

# Gemeinde Wörthsee Workshop „Bauen im Dorf“

- Einheimischenmodelle -

**Dr. Gerhard Spieß**

Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mediator

- ❖ Ausgangspunkt: hohe Grundstückspreise
- ❖ Einheimische können sich Baugrundstücke nicht mehr leisten
- ❖ BauGB lässt Regelungen zur Deckung des Wohnbedarfs ortsansässiger Bevölkerung zu:
  - § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB
  - § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

# Grundlage von Einheimischenmodellen

- ❖ Verträge zwischen Grundeigentümer und Gemeinde
- ❖ Bauland nur für Ortsansässige  
vergünstigte Grundstückspreise gegenüber Marktwert
- ❖ städtebaulicher Bezug

# Zwei Grundkonstellationen

## ❖ Vertragsmodell

die Gemeinde sichert sich vertraglich die Möglichkeit, die Verkaufsentscheidung des ursprünglichen Eigentümers zu bestimmen (Vorkaufsrecht, Ankaufsrecht)

## ❖ Zwischenerwerbsmodell

die Gemeinde kauft vom ursprünglichen Eigentümer und verkauft an Einheimische

# Rechtfertigung

- ❖ Jeder städtebauliche Vertrag benötigt eine Rechtfertigung, er muss einem legitimen der Kommune zukommenden Zweck dienen
- ❖ Abstrakt: - Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung
  - nicht für Gewerbegebiete
  - Stabilisierung Bodenpreise (?)
  - nicht: Abschöpfung Planungsgewinn
- ❖ Konkret: Nachweis des Bedarfs (Warteliste)

# Rechtliche Grenzen

- ❖ Angemessenheit: Leistung u. Gegenleistung müssen in angemessenen Verhältnis stehen  
(§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB)
- ❖ Zahlung Verkehrswert: Gutachten
- ❖ Höhe des Flächenanteils: 50 %

# Vertragsverletzungsverfahren EU-Kommission

- ❖ Kommission: Verstoß gegen Freizügigkeit und Niederlassungsfreiheit
- ❖ EuGH: in engen Grenzen zulässig, besondere Berücksichtigung von sozialen Kriterien

## derzeitiger Verhandlungsstand

- ❖ Ortsansässigkeit max. 5 Jahre
- ❖ Einkommen: Durchschnittseinkommen in Gemeinde, max. 90.000,00 € für Eheleute
- ❖ 7.000,00 € Kinderfreibetrag
- ❖ Vermögen: max. Grundstückswert
- ❖ Nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in Gemeinde

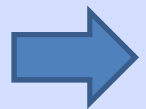
# Vergabeverfahren

- ❖ Festlegung von nachvollziehbaren Vergabekriterien durch Gemeinde
- ❖ Gleichbehandlung
- ❖ Bindung 15 bis 20 Jahre
- ❖ Auswahlkriterien: - vorwiegend soziale Gesichtspunkte (z.B. Einkommen, Kinder, Pflege naher Angehöriger)
  - abzuraten ist von der Berücksichtigung sozialen Engagements



# Alternative: Modelle der sozialen Bodennutzung

- ❖ EH-Modell auf EFH und DH ausgerichtet
- ❖ Wohnbedarf oft für Miet- und/oder Eigentumswohnungen noch größer



## Modelle der sozialen Bodennutzung:

- ❖ (Geschoß-) Wohnungsbau: Miet- und Eigentumswohnungen
- ❖ Vertragliche Bindung: verbilligte Vermietung/Verkauf an Bevölkerungsgruppen mit niedrigen/mittleren Einkommen
- ❖ Genossenschaftsmodelle
- ❖ z.B. EOF-Förderprogramm