



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Stadt Halle (Westfalen)
Die Bürgermeisterin
z.H. Herrn Heinz-Udo Lakemper
Ravensberger Str. 1
33790 Halle (Westfalen)



Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 • 4587-1
Telefax 0211 • 4587-211
E-Mail: info@kommunen-in-nrw.de
pers. E-Mail: Johannes.Osing@kommunen-in-nrw.de
Internet: www.kommunen-in-nrw.de

Aktenzeichen: 20.1.4.7-001/002 os/ko
Ansprechpartner: Referent Osing
Durchwahl 0211 • 4587-244

3. April 2017

Vermarktung von Bauplätzen der Stadt Halle/Anwendung von Vergabekriterien Ihr Schreiben vom 23.03.2017

Sehr geehrter Herr Lakemper,

zu Ihrer o.g. Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir gehen davon aus, dass sich Ihre Fragen allein auf das „ob“ des Verkaufs von gemeindeeigenen Grundstücken beziehen und nicht auf die spätere vertragliche Gestaltung mit einer ggf. enthaltenen Bauverpflichtung, so dass keine weitergehenden kartellvergaberechtlichen Anforderungen zu beachten sind. Der reine Verkauf von Grundstücken durch die Stadt ist grundsätzlich nicht ausschreibungspflichtig. In diesen Fällen ist die Stadt daher auch grundsätzlich frei, Kaufinteressenten auszuwählen oder nicht. Die Berücksichtigung in der Reihenfolge des Zeitpunkts der Interessensbekundung begegnet insofern jedenfalls keinen Bedenken.

Zur Eingrenzung ihres ansonsten weiten „Vergabeermessens“ kann die Gemeinde sogenannte „Vergaberichtlinien“ aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidungen ausrichtet. Hierdurch kommt es zu einer Selbstbindung mit der Folge, dass die betreffenden Grundstücke nur nach Maßgabe der Richtlinien vergeben werden dürfen. Weicht die Gemeinde von diesen ab, so kann der hierdurch Benachteiligte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus Art. 3 GG geltend machen. Die Vergaberichtlinien selbst sollten nach einer früheren Rechtsprechung lediglich einer Vertretbarkeitskontrolle unterworfen sein, also vor Gericht nur beanstandet werden können, wenn sich sachliche Gründe für die getroffenen Regelungen nicht finden lassen.

Wenn die Stadt weitergehende Kriterien für den Verkauf von Grundstücken festlegen möchte, ergeben sich die Grenzen hierfür also zunächst aus dem verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz. Dies führt zu dem Gebot einer transparenten Auswahlentscheidung. Die derzeitige Wohn- und Einkommenssituation, eine eventuelle Schwerbehinderung oder das Alter sind grundsätzlich geeignete Auswahlkriterien, solange für die Bewerber im Vorfeld bekannt ist, wie die Kriterien im Einzelnen bewertet werden (z. B. nach einem Punktesystem) oder welche Kriterien ggf. vorrangig und welche nachrangig herangezogen werden. Abhängig von der Zahl der einbezogenen Aspekte sollte die Stadt mit Blick auf die sachliche Vertretbarkeit prüfen, ob das festgelegte Bewertungsschema bzw. die Gewichtung der einzelnen Punkte insgesamt einem legitimen Ziel dienen. So sind die Sicherstellung der Wohnraumversorgung für bestimmte Bevölkerungskreise, die Schaffung

und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung anerkannte öffentliche Interessen (vgl. nur § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Eine hierauf ausgerichtete „Baulandpolitik“ dürfte dementsprechend kaum beanstandet werden können.

Mit weitergehenden Anforderungen verbunden wäre dagegen die Einbeziehung des Merkmals Wohn- oder Arbeitsplatzort. Diese würde, selbst wenn die Grundstücke nicht verbilligt abgegeben werden, im Ergebnis eine Nähe zu den sogenannten „Einheimischenmodellen“ begründen. Solche Modelle sind vor der Rechtsprechung nur unter einschränkenden Voraussetzungen anerkannt worden. Das Anknüpfen an ortsgebundene Faktoren ist potentiell geeignet, EU-Ausländer schlechter zu stellen und kann gegen das allgemeine Diskriminierungsverbot, das allgemeine Freizügigkeitsrecht sowie gegen die Grundfreiheiten (Arbeitnehmerfreizügigkeit, Niederlassungsfreiheit, Kapitalverkehrsfreiheit, Art. 18, 21, 45 ff., 49 ff., 63 ff. AEUV) verstoßen. Der EuGH hat allerdings in einem belgischen Fall (EuGH EuZW 2013, 507 – Libert u.a.) entschieden, dass es für die Vereinbarkeit von Einheimischenmodellen mit EU-Recht auf die konkrete Ausgestaltung der Modalitäten der Förderung Ortsansässiger ankommt. Ein Eingriff in das Freizügigkeitsrecht und die Niederlassungsfreiheit bedarf einer hinreichenden Rechtfertigung durch Gründe des Allgemeinwohls. Danach sind Einheimischenmodelle grundsätzlich rechtmäßig, wenn sie auf angemessenen Kriterien beruhen, mit denen die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung in einer Region gesichert werden sollen. Das heißt, eine Bevorzugung ortsansässiger Personen muss erforderlich und angemessen sein, um ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache Personen oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen.

Hierzu hatte die EU-Kommission gegen Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren eingeleitet, das jedoch im Februar 2017 eingestellt wurde, nach dem sich die Kommission, der Bund und das betroffene Bundesland auf Leitlinien einigen konnten, bei deren Anwendung die EU-Kommission keine Einwände mehr gegen die hierzulande praktizierten Einheimischenmodelle erhebt (siehe hierzu und zu den Leitlinien unseren Schnellbrief Nr. 67 vom 02.03.2017). Vorsichtshalber empfehlen wir eine Orientierung an diesen Leitlinien, sofern die Stadt erwägen sollte, Kriterien heranzuziehen, die auf eine Bevorzugung von ortsansässigen Personen abzielen. In diesem Fall wäre unbedingt eine Verbindung zu den Einkommensverhältnissen der Interessenten herzustellen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Johannes Osing)