäuschungen und sozialem Unfrieden führen. Bei einer größeren Anzahl von Baugrundstücken, z. B. im künftigen geplanten Baugebiet im Bereich der Zehdenicker Straße vor dem ehemaligen Faserstoffgelände, wäre dies zumindest nicht zu erwarten.

- → Es sollte bereits bei der Haushaltsplanung entschieden werden, welche geplanten Verkäufe im anstehenden Haushaltsjahr nach dem Einheimischenmodell anzubieten sind. Für die Planung der Grundstückserlöse in der Haushaltsplanung ist das zwingend erforderlich.
- → Bei der Wichtung der Bewertungskriterien sollte beachtet werden, dass Bewerber nicht bereits deshalb geringere Chancen in einem Bewerbungsverfahren haben sollten, weil sie zwar im Stadtgebiet wohnen, aber Pendler sind und den beruflichen Anspruch zeitlich nicht mit einem Ehrenamt verbinden können und ihnen dadurch entscheidende Punkte fehlen.
- → Das Kriterium des Arbeitsortes zusätzlich zum Hauptwohnsitz hält die Verwaltung auf Grund der Arbeitsmarktsituation in der Bewertung für nicht zeitgemäß und hat es daher als alternatives Kriterium zum Hauptwohnsitz im Entwurf einfließen lassen. Wenn der Bewerber außerhalb des Stadtgebiets arbeitet, jedoch seinen Hauptwohnsitz im Stadtgebiet hat, könnte er für das eigenständige Kriterium Arbeitsort keine Punkte erlangen. Einheimische, die entsprechend ihrer fachlichen Qualifikation nicht am Wohnort/Hauptwohnsitz eine adäquate Arbeit aufnehmen können, würden zudem schlechter gestellt werden. Als alternatives Kriterium zum Hauptwohnsitz würde es hingegen zuzugswilligen Bewerbern, die bereits im Stadtgebiet arbeiten, hier die Möglichkeit der Erlangung von Punkten geben.
- → Die Anwendung des Modells ist nur für kommunale Grundstücke möglich.
- → Die erforderliche detaillierte Offenlegung von Einkommen und Vermögen durch die Bewerber ist aus Datenschutzgründen sensibel. Bewerber, denen persönlich der Schutz ihrer Daten sehr wichtig ist und für die die Preisgabe von Informationen zu ihren Vermögens- und Einkommensverhältnissen, aus welchen Gründen auch immer, nicht akzeptabel ist, sind nicht antragsberechtigt. Darin sieht die Verwaltung zumindest eine Schwäche des Einheimischenmodells, da diese Einheimischen nur wegen ihrer persönlichen Auffassung zur Offenlegung ihrer Daten von einem vergünstigten Erwerb ausgeschlossen sind.
- → Durch die vorgegebenen Vermögensgrenzen sind einheimische Bewerber, die z. B. schon länger Eigenmittel für ihren Traum eines Eigenheimes angespart haben, jedoch noch kein Grundstück erworben haben, ggf. gar nicht antragsberechtigt, weil sie die Vermögensobergrenze überschreiten. Dies auch, weil das Vermögen zweier Partner zusammengerechnet wird und sich die Vermögensobergrenze dadurch nicht erhöht.
- → Auch aus Sicht der Einnahmesituation der Kommune ist die Anwendung des Einheimischenmodells im Einzelfall abzuwägen. Die durch öffentliche Ausschreibung erlösten Kaufpreise sind erfahrungsgemäß höher als der vergünstigte Kaufpreis im Rahmen des Modells. Aus Sicht der Finanzkraft der Kommune zur Finanzierung der pflichtigen und freiwilligen Aufgaben und zum Erhalt der Leistungsfähigkeit der Kommune ist auch dies zu bedenken.
- Im Lichte vorstehender Ausführungen hält die Verwaltung ein Einheimischenmodell für nicht umfassend gleichbehandelnd und schwer zu handhaben. Insbesondere die Kontrolle der Vertragsdurchführung über die Bindefrist (vorgeschlagen 10 Jahre) erfordert einen erheblichen Aufwand und die Ahndung von Vertragsverletzungen ist schwierig und rechtlich kaum händelbar. Insgesamt bietet das Einheimischenmodell erhebliche Ansätze für Rechtsstreitigkeiten.
- → Die durch die Erwerber mit dem Kauf zu erfüllenden Bedingungen sind sehr einschränkend. Es ist zu erwarten, dass unter diesen Bedingungen, die zukünftig auftretende veränderte Lebenssituationen nicht ausreichend berücksichtigen, von einer Bewerbung Abstand genommen wird.

Seitens der Verwaltung ist auf Grund der Beauftragung durch die Stadtverordnetenversammlung unter Beachtung der vorstehenden Aspekte der nachfolgende erste Entwurf zu den festzulegenden Inhalten einer Richtlinie zur Vergabe von Wohnbauland in der Stadt Fürstenberg/Havel als Diskussionsgrundlage in den Fraktionen und Gremien erarbeitet worden.

Holesel Hoheisel

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

Entwurf der Richtlinie der Stadt Fürstenberg/Havel zur Vergabe von Wohnbauland (sog. Einheimischenmodell)

1. Antragsberechtigte Bewerber

Antragsberechtigt ist jede volljährige juristische Person. 1.1.

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

Der Einfachheit halber wird von "Bewerber" gesprochen, was im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter gilt und gleichermaßen einen als auch mehrere Bewerber bezeichnet.

1.2. Vermögensobergrenze

-Das Vermögen des Bewerbers darf den Wert des Grundstücks nicht überschreiten. Der Wert des Grundstücks wird über den aktuellen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Anschaffungs- und Herstellungskosten (Grundstückswerte aus der Anlagenbuchhaltung, Aufwendungen für Planung, Baufreimachung, Vermessung, Erschließung), die Voraussetzung für einen Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken sind, ermittelt.

-Als Vermögen wird gemäß Punkt 2 der Leitlinien u. a. Immobilieneigentum auch außerhalb der Gemeinde, Bargeld, Bankguthaben, Aktien, Fonds, Schmuck, Kunstgegenstände und sonstige Geldwerte angerechnet. Für Fahrzeuge gilt ein Freibetrag von 30.000 €.

-Anzusetzen ist das Nettovermögen, also das Bruttovermögen abzüglich bestehender Verbindlichkeiten. -Übersteigt das Vermögen die Vermögensobergrenze ist der Bewerber nicht antragsberechtigt. Bei mehreren Bewerbern ist das Vermögen zusammenzurechnen, die Obergrenze erhöht sich dadurch nicht.

-Bei einem einzelnen Bewerber wird auch das Vermögen eines Partners einbezogen, dessen spätere Mitnutzung des Hauses beabsichtigt ist. Eine beabsichtigte spätere Nutzung durch Partner wird (widerlegbar) angenommen, wenn ein Bewerber verheiratet ist oder verpartnert ist und zum Zeitpunkt der Antragstellung in häuslicher Gemeinschaft mit einer anderen Person und gemeinsamen Kindern lebt.

1.3. Einkommensobergrenze

-Der Bewerber darf maximal über ein jährliches Einkommen nach § 2 Absatz 4 EstG bei einem Bewerber in Höhe von 50.000 €, bei zwei Bewerbern in Höhe von 100.000 € verfügen.

-Maßgeblich ist der Durchschnittswert des zu versteuernden Einkommens der letzten 3 Kalenderjahre vor Antragstellung. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuererklärungen, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters zu erbringen. -Der Betrag erhöht sich um je 7000 € je unterhaltsberechtigtem Kind.

-Das zu versteuernde Einkommen erhöht sich entsprechend aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Bewerber oder Partner unterhaltsberechtigten zukünftigen Bewohner.

-Übersteigt das Einkommen des Bewerbers die o. g. Obergrenzen, 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. Eine alternative Finanzierungsmöglichkeit, z.B. Familienfinanzierung, ist 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/Erbbauberechtigter eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sein oder bereits ein Grundstück nach dieser Richtlinie erworben haben.

-Nicht antragsberechtigt sind Bewerber, welche die für die Vergabe maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht offenlegen und nachweisen bzw. falsche und unvollständige Angaben machen.

2. Vergabekriterien

2.1. Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

2.1.1. Vermögen

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

20 Punkte

2.2.2. Einkommen

Einkommen mit nicht mehr als der Obergrenze nach Ziffer 1.3.

20 Punkte

Unterschreitung der Einkommensgrenzen um jeweils 2 T€ bei einem

Antragsteller bzw. 4 T€ bei zwei Antragstellern, jeweils

1 Punkt

2.2. Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

2.2.1. 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 Bewerbers)

je Kind

6 Punkte

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

2.2.2. Pflegebedürftige Personen

Liegen bei einer Person eine Pflegebedürftigkeit und eine Behinderung vor, so erhält sie die jeweils höhere Punktzahl nach folgender Bemessung: Pflegebedürftigkeit des Bewerbers oder eines Angehörigen, der seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im künftigen Haushalt des Bewerbers haben wird (pro Person):

Pflegegrad II 2 Punkte
Pflegegrad IV 4 Punkte
Pflegegrad V 5 Punkte

2.2.3. 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 Punkte

 GdB bis 80
 3 Punkte

 GdB bis 90
 4 Punkte

 GdB bis 100
 5 Punkte

2.3. Hauptwohnsitz/Arbeitsort/Ehrenamt

Entweder wird das Kriterium Hauptwohnsitz oder das Kriterium Arbeitsort bewertet. Maßgebend ist die höhere zu erzielende Punktezahl.

2.3.1. Hauptwohnsitz

Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz im Gebiet des heutigen Stadtgebietes für die Dauer von ununterbrochen

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

zum Bewerbungsstichtag haben oder früher hatten.

Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Zahl an Jahren.

2.3.2. Arbeitsort

Bewerber, die im Stadtgebiet bereits für die Dauer von ununterbrochen

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

erwerbstätig sind, jedoch noch keinen Hauptwohnsitz haben. Bei zwei Bewerbern zählt die Person mit der höheren Anzahl der Jahre.

2.3.3. Hauptwohnsitz der Eltern

Bewerber, von denen mindestens ein Elternteil in der Stadt Fürstenberg/Havel mit Hauptwohnsitz für die Dauer von 5 Jahren ununterbrochen gemeldet ist. 5 Punkte

2.3.4. Ehrenamt in der Freiwilligen Feuerwehr oder im aktiven Dienst von Hilfsorganisationen (THW, DRK)

Das Ehrenamt kann nur einmal bewertet werden.

Bewerber, die ehrenamtlich in der Feuerwehr der Stadt oder im aktiven Dienst für Hilfsorganisationen für die Dauer von ununterbrochen

5 Jahren 20 Punkte
4 Jahren 19 Punkte
3 Jahren 14 Punkte
2 Jahren 13 Punkte

tätig sind.

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

3. Auswertungskriterien

-Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der vorgenannten Kriterien gilt das Datum der Antragstellung. Das Datum ist auf dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohngrundstücken in der Stadt Fürstenberg/Havel an der entsprechenden Stelle zu vermerken.

-Entsprechend der Leitlinien, Ziffer 2.4., dürfen die Auswahlkriterien zu Ziffer 2.3. dieser Richtlinie (Hauptwohnsitz/Arbeitsort/Ehrenamt) zu höchstens 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 entsprechen (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

Ziel der Richtlinie ist es, dass auch einkommensschwächere, ortsansässige Bürger eine Möglichkeit haben, ein Wohnbaugrundstück im Stadtgebiet zu erwerben. Des Weiteren soll diese Richtlinie auch der Förderung des Zuzugs junger Familien dienen.

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 der Grundlage des Bodenrichtwertes erfolgt.

Darüber hinaus sind Anschaffungs- und Herstellungskosten zu ermitteln. In diese Bewertung fließen die Grundstückswerte aus der Anlagenbuchhaltung und alle Aufwendungen wie z. B. Planung, Baufreimachung, Erschließung, Vermessung, die Voraussetzung für einen Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken sind, ein.

Der Verkaufspreis soll den Anschaffungs- und Herstellungskosten, mindestens jedoch dem aktuellen Bodenrichtwert entsprechen.

5. Bewerbungsverfahren

- -Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel entscheidet bei jedem Baugebiet/bei jeder gebündelten Vergabe von Einzelbaugrundstücken, ob und in welchem Umfang die Vergabe der Wohnbaugrundstücke nach dieser Richtlinie erfolgen soll. Bei der Haushaltsplanung ist für das anstehende Haushaltsjahr zu entscheiden, welche geplanten Verkäufe im anstehenden Haushaltsjahr nach dem Einheimischenmodell anzubieten sind. Für die Planung der Grundstückserlöse in der Haushaltsplanung ist das zwingend erforderlich.
- -Das Bewerbungsverfahren wird mit der Benennung des Ortes, an dem das Bewerbungsformular für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Fürstenberg/Havel erhältlich ist, und der entsprechenden Abgabefrist für einen Zeitraum von mindestens einem Monat auf der Homepage der Stadt Fürstenberg/Havel veröffentlicht.
- -Der Antrag ist mit dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken und den entsprechenden Nachweisen in der Stadtverwaltung Fürstenberg/Havel, Sachgebiet Liegenschaften, zu stellen.
- -Mit der Abgabe der Bewerbung bewirbt sich die/der Antragsteller/in auf die Zuteilung eines Wohnbaugrundstücks im jeweils benannten Baugebiet/der gebündelt zu vergebenden Einzelwohnbaugrundstücke.
- -Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.
- -Die Stadt kann jederzeit vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen fordern.
- -Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Bewerber die Stadt darüber unverzüglich schriftlich zu informieren.

6. Vergabe der Grundstücke

- -Das Vergabeverfahren bezieht sich auf die unter Punkt 5. ausgewählten Wohnbaugrundstücke des Baugebietes/der gebündelt zu vergebenden Einzelwohnbaugrundstücke.
- -Die Vergabe der zur Verfügung stehenden Grundstücke erfolgt gemäß § 9 der Hauptsatzung der Stadt Fürstenberg/Havel im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Hauptausschusses bzw. der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel.
- -Die Vergabe wird in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl vorgenommen. Wie die Stadt die einzelnen Grundstücke auf die Bewerber, die ein Grundstück erhalten, verteilt, bleibt ihr frei. Bewerber können Wünsche äußern, die die Stadt nach Möglichkeit entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt.
- -Die Vergabeentscheidung wird allen Bewerbern schriftlich mitgeteilt.
- -Innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung kann der Bewerber die Zuteilung durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.
- -Innerhalb von 3 Monaten nach Zugang der Mitteilung zur Zuschlagserteilung hat der Bewerber der Stadt eine schriftliche Finanzierungsbestätigung für den Grundstückskauf und die Investitionskosten vorzulegen, andernfalls wird der Antrag ausgeschlossen.
- -Können im Bewerbungsverfahren nicht alle Grundstücke auf Grundlage der Richtlinie verkauft werden, erfolgt der Verkauf auf dem Weg einer öffentlichen Ausschreibung mit der Verpflichtung zur Errichtung eines Wohngebäudes zur eigenen Wohnnutzung innerhalb von 3 Jahren ab Eigentumsumschreibung.

7. Sicherung der Förderzweckes im Kaufvertrag

- a) Im Kaufvertrag ist eine Bauverpflichtung zu vereinbaren. Der Bewerber muss sich verpflichten, das Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Eigentumsumschreibung mit einem Wohnhaus zu bebauen und das Baugrundstück im unbebauten Zustand nicht zu veräußern. Die Bauverpflichtung ist mit Eintritt der Bezugsfertigkeit erfüllt.
- b) Die vertragliche Bindefrist beträgt grundsätzlich 10 Jahre.

Der Bewerber hat das Gebäude ausschließlich selbst mit seiner Familie zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte ist während der Bindefrist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung zu dauerhaftem Mitgebrauch.

Erfüllt der Bewerber entgegen Buchstabe a) die Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt gegen das Veräußerungsverbot oder verstößt gegen die Festlegungen des Buchstaben b) ist die Stadt Fürstenberg/Havel zum Wiederkauf des Grundstücks zum gleichen Kaufpreis berechtigt. Nachweisliche werterhöhende Investitionen durch den Bewerber sind auszugleichen. Der Wert der werterhöhenden Investitionen ist durch einen Sachverständigen zu ermitteln.

Wahlweise kann die Stadt Fürstenberg/Havel bei Verstoß gegen die Festlegungen des Buchstaben

- a) der Veräußerung an einen Dritten mit der entsprechenden Bauverpflichtung unter Zahlung des Mehrerlöses zustimmen und bei Verstoß gegen die Festlegungen des Buchstaben
- b) der Veräußerung an einen Dritten zustimmen, unter der Bedingung der Rückerstattung eines prozentualen Teils der Vergünstigung an die Stadt Fürstenberg/Havel. Der prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von 10 Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach 8 Jahren z. B. 20%). Die Vergünstigung ist in diesem Fall von einem Sachverständigen zu ermitteln.

Alle in Folge der Nichterfüllung des Förderzweckes nach den Buchstaben a) und b) entstehenden Kosten (Notarkosten, Sachverständigenkosten, Steuer und Grundbuchvollzug) sind vom Erwerber zu tragen.

Wenn zwei Bewerber das Gebäude bewohnen und es zu einer Trennung, Scheidung oder Auflösung der Partnerschaft kommt, oder wenn anderweitige Härtefälle vorliegen, die eine Teilvermietung oder einen unentgeltlichen dauerhaften Mitgebrauch erforderlich machen, kann auf Antrag nachträglich davon abgewichen werden. Die Entscheidung darüber obliegt der Stadt.

8. Sonstiges

Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und Zuteilung von Grundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells besteht nicht.

Jeder Bewerber kann seinen Antrag vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens (jedoch nur vor Erarbeitung des Kaufvertragsentwurfes durch das Notariat) kostenfrei zurückziehen.

Mit seiner Unterschrift auf dem Bewerbungsformular für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Fürstenberg/Havel erklärt der Bewerber an Eides statt, dass er alle für die Ermittlung der Punkte maßgeblichen Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß angegeben hat.

Die Regelungen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Fürstenberg/Havel für die Verarbeitungstätigkeit im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen, -verkäufen und -übertragungen gemäß Artikel 12 bis 22 und 34 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung sind zwingend einzuhalten.

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 so genannten Einheimischenmodells

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nummer 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.

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. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

1.2 Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde¹ 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 Bewerbers eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR². Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR³ je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

¹ Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes für Statistik.

² Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnitteinkommens angepasst.

³ Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.

2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

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

2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

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

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 Nummer 2.1 bis 2.3.
- Die Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3 und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind von der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.
- Für das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 gelten ergänzend folgende Maßgaben:
 - O Das Auswahlkriterium nach Nummer 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 (Nummer 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 %).

■ Fachbeiträge

Deutsche Einheimischenmodelle – Europäische Kommission gibt »grünes Licht« zu neuen Leitlinien

von Sven Klein, Regierungsrat, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, München¹



Nach der langjährigen Debatte um die Frage der zulässigen Ausgestaltung von Einheimischenmodellen hat die Europäische Kommission nun mitgeteilt, keine Einwände mehr gegen die zwischen Bayern und der Bundesregierung abgestimmten Leitlinien zu Einheimischenmodellen erheben zu wollen. Darüber hinaus hat die Europäische Kommission in Aussicht gestellt, das laufende Vertragsverletzungsverfahren einzustellen, sofern im Zuge des laufenden Gesetzgebungsverfahrens zur Novellierung des Baugesetzbuchs die Ausgestaltung von Einheimischenmodellen verbindlich geregelt wird.

I. Allgemeine Einführung

»So eine Entwicklung hätte man für Deutschland nie erwartet« – der Satz stammt aus einem Artikel des Handelsblatts vom 08.12.2016² und spielt auf die aktuelle Preisentwicklung am Immobilienmarkt an. Gleiches ließe sich auf die Situation am Grundstücksmarkt übertragen. Viele Gemeinden, insbesondere in Bayern, haben daher das Ziel, die einheimische Bevölkerung vor den Folgen dieser Entwicklung über das Instrument der Einheimischenmodelle zu schützen.

Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkts

Teils exorbitant steigende Grundstücks- und Immobilienpreise infolge eines erheblichen Zuzugs von außen und einer wachsenden Nachfrage nach Alters- und Zweitwohnsitzen haben in den letzten Jahren verstärkt dazu geführt, dass sich viele Einwohner und besonders Familien mit Kindern in ihrer eigenen Stadt oder Gemeinde kein Eigenheim mehr leisten können. Es wächst dann trotz der örtlichen Verwurzelung der Druck, wegzuziehen und gewachsene Sozialbeziehungen aufzugeben.

Betroffen sind insbesondere boomende Ballungsgebiete und landschaftlich besonders attraktive Gegenden wie der Großraum München oder das bayerische Oberland. Die mittleren Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen sind etwa im Landkreis München zwischen den Jahren 2014 und 2015 um 30,8 % auf 4.250 €/m² angestiegen.³

2. Schutz der ortsansässigen Bevölkerung

Das Ziel von Einheimischenmodellen ist es daher, weniger begüterten Mitgliedern der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen ortsansässigen Familien, den Erwerb angemessenen Wohnraums

in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Auf diese Weise sollen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde gewahrt bleiben, einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen soll entgegengewirkt werden.

II. Einheimischenmodelle auf dem Prüfstand des Europarechts

Einheimischenmodelle befinden sich nunmehr seit Jahren auch im Visier der Europäischen Kommission und sind auch bereits Gegenstand einer wegweisenden Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH)⁴ gewesen.

EU-Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland

Nachdem die Europäische Kommission im Jahr 2007 gegen die Bundesrepublik Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren wegen des Einheimischenmodells einer nordrhein-westfälischen Gemeinde eingeleitet und zwei Jahre später auch die Vergabepraxis von vier oberbayerischen Gemeinden beanstandet hatte, standen die betroffenen Kommunen vor der diffizilen Frage, ob und wie Einheimischenmodelle überhaupt europarechtskonform ausgestaltet werden können.

2. Rechtliche Kritik der Europäischen Kommission

Die Europäische Kommission argumentierte im Rahmen des Vertragsverletzungsverfahrens damit, dass die praktizierten Einheimischenmodelle insbesondere gegen das Recht der Freizügigkeit für Arbeitnehmer (Art. 45 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union [AEUV]) und die Niederlassungsfreiheit (Art. 49 AEUV) verstießen.5 Die Europäische Kommission hat in ihrer Argumentation an die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zur verdeckten Diskriminierung angeknüpft, wonach sich Maßnahmen, die eine Unterscheidung aufgrund des Kriteriums des Wohnsitzes treffen, hauptsächlich zum Nachteil der Angehörigen anderer Mitgliedstaaten auswirken, da die Gebietsfremden meist Ausländer sind.6 Bei den beanstandeten Einheimischenmodellen handele es sich nach Ansicht der Europäischen Kommission⁷ um eine systematische Bevorzugung Einheimischer und damit um eine unionsrechtswidrige Diskriminierung.8

Urteil des EuGH vom o8.05.2013⁹ (Flämisches Dekret)

Vor dem Hintergrund der dargelegten, erheblichen Kritik der Europäischen Kommission hat der EuGH auf ein Vorabentscheidungsersuchen des belgischen Verfassungsgerichtshofes – zur Überraschung vieler – grundsätzliche Rahmenbedingungen für eine zulässige Ausgestaltung von Einheimischenmodellen statuiert.¹⁰

a) Verwerfung des flämischen Dekrets

Der EuGH entschied, das flämische »Dekret über die Grundstücks- und Immobilienpolitik« verstoße gegen Unionsrecht. Damit schloss er sich dem Schlussantrag des Generalanwalts beim EuGH Mazák¹¹ an. Die betreffenden Maßnahmen gingen über das hinaus, was zur Erreichung des angestrebten Ziels erforderlich sei.¹² Die fraglichen Kriterien des Dekrets begünstigten nicht nur die weniger kapitalkräftige einheimische Bevölkerung, sondern auch einen Teil der einheimischen Bevölkerung, der über ausreichende Mittel verfüge und damit keines Schutzes auf dem Immobilienmarkt bedürfe.¹³

b) Europarechtliche Rechtfertigung von Einheimischenmodellen

Besondere Aufmerksamkeit erregte indes nicht die rechtliche Verwerfung des flämischen Dekrets, sondern vielmehr die Argumentation des EuGH, dass Einheimischenmodelle zwar gegen europarechtliche Grundfreiheiten verstießen, aber grundsätzlich europarechtlich gerechtfertigt sein könnten.

Hierzu führt der EuGH aus, dass im Zusammenhang mit der Sozialwohnungspolitik eines Mitgliedstaats die raumplanerische Absicht, ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache Personen oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen, einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses darstellen könne. 14 Einheimischenmodelle könnten somit mit Unionsrecht vereinbar sein. Voraussetzung für die Rechtfertigung des Verstoßes gegen Grundfreiheiten sei aber ein unmittelbarer Zusammenhang mit sozioökonomischen Aspekten, die diesem legitimen Ziel auch entsprächen. 15 Damit verwirft der EuGH nicht das Kriterium der Ortsbindung des Bewerbers,16 sondern sieht die hinreichende Berücksichtigung sozioökonomischer Kriterien als zwingende Voraussetzung für die Erforderlichkeit und Angemessenheit bei der Beurteilung der europarechtlichen Rechtfertigung von Einheimischenmodellen an.

4. Zwischenergebnis

Der EuGH hat Einheimischenmodelle im Ergebnis für grundsätzlich rechtmäßig erklärt. Der Entscheidung ist zu entnehmen, dass das sozialpolitische Ziel, den Wohnbedarf der ortsansässigen, wenig begüterten Bevölkerung durch Einheimischenmodelle zu decken, ein auch im Unionsrecht grundsätzlich relevanter Allgemeinwohlbelang ist. Um den Vorgaben des Unionsrechts standzuhalten, sind aber geeignete Auswahlkriterien zur Erreichung dieses legitimen Ziels erforderlich. Die Dauer der Ortsansässigkeit allein als maßgebliches Auswahlkriterium bei Einheimischenmodellen ist jedenfalls rechtlich nicht haltbar. Vielmehr muss neben der Gewichtung der Ortsgebundenheit des Bewerbers dem Kriterium der Sozialauswahl signifikante Bedeutung zukommen.

III. Neue Leitlinien zu Einheimischenmodellen

Anhang:

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 so genannten Einheimischenmodells

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Abs. 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.

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. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

1.2 Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde¹⁷ 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 € überschritten wird, gilt für einen Bewerbers eine Einkommensobergrenze von 51.000 €¹⁸. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag i.H.v. 7.000 €¹⁹ 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.

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 %).

Zur Erfüllung der vom EuGH konturierten unionsrechtlichen Vorgaben hat Bayern gemeinsam mit der Bundesregierung neue Leitlinien zur Ausgestaltung von Einheimischenmodellen erarbeitet (s. oben), denen gegenüber die Europäische Kommission Einverständnis signalisiert hat.

1. Grundlage

Die neuen Leitlinien zu Einheimischenmodellen passen sich dem grundlegenden Ziel der Europäischen Union an, die soziale Gerechtigkeit und den sozialen Schutz zu fördern (Art. 3 Abs. 3 Unterabs. 2 des Vertrages über die Europäische Union). Eine intakte, sozial sowie demografisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. 20 Dies entspricht auch der Linie des EuGH, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen. 21

Diese grundlegende Zielrichtung von Einheimischenmodellen ist heranzuziehen sowohl als Handlungsmaxime bei der Aufstellung von Einheimischenmodellen als auch als Auslegungsmaxime bei Fragen der Interpretation der von der Gemeinde festgelegten Vergabekriterien.

Den neuen Leitlinien liegt nun ein transparentes System zugrunde, das insbesondere an die gesellschaftliche, familiäre und soziale Bindung des potenziellen Käufers zu der betreffenden Gemeinde anknüpft und das auf objektiven, nicht diskriminierenden, im Voraus bekannten und gerichtlich überprüfbaren Kriterien beruht.²² Nachfolgend sollen die Leitlinien näher beleuchtet werden.

Die Leitlinien für Einheimischenmodelle sind in erster Linie am Erwerb eines Grundstücks ausgerichtet. Eine Anwendung von Einheimischenmodellen auf den Erwerb von Wohnungseigentum ist aber ebenfalls möglich.

2. Allgemeine Eingangsvoraussetzungen (1. Stufe)

Im Rahmen der ersten Stufe des Verfahrens geht es um die Frage, welche Voraussetzungen überhaupt an eine Bewerbung zur Teilnahme an Einheimischenmodellen geknüpft werden. Hierbei spielt das Kriterium der Ortsansässigkeit des Bewerbers²³ keine Rolle; es ist schlicht egal, an welchem Ort der Bewerber wohnt.²⁴ Allgemeine Zugangsberechtigung ist allein die Einhaltung von maximalen Obergrenzen hinsichtlich Einkommen und Vermögen.

a) Vermögensobergrenze

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Ein höherer Vermögensansatz wäre mit dem Sinn und Zweck des Einheimischenmodells nicht vereinbar, da sich der Bewerber bereits aus seinem eigenen Vermögen heraus ein Grundstück leisten könnte, ohne dass sein Vermögen komplett oder weitestgehend aufgezehrt wäre.

Unter Zugrundelegung dessen wird es daher wohl insbesondere in Ballungsräumen mit sehr hohen Immobilienpreisen regelmäßig nicht in Betracht kommen, Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser über das Einheimischenmodell bereitzustellen. Bewerber, deren Vermögen den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses mit großem Garten erlaubt, dürften mit Blick auf die Vermögensobergrenze kaum mehr zur Teilnahme an Einheimischemodellen berechtigt und ohne Weiteres wirtschaftlich auch in der Lage sein, ein Haus auf dem Grundstücksmarkt zu erwerben.²⁵

aa) Begriff des Vermögens

Der Begriff des Vermögens ist hier im zivilrechtlichen Sinne zu verstehen. Vermögen ist danach die Gesamtheit aller geldwerten Güter und Rechte, die einen wirtschaftlichen Wert haben, mit anderen Worten, alle Rechte, Forderungen und Rechtsverhältnisse, die einen in Geld schätzbaren Wert haben. Darunter fällt in erster Linie Geldvermögen in Form von Bargeld, Bankguthaben, Forderungen und börsennotierten Wertpapieren wie Aktien oder Anleihen, aber auch Realvermögen, wie etwa Eigentumsrechte an Gütern wie Immobilien in anderen Gemeinden (Eigentum eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde schließt die Teilnahme am Einheimischenmodell aus!26), an nicht börsennotierten Unternehmensbeteiligungen, an Produktionsmitteln oder Rohstoffen sowie an Patenten. Anzusetzen ist stets das Nettovermögen, also das Bruttovermögen abzüglich bestehender Verbindlichkeiten.²⁷ Bei Paaren ist das Vermögen zusammenzurechnen; die Obergrenze erhöht sich hier nicht. Den Bewerber trifft eine Darlegungs- und Nachweispflicht gegenüber der Gemeinde.

bb) Wertmaßstab beim Grundstückserwerb

Der Preis für ein Grundstück lässt sich auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss erarbeiteten Bodenrichtwertkarten in der Stadt- oder Gemeindeverwaltung vor Ort ermitteln. Die Heranziehung der vom Gutachterausschuss als unabhängigem Gremium erstellten Bodenrichtwerte gewährleistet die größtmögliche Transparenz und Vergleichbarkeit, denn ihnen liegt eine umfassende Beobachtung der Entwicklung der Immobilienpreise innerhalb seines örtlichen Zuständigkeitsbereichs zugrunde.

Soweit zum Zeitpunkt der ersten Stufe noch kein konkretes Grundstück einem bestimmten Bewerber zugeordnet werden kann, ist ein durchschnittlicher Grundstückswert der ins Einheimischenmodell fallenden Grundstücke in der Gemeinde anzusetzen.

cc) Wertmaßstab beim Erwerb von Wohnungseigentum

Beim Erwerb von Wohnungseigentum im Rahmen von Einheimischenmodellen ist als Vermögensobergrenze ein Bruchteil des durchschnittlichen Werts von Eigentumswohnungen in der betreffenden Gemeinde bzw. in dem Gemeindegebiet heranzuziehen. Hier kommt der Gemeinde je nach konkreter Fallsituation ein gewisser Gestaltungsspielraum zu.²⁸

b) Einkommensobergrenze

Die Einkommensobergrenze richtet sich nach der Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde. Die betreffende Gemeinde kann hierzu auf der Homepage des Landesamts für Statistik die erforderlichen Informationen schnell und einfach einsehen.²⁹

Das Landesamt für Statistik knüpft hierbei an den durchschnittlichen Gesamtbetrag der Einkünfte an. Der Begriff des »Gesamtbetrags der Einkünfte« wurzelt im Steuerrecht und knüpft an die sieben steuerrechtlichen Einkunftsarten an: Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb, aus selbstständiger Arbeit, aus nichtselbstständiger Arbeit, aus Kapitalvermögen, aus Vermietung und Verpachtung sowie sonstige Einkünfte (§ 22 Einkommensteuergesetz). Der Gesamtbetrag der Einkünfte errechnet sich aus der Summe der zuvor genannten Einkünfte abzüglich des Altersentlastungsbetrags, des Entlastungsbetrags für Alleinerziehende und des Freibetrags für Land- und Forstwirte.

Je unterhaltspflichtigem Kind erhöht sich die Obergrenze um einen Freibetrag i.H.v. 7.000 €.³⁰ Die Anrechnung gilt auch für eine etwaige Unterhaltspflicht gegenüber volljährigen Kindern.³¹

Eine absolute Einkommensobergrenze setzen die Leitlinien bei einem durchschnittlichen Jahreseinkommen i.H.v. 51.000 € (für Paare 102.000 €). Maßgeblich wird die absolute Einkommensobergrenze dann, wenn das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 € in der Gemeinde überschritten werden sollte. In diesem Fall bleibt es bei der Einkommensobergrenze von 51.000 €. Es handelt sich zudem um eine dynamische Obergrenze, die jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens angepasst wird.

3. Punktebasiertes Auswahlverfahren (2. Stufe)

Bewerber, die nach der ersten Stufe berechtigt sind, am Einheimischenmodell teilzunehmen, gelangen in die zweite Stufe des Auswahlverfahrens, bei dem eine punktebasierte Gewichtung einzelner Auswahlkriterien erfolgt. Hierbei gibt es Punkte für soziale Kriterien, die der Bewerber erfüllt, und für die Ortsgebundenheit des Bewerbers. Den Gemeinden steht hier im Rahmen der Vorgaben der Leitlinien ein durchaus breiter Gestaltungsspielraum zu.

a) Soziale Kriterien

Entsprechend den Vorgaben der Europäischen Kommission und der Rechtsprechung des EuGH erhalten die sozialen Kriterien eine Gewichtung von jedenfalls nicht weniger als 50 % der Gesamtpunkte.³² Die sozialen Kriterien sind unabhängig von einer Ortsgebundenheit des Bewerbers zu bemessen.

aa) Vermögen und Einkommen

Entsprechend der oben dargelegten Berechnung des Vermögens und des Einkommens werden auf dieser Stufe Punkte vergeben, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bewerbers widerspiegeln; je niedriger das Vermögen und Einkommen, desto gerechtfertigter die Teilnahme am Einheimischenmodell und desto höher demnach auch die zu erreichende Punktzahl. Bei Paaren wird das Vermögen zusammengerechnet und das Familieneinkommen angesetzt.



bb) Anzahl der Kinder

Positiv bei der Punktevergabe können Kinder des Bewerbers berücksichtigt werden. Dem liegt in erster Linie der Grundgedanke der gesetzlichen Pflicht der elterlichen Sorge für das minderjährige Kind zugrunde, die grundsätzlich von beiden Eltern gemeinsam ausgeübt wird. Dieses Fürsorge- und Schutzverhältnis erfordert ein räumliches Zusammenleben und eine Bindung der Kinder an den Wohnort der Eltern. Aus diesem Grund ist es auch gerechtfertigt, Kinder bei der Punktevergabe zu Gunsten der sich für Einheimischenmodelle bewerbenden Eltern zu berücksichtigen. Maßgeblich sind aber jeweils die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls.

Berücksichtigt werden können nach Sinn und Zweck des Einheimischenmodells nur minderjährige Kinder, da die elterliche Fürsorgepflicht nur bis zur Volljährigkeit gilt. Wenngleich die gesetzliche Unterhaltspflicht fortbestehen kann, besteht indes kein Bedürfnis für die weitere Berücksichtigung der volljährigen, eigenverantwortlichen Kinder bei Einheimischenmodellen. Als weiterer Erwachsener im Haushalt des Bewerbers sollte das volljährige Kind des Bewerbers genauso behandelt werden wie Verwandte zweiten (Geschwister) oder dritten (Tante, Onkel) Grades des Bewerbers, bei denen ebenfalls kein Anlass für eine Privilegierung im Rahmen der Punktevergabe besteht. Im Gegensatz zur Berücksichtigung unterhaltspflichtiger volljähriger Kinder bei der Einkommensobergrenze im Rahmen der ersten Stufe, bei der allein die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bewerbers maßgeblich ist, kommt es bei den sozialen Kriterien im Rahmen der zweiten Stufe auf die Bewertung des sozialen Beziehungsverhältnisses und der Fürsorgepflicht der Eltern zum Kind an. Im Verhältnis zu Eltern von minderjährigen Kindern sollten Letztere bei der Bepunktung daher vorrangig berücksichtigt werden.

Leben die Eltern getrennt oder sind sie geschieden und üben sie weiterhin das Sorgerecht gemeinsam aus, wird die Aufenthaltsbestimmung grundsätzlich zunächst ebenfalls weiterhin gemeinsam ausgeführt. In diesem Fall erscheint es gerechtfertigt, beide Elternteile bei Einheimischenmodellen zu privilegieren. Das Aufenthaltsbestimmungsrecht kann allerdings vom elterlichen Sorgerecht auch losgelöst werden. Da die Aufenthaltsbestimmungsbefugnis insbesondere die Bestimmung des dauerhaften und vorübergehenden gewöhnlichen Aufenthalts des Kindes und damit auch des Wohnorts umfasst, ist dem Elternteil, der das Aufenthaltsbestimmungsrecht ausübt, die Privilegierung bei Einheimischenmodellen zu gewähren. Wohnt das Kind dauerhaft bei einem Elternteil, kann der andere Elternteil allenfalls über sein Umgangsrecht in die Privilegierung mit einzubeziehen sein, soweit eine hinreichende, regelmäßige Bindung des Kindes zum Wohnort dieses Elternteils besteht.³³

Wird ein minderjähriges Kind zur Adoption angenommen, erlöschen sämtliche rechtliche Verbindungen des Kindes zu seinen leiblichen Verwandten. Es gibt keine Unterhaltspflichten mehr, kein Erbrecht und auch kein Umgangsrecht. Adoptivkinder sollten bei Einheimischenmodellen daher nur zugunsten der Adoptiveltern, nicht aber zugunsten der leiblichen Eltern berücksichtigt werden.³⁴

cc) Pflegebedürftige Angehörige

Soweit der Bewerber pflegebedürftige Angehörige im eigenen Haushalt hat, können diese bei der Punktevergabe berücksichtigt werden. Gleiches sollte gelten, wenn in der Gemeinde oder in einer Nachbargemeinde ein Angehöriger in einem anderen Haushalt lebt, der aber dennoch auf zeitintensive Betreuung angewiesen ist. ³⁵ Auch in diesem Fall ist eine hinreichende Ortsgebundenheit mit Blick auf die Pflegeleistung gegeben. Anders wiederum verhält es sich, wenn ein Angehöriger des Bewerbers im Alten- und Pflegeheim in oder außerhalb der Gemeinde lebt, dort umfassend betreut und gepflegt wird und der Bewerber somit keine eigene Pflegeleistung zu erbringen hat. Lediglich die Besuche des Bewerbers bei seinem Angehörigen im Alten- und Pflegeheim sind nicht vergleichbar mit der eigens durchzuführenden Pflege und rechtfertigen auch keine Privilegierung bei Einheimischenmodellen.

b) Ortsgebundenheit

Die Ortsansässigkeit kann bei der Punktevergabe maximal 50 % der Gesamtpunkte ausmachen. Sie kann abhängig gemacht werden vom Wohnsitz des Bewerbers und/oder der Ausübung seiner Erwerbstätigkeit in der Gemeinde. Im Rahmen des Kriteriums der Ortsgebundenheit ist die höchste zu vergebende Punktzahl bei einer Aufenthaltsdauer von maximal fünf Jahren erreicht. Mit anderen Worten: Eine über fünf Jahre hinausgehende Ortsbindung kann somit nicht zu einer höheren Punktzahl führen.

Die Anknüpfung an eine frühere Ortsansässigkeit des Bewerbers erscheint nur dann sachgerecht, wenn dies hinreichend zur Erhaltung der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde beiträgt und somit die Einheimischenmodellen zugrunde liegenden Kernziele noch erreicht werden können.³⁶

Die Gemeinde kann im Rahmen des Kriteriums der Ortsgebundenheit, entsprechend den Ausführungen der Europäischen Kommission, auch das Ehrenamt in die Punktevergabe mit einbeziehen.³⁷ So können die sozialen Kontakte der Ortsansässigen zu ihren Mitbürgern in Vereinen privilegiert werden. Berücksichtigt werden können so beispielsweise Tätigkeiten des Bewerbers bei der Freiwilligen Feuerwehr, im Sport- oder Schützenverein oder sonstige ehrenamtliche Tätigkeiten.³⁸ Der Gemeinde steht es frei, ob sie gegebenenfalls auch ehrenamtliche Tätigkeiten berücksichtigt, die der Bewerber in anderen Gemeinden ausübt.³⁹ Hinzuweisen ist aber darauf, dass im Fall der Berücksichtigung des Ehrenamts das Kriterium »Wohnen am Ort« oder »Berufliche Tätigkeit in der Gemeinde« in seiner Bedeutung entsprechend gemindert wird. Eine Gewichtung des Kriteriums der Ortsansässigkeit mit 50 % im Verhältnis zur Gesamtpunktzahl ist dann nicht mehr möglich.

c) Individuelle Gewichtung der Gemeinde

Die Gemeinde kann schließlich den sozialen Kriterien insgesamt ein höheres Gewicht beimessen. Je nachdem, ob ein Modell gewünscht ist, welches mehr an die Ortsgebundenheit anknüpft oder eher einen sozialen Schwerpunkt haben soll, kann das Einheimischenmodell derart gestaltet sein, dass die dargestellten sozialen Kriterien in Summe mehr als 50 % der Gesamtpunkte ausmachen. Dies hat die Gemeinde im Vorhinein objektiv und transparent festzulegen.

d) Sicherung des Förderzwecks

Um sicherzustellen, dass der den Einheimischenmodellen zugrunde liegende Zweck auch tatsächlich erfüllt wird, bedarf es einer Regelung für den Fall, dass der Begünstigte⁴⁰ nach kurzer Zeit seinen durch das Einheimischenmodell erhaltenen Wohnsitz in der Gemeinde wieder aufgibt. Das Einheimischenmodell ist zur Wahrung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur im Kern per-

spektivisch und langfristig angelegt. Deshalb kann grundsätzlich auch verlangt werden, dass der Begünstigte das Grundstück für einen bestimmten Zeitraum zu Wohnzwecken zu nutzen hat.41

Die Leitlinien fingieren eine Zweckerfüllung nach zehn Jahren. Mit anderen Worten: Behält der Begünstigte über einen Zeitraum von zehn Jahren das im Wege eines Einheimischenmodells erworbene Grundstück, gehen die Leitlinien davon aus, dass der dem Einheimischenmodell zugrunde liegende Zweck erreicht wurde und folglich auch die vergünstige Vergabe des Grundstücks in vollem Umfang gerechtfertigt war.

Sollte der Begünstigte indes weniger als zehn Jahre seinen Erstwohnsitz in der betreffenden Gemeinde halten, ist es daher gerechtfertigt, dass der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstattet. 42 Für jedes Jahr, welches bis zur fingierten Zweckerfüllung von zehn Jahren fehlt, erhöht sich die Rückerstattung um 10 %. Mit anderen Worten: Bei einer Aufgabe des Wohnsitzes nach neun Jahren sind 10 % der Vergünstigung zurückzuerstatten, nach acht Jahren 20 %, nach sieben Jahren 30 % und so weiter. Eine teilweise Rückerstattung ist nicht nur deshalb gerechtfertigt, weil objektiv der mit dem Einheimischenmodell verfolgte Zweck nicht erfüllt wird, sondern auch weil der Begünstigte regelmäßig durch die Weiterveräußerung des Grundstücks oder des Wohneigentums einen entsprechenden Gewinn erhält. 43

4. Umsetzung von Einheimischenmodellen in nationales Recht

Die Europäische Kommission hat die Einstellung des Vertragsverletzungsverfahrens in Aussicht gestellt, soweit die Leitlinien verbindlich im nationalen Recht verankert werden. Die Bundesregierung hat im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuchs⁴⁴ den Anwendungsbereich von städtebaulichen Verträgen dahingehend ergänzt, dass insbesondere auch der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere oder weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung erfasst wird. Die Leitlinien sind nicht in die Gesetzesbegründung aufgenommen worden und sollen – nach derzeitigem Kenntnisstand - auch nicht Gegenstand eines Gesetzes oder einer Verordnung sein. Ob die Kommission unter diesen Voraussetzungen das Vertragsverletzungsverfahren offiziell einstellen oder den tatsächlichen Vollzug in der deutschen Verwaltungspraxis zunächst beobachten wird, bleibt abzuwarten. 45

IV. Fazit

Durch den erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen mit der Europäischen Kommission ist nun die für viele Städte und Gemeinden so wichtige rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen gewährleistet. Den materiell-rechtlichen Inhalt der Leitlinien für Einheimischenmodelle hat die Europäische Kommission nach intensiven Verhandlungen mit Bayern und der Bundesregierung akzeptiert. Offen bleibt indes die Frage, ob die Europäische Kommission mit Blick auf die Umsetzung der Bundesregierung in nationales Recht auch das laufende Vertragsverletzungsverfahren einstellen wird.

- Der Beitrag gibt die persönliche Meinung des Autors wieder.
- Abzurufen unter www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/ immobilienmarkt-so-eine-entwicklung-haette-man-fuer-deutschland-nieerwartet/14952780.html (Stand: 17.03.2017).

- Immobilienmarktbericht Bayern 2016, S. 120.
- EuGH, Urt. v. 08.05.2013 C-197/11, C-203/11 (Flämisches Dekret), EC-LI:EU:C:2013:288; hierzu instruktiv Landsmann, Deutsche Einheimischenmodelle im Visier der Europäischen Kommission, KommP BY 2014, 333.
- Näher hierzu Portz, Einheimischenmodelle auf dem Prüfstand der EU-Kommission, KommJur 2010, 366.
- Vgl. EuGH, Urt. v. 16.01.2003 C-388/01 (Tarifregelung italienische Muscen), ECLI:EU:C:2003:30 = NVwZ 2003, 459 (460), Rn. 14.
- EU-Kommission, Mit Gründen versehene Stellungnahme (Vertragsverletzung Nr. 2006/4271), S. 12.
- Sehr kritisch hierzu Portz, Fn. 5, 367, der darauf hinweist, dass Einheimischenmodelle gerade nicht an das Merkmal der Staatsangehörigkeit bzw. an das Bestehen eines Wohnsitzes im Inland bzw. Ausland anknüpften, sondern an den Wohnsitz in einer bestimmten Gemeinde. Dieses Merkmal werde aber auch von der Mehrheit der Inländer nicht erfüllt, so dass gerade keine besondere Auswirkung auf EU-Ausländer und damit weder eine direkte noch indirekte Diskriminierung anzunehmen sei.
- Vgl. die Besprechung des Urteils von Portz, EuGH erklärt Einheimischenmodelle für grds. rechtmäßig, Die Gemeinde - Zeitschrift für die kommunale Selbstverwaltung in Schleswig-Holstein 2013, 183.
- Vgl. Schlussantrag des Generalanwalts beim EuGH Mazák v. 04.10.2012 -C-197/11, C-203/11 (verbundene Verfahren), BeckRS 2012, 81998, Rn. 37, der hierzu ausgeführt hat, dass keines der Kriterien des flämischen Grundstücks- und Immobiliendekrets die sozioökonomischen Aspekte widerspiegele, die zu dem Ziel des Schutzes der weniger kapitalkräftigen einheimischen Bevölkerung auf dem Immobilienmarkt gehörten.
- 12 Der EuGH hat hier gar ein faktisches Verbot des Grundstückserwerbs für jeden potenziellen Käufer angenommen, der die im Dekret genannten Bedingungen der Ortsbindung nicht erfülle, vgl. EuGH, Fn. 4, Rn. 55 f.
- 13 Vgl. EuGH, Fn. 4, Rn. 55.
- 14 Vgl. EuGH, Fn. 4, Rn. 52.
- 15 Vgl. EuGH, Fn. 4, Rn. 55.
- 16 Die Festlegung einer Mindest-Ortsansässigkeitsdauer zur Sicherstellung einer gewissen Mindest-Bindung des Bewerbers an den jeweiligen Ort ist europarechtlich zu rechtfertigen; vgl. VG München, Beschl. v. 24.07.2015 – M 11 E 15.1923 – ECLI:DE:VGMUENC:2015:0724.11E15.1923.0A, BeckRS 2015, 51784.
- 17 Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes für Statistik.
- 18 Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnitteinkommens angepasst.
- 19 Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst. 20 Vgl. auch *Portz*, Fn. 5, 367.
- 21 Vgl. EuGH, Urt. v. 01.10.2009 C-567/07 (Woningstichting Sint Servatius), ECLI:EU:C:2009:593, Rn. 29 f. im Zusammenhang mit dem Recht des freien Kapitalverkehrs.
- 22 Erlässt eine Gemeinde im Wege eines Einheimischenmodells Vergaberichtlinien, so begründet sie damit eine bestimmte Verwaltungspraxis, die zu einer Selbstbindung der Gemeinde führt, so dass sie die Grundstücke nur nach Maßgabe der Vergaberichtlinien vergeben darf (pflichtgemäße Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Grundgesetz, 118 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Verfassung); vgl. VG München, Beschl. v. 09.08.2016 – M 1 E 16.3167 – BeckRS 2016, 50177.
- 23 Der Einfachheit halber wird von »Bewerber« gesprochen, was »Bewerberin« mit einschließt.
- 24 Die Kritik im Schlussantrag des Generalanwalts beim EuGH Mazák, Fn. 11, dass die Voraussetzung einer ausreichenden Bindung zur Zielgemeinde praktisch bedeute, dass bestimmten Personen, nämlich denen, die die genannte Voraussetzung nicht erfüllten, verboten werde, Grundstücke oder darauf errichtete Bauwerke zu kaufen, findet bei den neuen Leitlinien keine Grundlage mehr.
- 25 Bei einem Einheimischenmodell, welches Grundstücksparzellen von mindestens 900 bzw. 1.200 m² für Neubauten ausweist - wie dies nach einem aktuellen Bericht der Süddeutschen Zeitung vom 18./19.03.2017 (Bayern, R 19) bei der bayerischen Gemeinde Icking derzeit der Fall sein soll –, dürfte es wohl sehr zweifelhaft sein, ob Begünstigte, die sich aus ihrem Vermögen die Bebauung eines Grundstücks in der genannten Größe ohne Weiteres leisten können, die für Einheimischenmodelle erforderliche Vermögensobergrenze einhalten, mithin zum weniger begüterten Teil der örtlichen Bevölkerung zu zählen sind.
- 26 Ausschlusskriterium bei einem Einheimischenmodell kann zudem sein, dass die Eltern eines Bewerbers in der Heimatgemeinde Wohnraum über ihren eigenen Wohnbedarf hinaus besitzen. Denn bei Personen, die aufgrund des Familieneigentums voraussichtlich im Wege des Erbfalls Bauland bzw. Wohneigentum erwerben werden, besteht bereits eine relativ enge Bindung an die Heimatgemeinde, sodass die Gefahr einer Abwanderung vergleichsweise gering ist; vgl. VG München, Beschl. v. 27.12.2006 – M 9 E 06.4069 – BeckRS 2006, 32703.



- 176
- 27 Die Berücksichtigung des Vermögens der Eltern des Bewerbers dürfte dem rechtlichen Maßstab des Gleichheitssatzes nicht standhalten und ist darüber hinaus weder geeignet, die überkommene Sozialstruktur der fördernden Gemeinde zu sichern, noch die Bewerber an die Gemeinde zu binden; vgl. Huber/Wollenschläger, Einheimischenmodelle Städtebauliche Zielverwirklichung an der Schnittstelle von europäischem, nationalem, öffentlichem und privatem Recht, Berlin 2008, S. 49 f.
- 28 Eine Ansetzung von 20 bis 25 % des durchschnittlichen Werts von Wohnungseigentum in der betreffenden Gemeinde dürfte je nach Ortslage durchaus angemessen sein.
- 29 Abzurusen unter www.statistik.bayern.de/ (aufgerusen am 17.03.2017); unter »Meine Gemeinde/Stadt in Statistik kommunal« lassen sich die Daten zum durchschnittlichen Gesamtbetrag der Einkünste für alle bayerischen Gemeinden einsehen.
- 30 Alternativ kann hier auch der Gesamtbetrag der Einkünfte des Bewerbers entsprechend gemindert werden. In diesem Fall führt die Unterhaltspflicht des Bewerbers bei den sozialen Kriterien i.R.d. zweiten Stufe aufgrund des geminderten Einkommens zu einer entsprechend höheren Bepunktung.
- 31 Har das volljährige Kind noch keine ökonomische Selbstständigkeit erreicht (z.B. durch Schul- oder Berufsausbildung), besteht insoweit eine Unterhaltspflicht der Eltern.
- 32 Die angemessene Berücksichtigung sozioökonomischer Kriterien entspricht der Vorgabe des EuGH zur europarechtlichen Rechtfertigung von Einheimischenmodellen, vgl. EuGH, Fn. 4, Rn. 55.
- Einheimischenmodellen, vgl. EuGH, Fn. 4, Rn. 55.

 33 Ein Umgang alle zwei Wochen des Kindes mit dem getrennt lebenden Elternteil dürfte nicht genügen, um eine Anrechnung des Kindes bei der Punktevergabe zu Gunsten dieses Elternteils zu rechtfertigen.
- 34 Schwieriger dürfte sich die Situation bei Pflegekindern gestalten: Den Pflegeeltern ist die Privilegierung bei der Punktevergabe zu gewähren, wohingegen bei den leiblichen Eltern im konkreten Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit ein etwaiges Umgangsrecht eine hinreichende, regelmäßige Ortsbindung des Kindes zum Wohnort der leiblichen Eltern begründet.
- 35 Eine t\u00e4gliche Betreuung und erforderliche Hilfe im Haushalt des Bed\u00fcrftigen kann durchaus eine Privilegierung bei Einheimischenmodellen rechtfertigen.

- 36 Vgl. Huber/Wollenschläger, Fn. 25, S. 42 f., der bei einem länger als zwei bis drei Jahre in der Vergangenheit liegenden Aufenthalt in der Gemeinde eine Berücksichtigung i.R.d. Einheimischenmodells als rechtlich willkürlich beurteilt.
- 37 Die Europäische Kommission sieht das Kriterium des Ehrenamts nicht als soziales Kriterium an, sondern als Teil des Kriteriums der Ortsbindung des Bewerbers.
- 38 Zweifelhaft dürfte indes sein, ob eine weitere Differenzierung der Punktevergabe innerhalb der gemeindlichen Ehrenämter auf Akzeptanz in der örtlichen Bevölkerung stößt.
- 39 Das Ehrenamt ist aber auch in diesem Fall vor dem Hintergrund der Auffassung der Europäischen Kommission als Teil des Kriteriums der Ortsansässigkeit zu bewerten.
- 40 Der Einfachheit halber wird von »Begünstigter« gesprochen, was »Begünstigte« mit einschließt.
- 41 Vgl. Huber/Wollenschläger, Fn. 25, S. 57 ff.
- 42 Vgl. Huber/Wollenschläger, Fn. 25, S. 67 ff. m.w.N. zur Rechtsprechung.
- 43 Zur Möglichkeit der Abschöpfung von über den Vergünstigungsvorteil hinausgehenden Spekulationsgewinnen des Begünstigten (»Mehrerlösklauseln«), vgl. Huber/Wollenschläger, Fn. 25, S. 67 ff.
- 44 Gesetz zur Ümsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, BT-Drucks. 18/10942 v. 23.01.2017, 18/11181 v. 15.02.2017 und 18/11439 v. 08.03.2017: »In § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 [BauGB] werden die Wörter »des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung« durch die Wörter »der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und [Anm.: im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens von »oder« zu »und« geändert] weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung« ersetzt.«
- 45 Ob die von der Bundesregierung nach derzeitigem Kenntnisstand geplante Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau zur allgemeinen Beachtung der Leitlinien der von der Europäischen Kommission geforderten verbindlichen Einführung der Leitlinien in nationales Recht genügt, dürfte jedenfalls zweifelhaft sein.

<Ar. 261.1705-00002>

Eine Hilfestellung – Das Merkblatt Bauleitplanung für Windenergieanlagen

von Dr. Andreas Habermann, Regierungsrat, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, München¹

Die sog. 10 H-Regelung in Bayern konzentriert sich nicht selten überinterpretiert und missverstanden - in ihrer Grundaussage nach Art. 82 Abs. 1 und 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) auf eine Einschränkung des Privilegierungstatbestands nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen. Die Städte und Gemeinden können im Wege der Bauleitplanung Baurecht für Windenergieanlagen schaffen, ohne bei der Aufstellung entsprechender Flächennutzung- und Bebauungspläne an vorgenannten »Mindestabstand« gebunden zu sein. Um dieser besonderen Aufgabe gerecht werden zu können, hat die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr ein Merkblatt Bauleitplanung für Windenergieanlagen erarbeitet.²

I. Vorab: Grundgedanke der sog. 10 H-Regelung

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich privilegiert zulässig, wenn es »der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient«. Mit der Öff-

nungsklausel in § 249 Abs. 3 BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Länder dazu ermächtigt, diesen Privilegierungstatbestand dahingehend einzuschränken, dass entsprechende Vorhaben einen landesgesetzlich zu bestimmenden Abstand zu zulässigen baulichen Nutzungen einhalten müssen.³ Der bayerische Landtag hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.⁴ Nach Art. 82 Abs. 1 und 2 BayBO ist ein Mindestabstand vom 10-fachen der Höhe (Nabenhöhe zuzüglich Radius des Rotors) einer Windenergieanlage zu geschützten Wohngebieten einzuhalten – im Wortlaut:

»(1) § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB findet auf Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nur Anwendung, wenn diese Vorhaben einen Mindestabstand vom 10-fachen ihrer Höhe zu Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB), innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) – sofern in diesen Gebieten Wohngebäude nicht nur ausnahmsweise zulässig sind – und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB einhalten.

(2) Höhe im Sinn des Abs. 1 ist die Nabenhöhe zuzüglich Radius des Rotors. Der Abstand bemisst sich von der Mitte des Mastfußes bis zum nächstgelegenen Wohngebäude, das im jeweiligen Gebiet im Sinn des Abs. 1 zulässigerweise errichtet wurde bzw. errichtet werden kann.«

Nach der Gesetzesbegründung soll hierdurch die Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber dem weiteren Ausbau der