

Neue Spielräume für Grundstücksgeschäfte der Kommunen

von Dr. Ute Jasper und Dr. Sebastian Saitzek, HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK, Düsseldorf

Das Thema Grundstücksverkäufe und Vergaberecht ist derzeit ein Dauerbrenner. Der Grund: Die Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 13.06.2007 in der Sache „Flugplatz Ahlhorn“. Das Gericht hatte erstmals entschieden, dass städtebauliche Verträge nicht ohne Vergabeverfahren abgeschlossen werden dürfen. Seit Bekanntgabe dieser Entscheidung stoppen daher viele Projekte der Stadtentwicklung und Unternehmensansiedlung. Verstärkt wurde diese Tendenz durch zwei weitere Entscheidungen des OLG Düsseldorf aus dem Februar 2008. Nicht nur städtebauliche Verträge, sondern auch einfache Grundstücksgeschäfte mit Bauverpflichtung unterfallen demnach der Anwendung des Vergaberechts.

Die Immobilienbranche erwacht nun langsam aus ihrem Dornröschenschlaf. Grundstücksverkäufe werden nur zögerlich im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Betroffen sind vor allem endverhandelte Projekte. Rechtssicher und zügig können diese Projekte jedoch im Offenen Verfahren abgewickelt werden. Der Kaufpreis wird vorgegeben, die beste Bauleistung erhält den Zuschlag. Ein Nachteil des Verfahrens: Die Parteien dürfen über den Vertragsinhalt und das Konzept nicht mehr verhandeln. Für komplexe Projekte wird sich daher das flexible Verhandlungsverfahren anbieten. Der Teilnahmewettbewerb ermöglicht es, geeignete potenzielle Investoren auszuwählen. In den Verhandlungen können die Baumaßnahmen und Nutzungskonzepte gemeinsam entwickelt und die städtebaulichen Vorgaben umgesetzt werden.

Jenseits der Vergabeverfahren bestehen jedoch zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Nach dem Beschluss des OLG Düsseldorf vom 06.02.2008 unterfällt die alleinige Bezugnahme auf einen bestehenden Bebauungsplan in Grundstückskaufverträgen nicht dem Vergaberecht. Dagegen lösen Klauseln über inhaltliche und zeitliche Bauverpflichtungen, über Planungsbestimmungen und Rückübertragungen regelmäßig die Ausschreibungspflicht aus. Auch wenn

Ausschließlichkeitsrechte des Investors, z. B. Vorkaufsrechte, bestehen, kann auf ein förmliches Vergabeverfahren verzichtet werden. Düsseldorf ist aber nicht mehr die einzige Oase, die sich mit dem Thema Grundstücksverkauf und Vergaberecht befasst. Auch in Brandenburg ist am 15.02.2008 eine Entscheidung ergangen: Eine Ausschreibungspflicht besteht nicht, wenn die Kommune die Bauverpflichtung aus dem beabsichtigten Grundstücksvertrag streicht und darauf vertraut, dass der Investor das Grundstück wie besprochen bebauen werde. Der Bebauungsplan darf nicht auf den Investor zugeschnitten und die Bauverpflichtung darf nicht in Nebenabreden oder anderen Absprachen festgehalten werden. Dieser Beschluss ist noch nicht rechtskräftig und liegt dem OLG Brandenburg zur Entscheidung vor.

Das Thema bleibt spannend. Allein bei den Vergabekammern in Nordrhein-Westfalen sind derzeit fünf weitere Verfahren anhängig. Das Besondere: Die Investoren haben teilweise bereits mit den Bauleistungen begonnen. Auch die EU-Kommission sieht die Entwicklung in Deutschland kritisch. Bei ihr sind mehrere Fälle anhängig, über welche sie in den nächsten Wochen entscheiden wird. Sie hat angekündigt, die weite Linie des OLG Düsseldorf nicht mitzugehen. Auch andere Vergabesenate haben sich dahingehend geäußert, dass das OLG Düsseldorf nicht zur einheitlichen Rechtspraxis in Deutschland wird.

Die scharfe Kritik an der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf ruft auch den Gesetzgeber auf den Plan. Mit Vorlage des Referentenentwurfs zur Vergaberechtsform 2008 vom 03.03.2008 soll eine „Ahlhorn-Klausel“ eingefügt werden. Danach sind Grundstücksverkäufe nur auszuschreiben, wenn die bauliche Leistung „für“ den Auftraggeber erbracht wird oder ihm „unmittelbar wirtschaftlich zugute kommt“. Diese Klausel ist mit den europarechtlichen Rahmenbedingungen nicht vereinbar. Eine Lösung ist nur auf europäischer Ebene möglich. ■

Autoren

Dr. Ute Jasper
Cecilienallee 5
40474 Düsseldorf
Tel.: 0211-60055-326
E-Mail: u.jasper@heuking.de



Dr. Sebastian Saitzek
Cecilienallee 5
40474 Düsseldorf
Tel.: 0211-600-55-138
E-Mail: s.saitzek@heuking.de

