

Mitteilungen - Bauen und Vergabe

StGB NRW-Mitteilung 624/2019 vom 20.11.2019

Einheimischenmodell - Kommunale Bauplatzvergabekriterien

Die Frage, ob Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich zulässig sind, war lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied Anfang Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische – d.h. jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.

Die Bundesregierung hat daraufhin gemeinsam mit der bayerischen Staatsregierung Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells¹⁰ (als „EU-Kautelen“ bezeichnet) entwickelt, um eine rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen zu gewährleisten.

Die EU-Kautelen 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 Einheimischenmodellen dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen (siehe hierzu im einzelnen Schnellbrief Nr. 67 vom 2.3.2017).

Die EU-Kautelen sind als Rahmenmodell zu verstehen. Sie sind für die Vergabe 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.

Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat in Zusammenarbeit mit einer Rechtsanwaltskanzlei Muster-Bauplatzvergabekriterien zur Umsetzung der EU-Kautelen erarbeitet und veröffentlicht. Sie konkretisieren damit Vorgaben der EU-Kautelen und sind innerhalb dieser „Leitplanken“ formuliert. Sie beziehen sich auf die vergünstigte (subventionierte) Vergabe von Bauplätzen und die nach der Rechtsprechung des EuGHs mögliche Zielstellung, einkommensschwächeren und wenig begüterten Personen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

Die Muster-Bauplatzvergabekriterien stehen für Mitgliedskommunen im internen Bereich des Internetangebots des StGB NRW unter > Fachinformationen > Fachgebiete > Bauen und Vergabe > Vergaberecht und Grundstücksgeschäfte zum Download zur Verfügung.

Az.: 20.1.4.7-001/001 gr