

## Grundstücksvergabe ist auch am Verwaltungsgericht anfechtbar

**Vergaberecht.** Vergabeverfahren, bei denen Gemeinden Baugrundstücke für bestimmte soziale Gruppen ausloben, können bei den Verwaltungsgerichten angegriffen werden, sofern der Klage kein zivilrechtlicher Anspruch zugrunde liegt.

OVG Saarland, Beschluss vom 26. April 2021  
Az. 2 B 77/21

Rechtsanwalt  
Dr. Martin Schellenberg  
von Heuking Kühn  
Lüer Wojtek



Quelle: Heuking

### DER FALL

Eine Kommune im Saarland hat im Jahr 2020 Baugrundstücke im Wege der Ausschreibung veräußert. Die Zuschläge sollten nach einem festgelegten Punkteschema nach bestimmten Kriterien wie Anzahl der Kinder, Behinderungen und Engagement vor Ort erfolgen. Ein Interessent hat dagegen geklagt und geltend gemacht, die Kommune habe ihm ein

Vorkaufsrecht für Grundstücke eingeräumt. Dieses Recht hat der Interessent erhalten, weil er seinerseits Land an die Gemeinde veräußert hatte. Jetzt, so der Interessent, stünde ihm eines der Baugrundstücke zu. Eine Veräußerung an Dritte im Rahmen der Ausschreibung nach sozialen Kriterien sei unzulässig.

### DIE FOLGEN

Während das Verwaltungsgericht dem Kläger noch Recht gegeben hat, weist das Oberverwaltungsgericht den Antrag zurück. Das Verwaltungsgericht ist nicht zuständig. Zwar können Grundstücksveräußerungen grundsätzlich im Verwaltungsrechtsweg angegriffen werden, wenn die Kommune dabei öffentlich-rechtlich überlagerte Kriterien anwendet. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Denn der Interessent stützt sich auf seinen zivilrechtlichen Anspruch aus dem seinerzeiti-

gen Veräußerungsvertrag mit der Kommune. Die Zuschlagskriterien aus der aktuellen Ausschreibung sind dagegen nicht Gegenstand des Anspruchs. Zivilrechtliche Ansprüche müssen vor dem Landgericht eingeklagt werden, nicht vor dem Verwaltungsgericht. Auch der Vergaberechtsweg ist nicht eröffnet, weil es sich bei einer Grundstücksveräußerung nicht um einen öffentlichen Auftrag gemäß § 103 GWB handelt.

### WAS IST ZU TUN?

Mit dieser Entscheidung hat das Oberverwaltungsgericht implizit anerkannt, dass gemeindliche Ausschreibungen für Grundstücke bei den Verwaltungsgerichten angefochten werden können. Die Maßstäbe – hier soziale Kriterien – sind also vollumfänglich juristisch überprüfbar. Da das Verwaltungsrecht für derartige Ausschreibungen keine eigenen Maßstäbe kennt, wird die Rechtsprechung auf die vergaberechtlichen Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung zurückgreifen. Kommunen, die Bauland nach

sozialen Grundsätzen vergeben wollen, müssen hierfür ein förmliches Ausschreibungsverfahren in Anlehnung an das EU-Vergaberecht durchführen. Dies bedeutet, dass die Auswahlkriterien transparent bekannt gemacht werden müssen und dass die Bewertung mit einer transparenten und diskriminierungsfreien Dokumentation einhergehen muss. Unterlegene Interessenten können diese Verfahren vor den Verwaltungsgerichten im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes angreifen. (redigiert von Anja Hall)