

Sachbearbeitung Finanzverwaltung

Datum 31.01.2022

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 14.02.2022

BV 010/2022

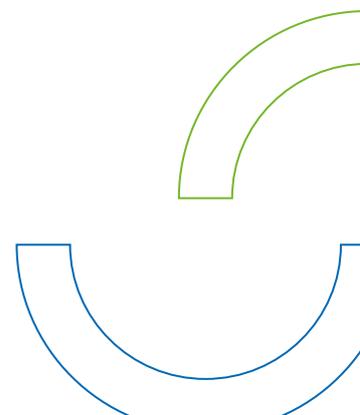
Betreff: **Neufassung der Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Erbach**

Anlagen: 2022-02-03 - Entwurf Bauplatzvergaberichtlinie Stadt Erbach

Beschlussvorschlag

Petra Schnierer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

1. Rechtswirkung von Bauplatzvergabekriterien

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i. V. m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg **verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie**. Demnach steht es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne, soweit sich eine Gemeinde zur Vergabe von Grundstücken entschließt, lediglich einen Anspruch auf **fehlerfreie Ermessensausübung**. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann eine Gemeinde Bauplatzvergabekriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass es sich bei den Bestimmungen der Bauplatzvergabekriterien, die eine Gemeinde bei der Auswahl der Bewerber um ein Grundstück heranzieht, nicht um Rechtsnormen, sondern um **ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften** handelt, die im Verhältnis der Gemeinde **zum Bürger Außenwirkung entfalten**. Hierdurch kommt es dann zu einer **Selbstbindung der Gemeinde**, mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke nur nach Maßgabe der Bauplatzvergabekriterien 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. Da ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften keiner eigenständigen richterlichen Auslegung unterliegen, können die Bauplatzvergabekriterien nicht in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen werden. Sie können gerichtlich nur beanstandet werden, wenn sich sachliche Gründe für die getroffenen Regelungen nicht finden lassen.

2. Einheimischenmodell

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 vergünstigte Bauplätze 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 Einheimischenmodells (**als „EU-Kautelen“** bezeichnet) entwickelt, um eine rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen für die vergünstigte Abgabe von Baugrundstücken zu gewährleisten.

In der Stadt Erbach erfolgte noch nie eine vergünstigte Veräußerung von Bauland an Einheimische. Es wurde insofern kein Einheimischenmodell i. S. der EU-Kautelen angewendet.

Allerdings bewirken die EU-Kautelen dennoch, dass die Stadt Erbach ihre bestehenden Vergaberichtlinien überarbeiten muss. Nach den EU-Kautelen darf das Auswahlkriterium Zeitdauer und, soweit vorgesehen, der Zuschlag für Ehrenamt (*sog. Ortsbezugskriterien*) höchstens mit **50 % in die Gesamtbewertung** (Soziale Kriterien + Ortsbezugskriterien) einfließen. Zudem ist die höchste zu erreichende Punktzahl bei den Ortsbezugskriterien bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.

3. Information des Gemeinderats

Bereits am 30.06.2021 hat Herr Rechtsanwalt Vollmer von der Anwaltskanzlei iuscomm im Rahmen einer internen Fortbildungsveranstaltung dem Gemeinderat die rechtlichen Rahmenbedingungen und das Verfahren zur Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien detailliert vorgestellt. Der Unterlagen zum Workshop finden Sie im Gremieninfosystem.

4. Hinweis auf die Befangenheitsregelungen der Gemeindeordnung

Bei der Entwicklung von Bauplatzvergabekriterien sind die Befangenheitsregelungen der Gemeindeordnung (§ 18 Abs. 1 GemO) von **besonderer** Bedeutung.

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 Lebensgemeinschaft nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes besteht, oder
4. einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person.

Verwandtschaft (§ 1589 BGB)		Schwägerschaft (§1590 BGB)	
Seitenlinie	Gerade Linie	Gerade Linie	Seitenlinie
	3 Urgroßeltern		
	2 Großeltern	2 Schweiger Großeltern (Großeltern des Ehepartners)	
Onkel/Tante (Geschwister der Eltern)	1 Eltern	1 Schwiegereltern (Eltern des Ehepartners)	
Geschwister	2 Gemeinderatsmitglied	Ehepartner	2 Schwager/Schwägerin (Geschwister des Ehepartners)
Neffe/Nichte	1 Kinder	1 Schwiegersohn/-tochter (Ehepartner der Kinder)	2 Schwager/Schwägerin (Ehepartner der Geschwister)
	2 Enkel	2 Ehepartner der Enkel	
	3 Urenkel		

Bitte setzen Sie sich mit der Verwaltung in Verbindung, wenn Ihnen bekannt ist, dass sich Personen aus diesem Personenkreis unter den Bauplatzinteressenten (Interessentenliste der Stadt Erbach) befinden oder wenn Sie selbst Interessent sind.

Die Mitwirkung einer befangenen Person führt im Zweifel zur Unwirksamkeit des gesamten Vergabeprozesses, so wurde z.B. im Rechtsstreit um die Bauplatzvergabe in Ummendorf (Landkreis Biberach) u.a. die Mitwirkung eines befangenen Gemeinderats vom Verwaltungsgericht beanstandet.

5. Bauplatzvergabekriterien der Stadt Erbach

a.) Bisherige Vergabekriterien vom 23.03.2015

Der Verkauf von Bauplätzen der Stadt Erbach erfolgte bisher nach den folgenden Vergabegrundsätzen:

- Einheimische Bewerber gehen Auswärtigen vor
- Familien/Lebensgemeinschaften (Paare mit gemeinsamem Wohnsitz) werden vorrangig berücksichtigt.
- Bei Familien erfolgt die Vergabe entsprechend der Anzahl der Kinder
- Es darf kein Wohneigentum in angemessener Größe und angemessenem Zuschnitt vorhanden sein

Verfahren: Erreichen mehrere Bewerber/innen die gleiche Bewertung, entscheidet das Los

Mit Hilfe dieser Vergabekriterien hat die Stadt Erbach seit 2015 insgesamt ca. 60 Bauplätze vergeben und veräußert. Davor galten seit 2001 inhaltsgleiche Vergaberichtlinien.

Die Erbacher Vergabekriterien sind/waren für die Bauplatzinteressenten verständlich, nachvollziehbar, transparent und schlüssig. Selbst die Losentscheidung wurde akzeptiert und als gerecht empfunden.

b.) Neue Vergabekriterien 2022

Bei der Aufstellung der neuen Vergaberichtlinien haben wir uns stark an den bestehenden Richtlinien orientiert.

Bei den Vergabekriterien ist zwischen den **sozialen Kriterien** (Familienstand, Kinder, Behinderung oder Pflegegrad) und den **Ortsbezugs-kriterien** (Hauptwohnsitz, Erwerbstätigkeit) in der Punkteverteilung zu trennen. Dabei darf der Ortsbezug nicht mehr als 50 % der zu vergebenden Punkte ausmachen.

1. Sozialkriterien

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft und eheähnliche Lebensgemeinschaften werden mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Stadt durch Familien besonders bepunktet. Dies gilt auch für die Förderung **von Familien mit jungen/jüngeren Kindern** im Hinblick auf die von der Stadt bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Gerade junge Familien sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch **alleinerziehende Personen**, die aufgrund ihrer mit besonderen Belastungen verbundenen familiären Situation, sollen punktemäßig besonders berücksichtigt werden.

Mit der wertenden Berücksichtigung des **Pflegegrades** oder der **Behinderung** von Bewerber*innen oder einer oder mehrerer im Haushalt der Bewerber*innen lebenden Angehörigen stellt sich die Stadt Erbach ihrer Verantwortung für diesen Personenkreis.

2. Ortsbezugs-kriterien

Die Stadt Erbach veräußert ihre Wohnbauplätze an **Privatpersonen zur Selbstnutzung**. Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Käufer das auf dem Grundstück zu errichtende Wohngebäude ab Bezugsfertigkeit überwiegend selbst zu nutzen und dort mindestens 5 Jahre ununterbrochen seine Hauptwohnung zu begründen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, ist eine Vertragsstrafe fällig.

Ziel der Vergaberichtlinien ist es –**vorrangig aber nicht ausschließlich**– Ortsansässigen oder Auswärtigen mit hiesigem Arbeitsort die Möglichkeit zu geben, einen Bauplatz zu erwerben und damit Teil des gemeindlichen Lebens zu bleiben oder zu werden.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Stadt Erbach berücksichtigt daher den aktuellen sowie den ehemaligen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ – unter Beachtung der Vorgaben der EU-Leitlinien – bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes.

3. Ausschlusskriterium vorhandenes Grundeigentum

In unseren bisherigen Vergabekriterien führte das Vorhandensein von „angemessenem“ Wohneigentum zum Ausschluss von der Vergabe.

Auch in den neuen Vergaberichtlinien ist es unser Ziel, insbesondere den Bewerber*innen die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, die bisher nicht dar über verfügen, also den erstmaligen Erwerb zu erleichtern. Dies vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen das Angebot der Stadt an Bauplätzen deutlich übersteigt.

Die Stadt unterscheidet somit danach, ob jemand bereits über Grundeigentum verfügt oder nicht. Ist der Bewerber bereits im Genuss von angemessenem Grundeigentum, rechtfertigt dies von einer Bauplatzvergabe im Wettbewerb ausgeschlossen zu werden.

4. Berücksichtigung von ehrenamtlicher Tätigkeit

Einige Kommunen tendieren dazu das ehrenamtliche Engagement der Bewerber*innen bei der Bauplatzvergabe zu berücksichtigen. Wir haben in unserem Vorschlag bewusst darauf verzichtet. Das Sich-Einbringen für die Gesellschaft, das ehrenamtliche Engagement kann auf die vielfältigste Weise geschehen und ist schwer messbar. Es gibt unzählige Fallkonstellationen, bei der Menschen füreinander entgeltlos, freiwillig und sozial „arbeiten“. Dieses Engagement in Richtlinien und Maßskalen zu fassen ist schwierig. Erfahrungsgemäß führen gerade solche Regelungen, wie z.B. die Bepunktung „einer aktuellen herausragenden ehrenamtlichen Tätigkeit des Bewerbers“, zu unterschiedlichen Auffassungen in Bezug auf das Kriterium „herausragend“. Der nachrangige Mitbewerber fühlt sich subjektiv benachteiligt, ist unzufrieden und bestreitet dann im schlimmsten Fall den Klageweg.

6. Fazit

Die vorgeschlagenen evaluierten Bauplatzvergaberichtlinien mit ihren Kriterien und Punktwertungen sind nach Auffassung der Verwaltung transparent, nachvollziehbar, rechtskonform, stadtspezifisch, objektiv und nichtdiskriminierend. Die Richtlinien sind umfassend im Voraus eines Vergabeprozesses normiert, werden dem Anspruch der Bewerber*innen auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung gerecht, erzeugen aber auch, wie bisher, eine Selbstbindung der Verwaltung und des Gemeinderates.

Als Anlage ist der Entwurf der Bauplatzvergabekriterien beigelegt. Herr Rechtsanwalt Vollmer wird an der Sitzung des Gemeinderates teilnehmen und den Entwurf näher erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.