

Einheimischenmodelle bleiben im Fokus der EU-Kommission

Natalie Häusler, Leiterin des Europabüros der bayerischen Kommunen, Brüssel

Seit Jahren herrscht bei den Kommunen große Unsicherheit, wie und ob sie Einheimischenmodelle ausgestalten können. Entsprechende Vertragsverletzungsverfahren u. a. gegen Deutschland sind seit 2009 beim Europäischen Gerichtshof (EuGH) anhängig. Betroffenen sind v. a. bayerische und österreichische Gemeinden. Durch ein EuGH-Urteil vom Mai 2013 zu einem flämischen Modell glaubten die Kommunen, dass mehr Klarheit im Hinblick auf die Einheimischenmodelle bestünde und Ruhe einkehren würde. Leider waren die Modelle jedoch auch im letzten Jahr noch im Fokus der EU-Kommission.

letzungsverfahren zum Abschluss kommen würden. Die einzelnen bei der EU-Kommission vorgestellten Modelle wurden allerdings noch nicht als europarechtskonform angesehen.

Die Verhandlungen mit der EU-Kommission zu den Modellen schienen im Jahr 2014 zu einem Ende zu kommen. Insbesondere zur Festlegung der Kriterien und der Zeit, wie lang ein Bewerber an dem Ort gewohnt haben muss, schien eine Einigung in Sicht. Umso überraschter waren die Kommunen Mitte August 2014, als sie von mehreren Schreiben der EU-Kommission erfuhren, wonach weder das deutsche, noch das österreichische Modell mit EU-Recht vereinbar sei.

Einheimischenmodelle ohne Ortsansässigkeit?

Im Einzelnen sieht das Bayerische Modell für Bewerber v. a. drei Zugangsvoraussetzungen vor. Zum einen darf der Bewerber keinen Grundstücksbesitz in der Gemeinde haben und maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen (sog. Vermögensobergrenze). Zum anderen sieht das Modell eine Einkommensobergrenze vor. Schließlich wird gefordert, dass der Bewerber ortsansässig ist. Als Zeitrahmen wurde dabei eine Ortsansässigkeit von maximal fünf Jahre gefordert. Neben diesen Kriterien berücksichtigen die Gemeinden weitere soziale Kriterien, wie z. B. die ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde.

Gemäß ihrem Schreiben von Mitte August 2014 sieht die EU-Kommission die vorgesehene Einkommensobergrenze als zu hoch an, da sie im Einzelfall 110.000 € betragen konnte. Außerdem akzeptiert sie im Ergebnis das Kriterium der Ortsansässigkeit nicht. V. a. bemängelt sie, dass ein Wohnsitz mindestens fünf aufeinander folgende Jahre bestehen muss. Sie fordert stattdessen, dass die Förderfähigkeit auch aufgrund anderer Kriterien möglich ist (also ohne dass Ortsansässigkeit gegeben ist).

Einheimischenmodelle sind grundsätzlich mit EU-Recht vereinbar

In seinem Urteil vom 8. Mai 2013 zum flämischen Grundstücks- und Immobiliendekret befand der EuGH, dass Einheimischenmodelle grundsätzlich zulässig sein können (verbundene Rechtssachen C-197/11 und C-203/11). Im Einzelnen setzte das betroffene flämische Modell für die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden eine „ausreichende Bindung“ zur betreffenden Kommune voraus. Um diese Bedingung zu erfüllen, war es erforderlich, dass der Erwerber entweder sechs Jahre in der Gemeinde wohnhaft ist oder dort seinen Arbeitsplatz oder eine gesellschaftliche bzw. familiäre Bindung hat. Ziel war es, den Immobilienbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken, die sich aufgrund des Zuzugs finanzkräftiger Personen und dem damit verbundenen Anstieg der

Grundstückspreise keine Immobilie leisten können.

Im Ergebnis verneinte der EuGH die Zulässigkeit des flämischen Modells. Zur Begründung führten die Richter an, dass die aufgestellten Kriterien keinen unmittelbaren Zusammenhang mit sozioökonomischen Aspekten haben. Sie können sowohl von der weniger begüterten Bevölkerung als auch von wohlhabenderen Personen, die keinen sozialen Schutzbedarf auf dem Immobilienmarkt haben, erfüllt werden.

Allerdings ist das Urteil aus kommunaler Sicht durchaus positiv. Der EuGH erkannte nämlich an, dass Einheimischenmodelle im Interesse der Sozialwohnungspolitik mit EU-Recht vereinbar sein können. Voraussetzung ist, dass die Modelle auf angemessenen Kriterien basieren und den Grundsatz der Nichtdiskriminierung beachten. Viele Kommunen passten ihre Einheimischenmodelle in der Folgezeit an und hofften, dass die noch anhängigen Vertragsver-



Österreichisches Bauland-sicherungsmodell

In Österreich möchten mehrere Bundesländer durch sog. Baulandsicherungsmodelle ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache Personen oder junge Haushalte sicherstellen. Wie das bayerische sieht auch das österreichische Modell die Ortsansässigkeit als Vergabekriterium vor. Daneben werden soziale Aspekte und das Einkommen berücksichtigt.

Beim österreichischen Modell wurde von der EU-Kommission neben der Ortsansässigkeit auch gerügt, dass die Gemeinde nicht mehr als 50% des ihr zur Verfügung stehenden Wohnbaulands „frei“ verkauft. Außerdem wurde beanstandet, dass sich einzelne Vergabekriterien überschneiden, wie z. B. Existenz von Vorfahren und Pflege von Angehörigen.

Bewertung und Ausblick

Es ist nun abzuwarten, wie die neu aufgestellte EU-Kommission mit den Mo-

dellen umgeht. Diese weiter zu verfolgen würde den Leitlinien von EU-Kommissionspräsident Jean-Claude Juncker widersprechen, der mehrfach angekündigt hat, sich auf die „wirklich wichtigen Themen“ der EU zu konzentrieren.

Hinzu kommt, dass der EuGH zwar strenge Anforderungen stellt, um jede Art der Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit zu vermeiden. Er hält aber ein Wohnortanfordernis für gerechtfertigt, wenn es auf objektiven, von der Staatsangehörigkeit der Betroffenen unabhängigen Erwägungen beruht und in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zweck steht, der mit den nationalen Rechtsvorschriften zulässigerweise verfolgt wird.

Fraglich ist auch, ob die deutsche und österreichische Praxis Binnenmarktrelevanz hat. Zum einen sind nicht alle Grundstücke einer Gemeinde betroffen. Zum anderen ist der Anteil der Grundstücke, die durch Einheimischenmodelle vergeben werden, im Hinblick auf die absolute Zahl der Grundstücks- und Wohnungstransaktionen verschwindend gering.

ANZEIGE

”

Immer wissen, was das
Gesetz sagt – wie geht das,
wenn nicht ein Gesetz gilt,
sondern vier?

www.rehmetz.de/gemeindeordnung

::jehle, eine Marke der Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, München & Heidelberg;
im Fachbuchhandel erhältlich; Preisänderung vorbehalten! Weitere Informationen unter
www.rehmetz.de.



Ihr Vorteil:
4 Gesetze,
1 Aktualisierung

Hölzl/Hien/Huber

Gemeindeordnung mit Verwaltungsgemeinschaftsordnung, Landkreisordnung und Bezirksordnung für den Freistaat Bayern

Kommentar

Loseblattwerk im Ordner
ISBN 978-3-7825-0027-2
€ 129,99 zzgl. Aktualisierungen

ISBN 978-3-7825-0558-1
€ 259,99 ohne Aktualisierungen

::jehle