

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Per E-Mail an die

- Kreisfreien Städte
- hauptamtlich geführten Städte und Gemeinden
- Verbandsgemeinden

nachrichtlich:

- Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss

im Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Stadtparkasse Magdeburg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

Auskunft erteilt: Frau Brüning
Durchwahl: 0391 5924-340

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
4-02-02-01 / br-kr

Datum
26.04.2018

Erlass der Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ministerium für Inneres und Sport (MI) hat uns informiert, dass die EU-Kommission aufgrund der Praxis einiger deutscher Städte und Gemeinden, Ortsansässige beim Grunderwerb zu bevorzugen (Einheimischenmodelle), seit Juni 2007 gegen Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren (DE 2006/4271) wegen möglicher Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot, die Niederlassungsfreiheit (Art. 49 ff. AEUV) und die Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 63 ff. AEUV) eröffnet.

Der Europäische Gerichtshof hat zwischenzeitlich mit Urteil vom 08.05.2013 zum flämischen Immobilien- und Grundstücksdekret (EuGH, Urt. V. 8. Mai 2013 – verb. RS. C-197/11 und C-203/11) die Vereinbarkeit von Einheimischenmodellen mit europäischen Grundfreiheiten unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich bestätigt.

Auf Grundlage dieser EuGH-Entscheidung haben sich im Februar 2017 die EU-Kommission, das damalige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und die Bayerische Staatsregierung auf Leitlinien geeinigt, bei deren Anwendung die EU-Kommission keine Einwände gegen die Einheimischenmodelle erhebt. Zur Vermeidung weiterer Vertragsverletzungsverfahren hält es das BMUB für erforderlich, dass Einheimischenmodelle zukünftig im Einklang mit den Leitlinien (**Anlage 1**) durchgeführt werden.

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), soweit Kommunen Einheimischenmodelle nutzen. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle zukünftig vor allem dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

Die Leitlinien sind als Rahmenmodell zu verstehen. Sie sind konkretisierungsbedürftig und bedürfen der Anpassung an örtliche Verhältnisse. Zielgruppe einer Vergünstigung am Boden- und Wohnungsmarkt sollen weniger begüterte Menschen sein, die sich am freien Markt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die weitere Steuerung, welchen Grad an Ortsverbundenheit die Zielgruppe aufweisen soll, ob vorwiegend junge Familien, auch Alleinstehende mit vielen oder weniger Kindern zum Zuge kommen sollen, obliegt dem Kerngehalt der kommunalen Selbstverwaltung und ist Aufgabe der Kommune.

Die Leitlinien unterscheiden zwischen Bewerbungszugangsvoraussetzungen und der Auswahlentscheidung (Bepunktungsebene). Als Zugangsvoraussetzungen müssen Einkommens- und Vermögensgrenzen berücksichtigt werden. Eine Berücksichtigung der Ortsansässigkeit als Zugangsvoraussetzung erlaubt das Leitlinienmodell hingegen nicht.

In die Auswahlentscheidung gelangt nur, wer die Zugangsvoraussetzungen erfüllt. In die Auswahlentscheidung fließen Ortsbezugskriterien zu maximal 50 % (u.a. Wohnsitz, Arbeitsstelle, Ausübung eines Ehrenamtes) und Sozialkriterien in ein Punktesystem ein. Bei den Sozialkriterien müssen Vermögen und Einkommen und können weitere Kriterien (u.a. Zahl der im Haushalt lebenden Kinder, Pflege naher Angehöriger, Behinderung) zum Ansatz kommen. Um den Förderzweck sicherzustellen, müssen Sicherungsmaßnahmen vorgesehen werden (Rückerstattung eines angemessenen Teils der Vergünstigung, wenn der Begünstigte seinen Erstwohnsitz für weniger als 10 Jahre auf dem erworbenen Grundstück hat).

Darüber hinaus gebe ich folgenden haushalts- und eu-beihilfen rechtlichen Hinweis:
Gemäß § 115 Abs. 1 KVG LSA darf die Kommune Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. Sie darf diese in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern.

Die Worte "in der Regel" lassen in besonders gelagerten Fällen Ausnahmen zu. Dabei ist ein strenger Maßstab anzulegen. Grundsätzlicher Maßstab bei der Frage der Veräußerung von Grundstücken unter deren vollen Wert ist die Aufgabenstellung der Kommune einerseits und deren finanzielle Leistungsfähigkeit andererseits. Die Veräußerung von Grundstücken zu Wohnzwecken darf jedenfalls nicht dazu führen, dass die Kommune durch Kaufpreise unter Wert auf Einnahmen verzichtet, die an anderer Stelle für die Erfüllung wichtiger Aufgaben nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf den Grundsatz der Vermögenserhaltung und die Haushaltsgrundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sollte die Kommune mit derartigen Zugeständnissen zurückhaltend umgehen und Nachlässe nur nach vorangehender sorgfältiger Prüfung des Falles einräumen.

Soweit kommunale Baugrundstücke unter Verkehrswert an Unternehmen veräußert werden, die gleichzeitig beauftragt werden, an einkommensschwächere Personen weiterzuveräußern, muss im Einzelfall ex ante eine Prüfung der Zulässigkeit anhand des EU-Beihilfenrechts erfolgen. (siehe **Anlage 2** – Erlass des Ministeriums für Inneres und Sport vom 30. September 2016, Az.: 33.21-46106/40).

Wir bitten um Kenntnisnahme und Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlagen


Brünig