

Informationsblatt

14

Thema: Bauland für Einheimische

Baugrundstücke sind knapp und für viele unerschwinglich teuer geworden. Oft treten Interessenten selbst in kleinen ländlichen Gemeinden aus der ganzen Region München und darüber hinaus auf. Der so in die Höhe getriebene Grundstückspreis bedeutet für viele Einheimische, daß der Traum vom eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung in der heimatlichen Gemeinde vorläufig ausgeträumt ist.

Das Problem ist bekannt und beschäftigt inzwischen auch die Parteien und Behörden. Gibt es derzeit auf der Grundlage unserer Gesetze eine Handhabe, dieser offensichtlichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken?

Entgegen der landläufigen Meinung gibt es durchaus Möglichkeiten, die Einheimischen gegenüber Außenstehenden zu begünstigen und darüber hinaus überhaupt preisdämpfend zu wirken. Dazu bieten sich u.a. zwei grundsätzliche Möglichkeiten an:

GRUNDSTÜCKSKAUF
durch die Gemeinde

Gemeinde kauft selbst Grundstücke (bevor ein Bebauungsplan rechtskräftig wird!) und verkauft dann an ausgewählte Einheimische unter bestimmten Auflagen

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Vergabe von Erbbaurecht

VERTRAGLICHE VEREINBARUNG
zwischen Grundeigentümer und Gemeinde

Verkauf nur an Einheimische, anderenfalls Ankauf durch die Gemeinde oder Vertragsstrafe

entweder: befristetes Ankaufsrecht (sog. Weilheimer Modell)

Im Fall der Ausübung des Ankaufsrechtes wird der Kaufpreis durch einen Gutachterausschuß festgesetzt

oder: unbefristetes Ankaufsrecht (sog. Traunsteiner Modell)

Der für Gemeinde und Käufer zulässige maximale Kaufpreis wird bereits bei der Vereinbarung ausgehandelt und gilt fünf Jahre.

Wie haben sich solche Konstruktionen in der Praxis bewährt?
Das aktuelle Thema stand auch im Mittelpunkt der Mitgliederversammlung unseres Verbandes am 29.11.1979 in Garching. Dort hatten mehrere Bürgermeister über eigene Erfahrungen berichtet:

Beispiel Sindelsdorf/Landkreis Weilheim (außerhalb unseres Verbandsgebietes)

1. Bürgermeister Ebenhofer berichtet aus der Gemeinde Sindelsdorf (825 Einwohner, stark landwirtschaftlich strukturiert).

Seit 1974 habe die kleine Gemeinde 22 Bauparzellen nach dem "Weilheimer Modell" gesichert.

Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer werde ein notarieller Vertrag geschlossen mit der Klausel, daß innerhalb von 10 Jahren nur an Ortsansässige verkauft werden kann. Von dem Kaufangebot nehme die Gemeinde Kenntnis, mache aber keinen Gebrauch davon, wenn ein Verkäufer das Grundstück binnen acht Jahren gemäß den Zielen verwendet, insbesondere an jemand veräußert, dessen Wohnungsbedarf in der Gemeinde gedeckt werden soll.

Die Gemeinde werde der Veräußerung an andere Personen nur zustimmen, wenn diese der Gemeinde gegenüber ebenfalls ein Kaufangebot gemacht haben. Wenn nach acht Jahren das Grundstück nicht verkauft ist, kann die Gemeinde es für einen Bewerber kaufen.

Beispiel Allershausen/Landkreis Freising

1. Bürgermeister Winkler berichtet aus der Gemeinde Allershausen (Kleinzentrum, ca. 3000 Einwohner).

Ein Bebauungsplan werde nur dann ausgewiesen, wenn die Gemeinde die Grundstücke bekomme, und zwar nicht zum Marktpreis. Nur wenn die Grundstückseigentümer dieses Angebot akzeptieren und sämtliche Grundstücke in Gemeindehand seien, werde für das Gebiet ein Bebauungsplan erstellt. Die Gemeinde bezahle aber die Grundstücke nicht, sondern schließe einen Optionsvertrag, d.h. die Grundeigentümer bieten der Gemeinde die Flächen zum Tausch an; das Angebot wird von der Gemeinde erst nach Fertigstellung des Bebauungsplan-Entwurfs angenommen. Die Gemeinde erschließt das Gelände und gibt dem Grundeigentümer das ursprünglich zum Preis von 50.-DM/qm erworbene Gelände zum Selbstkosten-Preis von 114.-DM/qm zurück. Die Grundeigentümer erhalten ca. 55 % der Fläche voll erschlossen zurück; die restlichen 45 % bebaubarer Fläche erhält die Gemeinde als Bezahlung für die Erschließung. Diese 45 % werden an bauwillige ortsansässige Bürger veräußert. Die Grundeigentümer können über die 55 % zurückerhaltenen Flächen frei verfügen, sie verpflichten sich jedoch vertraglich, für den Fall einer Veräußerung an Fremde diesen ein Baugebot auf drei Jahre aufzuerlegen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, hat die Gemeinde Rückkaufsrecht, und zwar zum Schätzpreis des jeweiligen Zeitpunktes, an dem das Rückerwerbsrecht in Kraft tritt.

Für die Vergabe wurde eine Kriterienliste aufgestellt, die sich vor allem auf soziale Gesichtspunkte stützt.

Die Bewerber bekommen ein Baugebot auf 3 Jahre auferlegt, bei begründetem Antrag kann diese Frist verlängert werden. Weiter wird ein Veräußerungsverbot von 15 Jahren auferlegt. Werden Baugebot und Wiederveräußerungsverbot nicht eingehalten, tritt ein Wiederkaufsrecht durch die Gemeinde in Kraft und zwar zum ursprünglichen Preis von 114.-DM/qm und auf Kosten des Erwerbers; eine Verzinsung erfolgt nicht.

Erfahrungsaustausch beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum:

Versuche zum Stopp von Spekulanten

Modelle zur Baulandsicherung für Einheimische – Ohne „freiwilligen Zwang“ geht nichts

Garching (rr). „An Preuß'n verkaufen wir überhaupt nix.“ Dieses Bekenntnis legte vor der Mitgliederversammlung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München der als Gast geladene Bürgermeister von Sindorsdorf (Landkreis Weilheim-Schongau) ab. So allgemein war die Aussage sicher nicht gemeint, denn ein paar Semeln wird der Sindorsdorfer Bäcker durchreisenden „Nordlichtern“ noch abtreten. Gar nichts aber geht, wenn man ein Grundstück als „Spekulantenmodell“ und ein vom Allershauser Bürgermeister erläutertes Verfahren in der Durchführung. Gemeinsam ist ihnen, daß die Gemeinde keine Eigenmittel einsetzt. Beim Verkauf...

Beispiel Stadt Geretsried/Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

1. Bürgermeister Schneider berichtet aus der Stadt Geretsried, Stadt Wolfratshausen (Gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Wolfratshausen, 20.000 EW).

Um den Bürgern zu einem Eigenheim zu verhelfen, habe die Stadt einen ganzen sanierungsbedürftigen Ortsteil (Stein), noch bestückt mit Baracken aus der Kriegszeit, von der Bayer. Landesanstalt für Aufbaufinanzierung erworben. Bei der Vergabe wurde berücksichtigt, ob der Bewerber eine Sozialwohnung freimacht, wie lange er Bürger der Stadt ist, die Kinderzahl und das Alter der Kinder. Die Erwerber hatten die Möglichkeit, ihre besonderen Wünsche und Ansprüche zu realisieren, viele der Eigenheime wurden in Selbsthilfeaktionen erstellt, natürlich unter der Bauaufsicht des Architekten. Im Notariatsvertrag mit den Kaufbewerbern wird neben einem Baugebot innerhalb von zwei Jahren festgehalten, daß das Eigenheim nicht weiterverkauft werden darf, andernfalls hat die Stadt ein Rückkaufsrecht.

Da die bisherigen Vergabekriterien nicht frei von Mängeln waren, werde erwo-gen, bei weiteren derartigen Aktionen den Losentscheid einzuführen.

Beispiel Gemeinde Karlsfeld/Landkreis Dachau

1. Bürgermeister Danzer berichtet aus der Gemeinde Karlsfeld (Siedlungsschwerpunkt, 14.300 EW).

Die Gemeinde stelle einen Bebauungsplan nur dann auf, wenn tatsächlich Grundstücke zum Verkauf stehen; dabei erfolge eine gewisse Einflußnahme auf den Verkäufer. Bereits seit vielen Jahren werde Einheimischen Bauland durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Wesentliches Moment für eine Baugebietsausweisung sei die Möglichkeit der Schaffung von Eigentum für sozial schwächere Schichten gewesen und zwar durch Mithilfe der Gemeinde bei der Beschaffung der notwendigen Baugrundstücke sowie Eigenleistungen der Grundstückserwerber bei der Erstellung der Gebäude.

Vor fünf Jahren wurde beispielsweise ein Grundstück von ca. 30.000 qm zum damaligen Preis von 100.-DM/qm erworben, voll erschlossen und an einheimische Bauwillige zum Selbstkostenpreis von rd. 200.-DM/qm veräußert. Aufgrund der guten Erfahrungen wurde ein weiteres Baugebiet durch die Gemeinde erworben, erschlossen und die Vergabe der Baugrundstücke stehe derzeit an.

Schwierig sei die Auswahl der Bewerber; soziale Kriterien spielten eine vor-dringliche Rolle. Bei mehreren gleichgelagerten Fällen entscheide das Los.

In den notariellen Verträgen wurde ein Ankaufsrecht der Gemeinde für zehn Jahre zum seinerzeit vereinbarten qm-Preis festgelegt. Die auf dem Grund-stück befindlichen Gebäulichkeiten sind mit dem Verkehrswert abzulösen. Kommt eine Einigung nicht zustande, benennt jede Partei einen vereidigten Schätzer. Weichen die ermittelten Schätzwerte voneinander ab, ist der Mit-telwert maßgebend. Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde auf Eigentums-übertragung wird eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Ob das Ankaufsrecht in Anspruch genommen wird, hat die Gemeinde nach Bekanntgabe des Sachverhalts innerhalb von drei Monaten zu erklären. Die Erklärung hat durch Beschluß des Gemeinderats zu erfolgen. Im Kaufvertrag wird eine Frist von fünf Jahren zur Bebauung des Grundstücks gesetzt.

In der anschließenden Diskussion spricht Herr Blumenstein (Bayer. Gemeindetag) die rechtliche Seite an. Sowohl das "Weilheimer" wie auch das "Traunsteiner Modell" in den verschiedenen Variationen seien rechtlich begründet und durchführbar, obwohl zu beiden zunächst verfassungsrechtliche und andere Bedenken geltend gemacht wurden. Eine Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, der sich auch die Oberste Baubehörde angeschlossen habe, komme zu dem Ergebnis, daß rechtliche Bedenken unbegründet sind. Eine Schwierigkeit sieht er in der über viele Jahre hinweg bleibenden Belastung der Gemeinde mit Kontrollaufgaben. Das Ankaufsmodell dürfte insgesamt gesehen den Vorzug verdienen, einmal, weil hier nach einer gewissen Zeit die Angelegenheit für die Gemeinde erledigt ist, zum anderen, weil die Modalitäten auch für den Grundstücksverkäufer überschaubar sind.

Landrat Müller-Hahl berichtet von der Praxis des Landkreises Landsberg, wo man im Einvernehmen mit den Gemeinden auf Kreisebene auf dem Grundstücksmarkt tätig war. Es seien Baulandbeschaffungsdarlehen aufgenommen und Grundstücke ge- und verkauft worden; dadurch sei es 20 Jahre lang möglich gewesen, jedem Bewerber einen Bauplatz zur Verfügung zu stellen, wenn auch nicht immer gerade in der gewünschten Gemeinde. Die Auswahlkriterien entsprachen den von den Vorrednern erwähnten.

1. Bürgermeister Krug/Gemeinde Olching führt aus, die im Landkreis Fürstentfeldbruck gelegene Gemeinde mit derzeit 19.000 Einwohnern habe Ende 1976 ca. 14 ha Bauland erworben. Die Finanzierung erfolgte durch die Fa. Bayerngrund.

Die Bürgermeister Danzer, Schneider und Dr. Enßlin (Eching/FS) berichten übereinstimmend, daß sich bei der Vergabe auch von Reihenhäusern an einzelne Baubewerber keine Schwierigkeiten ergeben hätten.

Landrat Dr. Widmann/Starnberg macht abschließend darauf aufmerksam, daß gleichrangig neben dem Eigenheimbau der Bau von Wohnungen zu sehen sei, denn auch da sei kein Bauland mehr vorhanden.

..... ein vorläufiges Ergebnis?

In der Zwischenzeit wurde das Thema weiter diskutiert, wie auch aus Zeitungsberichten zu entnehmen ist. "Patentlösungen" sind nicht in Sicht. Das Kaufmodell ist zweifellos die plausibelste Lösung. Hier gibt es Möglichkeiten, die notwendige Zwischenfinanzierung zeitlich zu begrenzen oder sogar mit den Verkäufern eine spätere Zahlung zu vereinbaren, nämlich zum Zeitpunkt der Wiederveräußerung an die Einheimischen.

Als weniger einfach erscheint das "Weilheimer Modell", das deshalb auf Widerstände stößt, u.a. auch weil es ebenfalls der Erzielung von Höchstpreisen im Wege steht. Andererseits ist die preisdämpfende Wirkung beschränkt, weil der Gutachterausschuß sich am Marktpreis orientieren muß. Das "Traunsteiner Modell" (unbefristetes Ankaufsrecht der Gemeinde, Höchstpreis auf 5 Jahre im voraus festgelegt) erscheint dagegen in seiner Eingriffswirkung bereits so erheblich, daß grundsätzlich hiervon abgeraten werden muß.

Auch der Gedanke einer Subventionierung von Baulandkosten zugunsten eines bestimmten Personenkreises sollte mit Vorsicht angegangen werden. Wie bei anderen Subventionen häufig auch, könnte dies sogar zu weiteren Preissteigerungen und Marktverzerrungen führen.

Fazit: Städte und Gemeinden können in Ausübung ihrer Planungshoheit vor allem dadurch Einfluß nehmen, daß der Erteilung von neuem Baurecht nur unter bestimmten Bedingungen zugestimmt wird. Diese Erkenntnis ist nicht neu, wird aber erstaunlich selten in die Tat umgesetzt.

28.3.80