

Erläuterung zu den Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Neuhausen ob Eck vom 25.01.2022

Die Notwendigkeit des Erlasses von Vergaberichtlinien beim Verkauf gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke folgt zum einen aus dem für das Handeln der Gemeinde allgemein geltenden Grundsatz der Gleichbehandlung gleichgelagerter Sachverhalte gemäß Art. 3 Abs. 1 GG, zum anderen daraus, dass solche Entscheidungen transparent, diskriminierungsfrei und inhaltlich bestimmt zu treffen sind. Es kommt hinzu, dass im Zusammenhang mit der Frage, ob sog. „Einheimischenmodelle“, die sich dadurch auszeichnen, dass bei der Bauplatzvergabe Ortsansässige bevorzugt Bauland erwerben können, der Europäische Gerichtshof (EuGH) Ausführungen zur Vereinbarkeit solcher Modelle mit Europäischem Recht gemacht hat (vgl. EuGH, Urteile vom 08.05.2013 – C – 197/11 und C – 203/11. Der EuGH führt in den beiden genannten Entscheidungen aus, dass die Bevorzugung von Einheimischen bei der Baulandvergabe nur insoweit mit den Vorgaben des Europäischen Rechts zu vereinbaren ist, als diese Vorgehensweise durch das Allgemeinwohl gerechtfertigt ist.

Infolge dieser Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs hat die Bundesregierung mit der Europäischen Kommission Leitlinien für die Gemeinden bei vergünstigter Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells entwickelt, um eine rechtssichere Ausgestaltung solcher Modelle zu gewährleisten. Diese ist auch als „EU-Kautelen“ bezeichneten Leitlinien bilden einen Rahmen, der einer Konkretisierung im Einzelfall für die jeweilige Gemeinde und der Anpassung an örtliche Verhältnisse bedarf. Die Frage, ob die Leitlinien nur dann gelten, wenn Bauland vergünstigt überlassen wird oder auch dann, wenn Bauland – wie in Neuhausen ob Eck – zum Marktpreis (Verkehrswert) veräußert wird, wird in den vereinbarten EU-Kautelen nicht beantwortet. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird deswegen empfohlen, Vergabekriterien anzuwenden, die diesen EU-Kautelen entsprechen. Aus den Richtlinien ergeben sich einige Vorgaben, die bei der Konkretisierung der jeweiligen Bauplatzvergaberichtlinien für die Gemeinde beachtet werden müssen.

Dies vorausgeschickt, ist zu den Regelungen der Bauplatzvergaberichtlinien für Neuhausen ob Eck Folgendes auszuführen:

Zur Vorbemerkung:

In der Vorbemerkung legt die Gemeinde dar, welche ermessenslenkenden Erwägungen sie bei der Vergabe der Bauplätze regelmäßig berücksichtigt sehen möchte. Die Erwägungen, die in der Vorbemerkung angesprochen werden, müssen sich deshalb anschließend in den Kriterien für die Vergabeentscheidung (§ 4 der Richtlinien) wiederfinden und mit diesen übereinstimmen.

Zu § 1 Antragsberechtigter Personenkreis

Der Kreis der Antragsberechtigten beschränkt sich auf natürliche Personen, weil es entsprechend den in der Vorbemerkung genannten Zielen um den Verkauf von Bauplätzen an Familien geht, so dass Anträge juristischer Personen (Bauträger) bei der Vergabe solcher Wohnbaugrundstücke ausgeschlossen sind.

§ 1 Abs. 2 stellt klar, dass bei der Antragstellung durch eine Personenmehrheit (Ehepaare, eingetragene Partnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften), die bei den sozialen Vergabekriterien nach § 4 eine Rolle spielt, jeweils nur ein Antrag für ein Baugrundstück für diese Personenmehrheit gestellt werden kann.

Zu § 2 Vergabeverfahren

§ 2 regelt die Einzelheiten des Vergabeverfahrens und enthält in Abs. 5 einen Stichtag für die bei der Bewertung des Einzelfalls maßgeblichen Verhältnisse.

Zu § 3 Baugebot

Diese Regelung entspricht den üblichkeiten, die bei Verkäufen von Baugrundstücken durch die Gemeinde Neuhausen ob Eck angewandt werden. Sie sind im jeweiligen Grundstückskaufvertrag verbindlich zu vereinbaren und anschließend durch entsprechende Grundbucheintragungen rechtlich zu sichern. Diese Regelung hat deshalb in den Vergaberichtlinien lediglich Hinweisfunktion für die Bauplatzbewerber.

Zu § 4 Vergabekriterien

Dieser Paragraph stellt die zentrale Regelung der Bauplatzvergaberichtlinien dar und muss sich – wie eingangs erwähnt – daran messen lassen, ob er mit den „EU-Kautelen“ vereinbar ist. Aus diesen Vorgaben folgt die in Abs. 1 und 3 vorgesehene Differenzierung zwischen „sozialen“ Kriterien und „Ortsbezugs-kriterien“.

Die Bewertung der sozialen Kriterien bei der Bauplatzvergabe beschränkt sich auf die Berücksichtigung des Familienstands, der Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder und ggf. pflegebedürftiger Personen.

Die Ortsbezugs-kriterien ermöglichen die Berücksichtigung bereits Ortsansässiger bei der Bauplatzvergabe und sind durch die EU-Kautelen sehr weitgehend vorgeprägt. So legen diese Vorgaben fest, dass bei der Berücksichtigung der Dauer der Ortsansässigkeit vor Antragstellung eine zeitliche Begrenzung auf maximal 5 Jahre einzuhalten ist. Darüber hinaus sehen die EU-Kautelen vor, dass die Kriterien Hauptwohnsitz und Ehrenamt nur zu maximal 50% in diese Gewichtung eingehen dürfen. Die Richtlinien entsprechen diesen Vorgaben.

Da nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 3 der Vergaberichtlinien jeweils max. 210 Punkte erreicht werden können, ist gewährleistet, dass die sozialen Kriterien und die Kriterien der Ortsansässigkeit gleich gewichtet werden.

Zu § 5 Vergabe der Baugrundstücke

Hier wird die eigentliche Verteilung der Baugrundstücke geregelt. Bedeutsam ist die Frist des Abs. 4, wonach dann, wenn binnen 4 Monaten nach Mitteilung der Vergabeentscheidung ein Kaufvertrag noch nicht abgeschlossen ist, die Gemeinde wieder frei, das Grundstück an einen anderen Bewerber aus demselben Vergabeverfahren zu veräußern. Damit soll insgesamt ein zügiger Verkauf zur Verfügung stehender Baugrundstücke sichergestellt werden.