

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 23 vom 12.6.2008

Vergaberecht

In der Vergangenheit rechtswidrig geschlossene städtebauliche Verträge können dann nicht mehr vergaberechtlich angegriffen werden, wenn sie in der Presse publiziert wurden. In diesem Fall sind die Rechte von Konkurrenten verwirkt.

OLG Düsseldorf, Az. Verg 23/08

Rechtsanwalt
Dr. Martin
Schellenberg von
Heuking Kühn Lüer
Wojtek, Hamburg



Der Fall

Im Jahr 2002 begann die Behörde, mit mehreren Interessenten die Entwicklung von Verbrauchermärkten in einem vernachlässigten Innenstadtdareal mit einer Gesamtgröße von etwa 15.000 m² zu verhandeln. Ziel war es, die aus der Stadt abfließende Kaufkraft wieder zu binden und die Innenstadt zu beleben. Mit einem Projektentwickler schloss die Behörde 2003 einen städtebaulichen Vertrag. Nach dem Verkauf weiterer Grundstücke realisierte der Projektentwickler das Vorhaben schließlich 2007. Über sämtliche Einzelheiten hatte die Presse jeweils berichtet. Ein Wettbewerber des Projektentwicklers, mit dem die Behörde anfangs ebenfalls verhandelt hatte, machte im Februar 2008 geltend, das Vorhaben hätte ausgeschrieben werden müssen und sei als De-facto-Vergabe zu behandeln. Der Vertrag

zwischen Projektentwickler und Behörde sei nichtig und müsse rückabgewickelt werden. Von der Fortführung des Vorhabens habe er erst erfahren, als er die Baukräne gesehen habe. Weder die Vergabekammer Köln noch das OLG Düsseldorf ist dieser Argumentation gefolgt. Zwar liege in der Tat eine rechtswidrige De-facto-Vergabe vor. Der Wettbewerber habe jedoch sein Antragsrecht verwirkt. Durch die intensive Presseberichterstattung sei es „schlechterdings nicht vorstellbar, dass ihr der weitere Fortgang der Planung der Antragsstellerin nicht zu Ohren gekommen“ sei. Im Vertrauen auf diese Öffentlichkeitswirkung der Presse habe die Behörde deshalb davon ausgehen können, dass der Antragssteller nicht mehr an der weiteren Teilnahme am Verfahren interessiert sei.

Die Folgen

Das OLG Düsseldorf hat mit seiner „Ahlhorn“-Rechtsprechung (OLG Düsseldorf 2. August 2007, Az. VK-23/2007-B) dafür gesorgt, dass bei in der Vergangenheit abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklungsvorhaben eine Vielzahl von Zeitbomben ticken. Mit seiner Entscheidung vom 30. April 2008 hat das OLG Düsseldorf die

se Zeitbomben größtenteils wieder entschärft. Über die meisten einschlägigen Vorhaben wird die Presse berichtet haben. Wer im Nachgang vergaberechtlich gegen diese Projekte vorgehen möchte, muss sich vorhalten lassen, dass er dies unmittelbar nach Veröffentlichung hätte tun müssen. Später sind seine Rechte verwirkt.

Was ist zu tun?

Wer ein Nachprüfungsverfahren wegen unterlassener Ausschreibung befürchtet oder eine solches anstrengen möchte, sollte zunächst eine gründliche Recherche der einschlägigen Fach- und Lokalpresse

durchführen. Wurde über das entsprechende Projekt (beispielsweise in der Immobilien Zeitung) berichtet, dann spricht vieles dafür, dass insoweit Verwirrung eingetreten ist. (bre)