



# Neue Leitlinien für Einheimischenmodelle

MR Daubenmerkl, Oberste Baubehörde

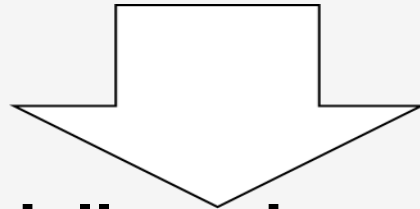


## Einheimischenmodelle auf dem Prüfstand des Europarechts – Chronologie:

2007: Einleitung Vertragsverletzungsverfahren  
(Gemeinde Selfkant, NRW)

2009: Erweiterung des Vertragsverletzungsverfahrens  
auf vier oberbayerische Gemeinden

2013: EuGH-Urteil zum „Flämischen Dekret“  
(Urt. v. 08.05.2013 – C-197/11, C-203/11)



**Einheimischenmodelle grds. mit EU-Recht vereinbar**



## Kernaussagen des EuGH im Urt. v. 08.05.2013: - „Flämisches Dekret“ –

- Raumplanerische Absicht, ein ausreichendes Wohnangebot **für einkommensschwache Personen oder andere benachteiligte Gruppen** der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen, stellt ein legitimes Ziel und einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses dar.
- **Sozioökonomische Kriterien** sind als zwingende Voraussetzung für die Erforderlichkeit und Angemessenheit zu berücksichtigen.



## Umsetzung in nationales Recht

§ 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs:

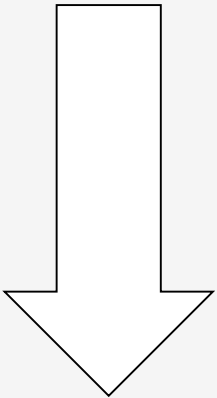
*„Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:*

*[...] der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“*



# Grundstruktur der neuen Leitlinien

## 1. Stufe: Ausschlusskriterien



- Einkommensobergrenze
- Vermögensobergrenze (Bewerber darf grundsätzlich nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein!).

## 2. Stufe: Auswahlverfahren nach Punkten

- Ortsgebundenheit (max. 50 % der Gesamtpunkte)
- soziale Kriterien (mind. 50 % der Gesamtpunkte)



## Einkommensobergrenze

- Einkommens des Bewerbers darf maximal das durchschnittliche Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde sein.
- Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind (erhöht Obergrenze)
- Paare: doppeltes Durchschnittseinkommen
- Absolute Obergrenze: 51.000 EUR  
Paare: 102.000 EUR



## Vermögensobergrenze

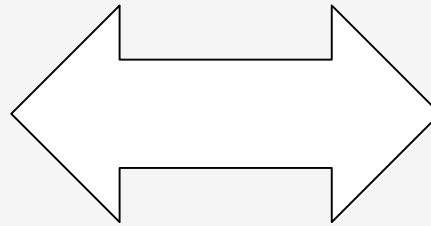
- Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswerts verfügen.
- Eigentum eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde schließt Teilnahme grds. aus.  
Ausnahme: Verpflichtung des Bewerbers zur Veräußerung und zweckgebundene Verwendung des Veräußerungsgewinns zur Finanzierung im Einheimischenmodell



## Auswahlverfahren nach Punkten

Kriterium der  
Ortsgebundenheit

→ max. 50 %  
der Gesamtpunkte



Soziale Kriterien

→ mind. 50 %  
der Gesamtpunkte





## Punktevergabe für Kriterien der Ortsgebundenheit

- Wohnen am Ort (Höchstpunktzahl muss hier bei max. 5 Jahren Ortsansässigkeit erreicht sein)
- Ausübung einer Erwerbstätigkeit im Ort
- Ehrenamtliche Tätigkeit

max. 50 % der Gesamtpunkte



## Punktevergabe für soziale Kriterien

- geringes Einkommen
- geringes Vermögen
- Anzahl der Kinder
- pflegebedürftige Angehörige im Haushalt
- Behinderung

mind. 50 % der Gesamtpunkte



## Wichtige Grundsätze bei der Ansetzung von Auswahlkriterien

- **Gleichbehandlung** (Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz, keine Diskriminierung!)
- **Transparenz** (etwa plausible Nachvollziehbarkeit der angesetzten Einkommens- und Vermögensobergrenzen)
- **Bestimmtheit** (klar, verständlich, eindeutig)
- **Festlegung aller Kriterien vorab** (keine Klauseln, die nachträglich Abweichungen im Einzelfall ermöglichen!)



## Sicherung des Förderzwecks

- **anteilige Rückerstattung der Vergünstigung** bei Veräußerung des Grundstücks durch den Begünstigten nach **weniger als 10 Jahren**
- Berechnung: prozentualer Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt

Beispiel: Verkauf nach 8 Jahren → Rückerstattung in Höhe von 20 % der Vergünstigung



**Vielen Dank !**