

Befreiungsschlag im Vergaberecht

Der Europäische Gerichtshof hat die Ahlhorn-Rechtsprechung korrigiert. Grundstücksverkäufe mit städtebaulicher Verpflichtung müssen nicht mehr europaweit ausgeschrieben werden.

sfu. FRANKFURT, 31. März. Nach mehr als zwei Jahren herrscht wieder Rechtssicherheit für Grundstücksverkäufe durch die öffentliche Hand. In einem mit Spannung erwarteten Grundsatzurteil hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) jetzt deutlich gemacht, dass eine solche Transaktion nicht europaweit ausgeschrieben werden muss, wenn die Kommune selbst kein unmittelbares wirtschaftliches Interesse mit dem Projekt verfolgt (Az. C-451/08). Professor Jürgen Kühling vom Lehrstuhl für Öffentliches Recht und Immobilienrecht an der Universität Regensburg zeigt sich positiv überrascht von den klaren Aussagen des Gerichts, wann keine Ausschreibungspflicht besteht. Es gebe jetzt flexible Lösungen, um städtebauliche Planungen ohne Ausschreibung voranzubringen.

"Das war der erhoffte Befreiungsschlag", kommentiert Heinrich Thieme, Partner im Frankfurter Büro der Anwaltskanzlei Lovells, das nun vorliegende Urteil. Nunmehr sei unstrittig, dass der klassische Fall des Grundstücksverkaufs mit städtebaulicher Verpflichtung nicht europaweit ausgeschrieben werden müsse. Damit werde die vor 2007 herrschende Praxis des kooperativen Städtebaus zwischen Kommunen und Immobilieninvestoren bestätigt. Die Kommunen können also wieder Rahmenvereinbarungen mit Grundstückskäufern über die Nutzungsart, den spätestmöglichen Fertigstellungstermin oder die Fassadengestaltung schließen, "solange diese Pflichten nicht einklagbar sind und ihr nicht wirtschaftlich zugutekommen", sagt Ute Jasper, Partnerin in der Düsseldorfer Anwaltskanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek. "Die Kommune darf sich auch ein Rücktrittsrecht vorbehalten, falls der Investor nicht oder nicht rechtzeitig

baut." All dies habe nach der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf bis vor kurzem noch zu einer Ausschreibungspflicht des Grundstücksverkaufs geführt.

Auslöser der Rechtsunsicherheit war eine Entscheidung des OLG im Juni 2007 zum Verkauf eines Fliegerhorstes in Niedersachsen, die in der Folge unter dem Schlagwort "Ahlhorn-Rechtsprechung" Berühmtheit unter Juristen und in der Immobilienbranche erlangte. Die Richter sprachen sich dabei für eine Ausschreibung aus, sobald der Grundstücksverkauf an städtebauliche Ziele gekoppelt wird. Dabei sollte es schon ausreichen, wenn die Gemeinde auf das gestalterische Konzept des Käufers Einfluss nimmt.

Vor diesem Hintergrund schienen plötzlich Grundstückstransaktionen zwischen Kommunen und Projektentwicklern schwebend unwirksam oder gar nichtig zu sein. Als der deutsche Gesetzgeber vor einem Jahr eine Klarstellung im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen vornahm und die Ausschreibungspflicht an das unmittelbare wirtschaftliche Interesse der Kommune koppelte, rief das Düsseldorfer Gericht schließlich den EuGH an. Er sollte endgültig klären, ob die deutsche Regelung europarechtskonform ist.

Der entscheidende Punkt für die Immobilienwirtschaft ist nun, dass die schon bestehende deutsche Gesetzgebung ihre volle Gültigkeit behält. In der Immobilienbranche war der Unmut über die strenge Rechtsprechung des OLG Düsseldorf vor allem deshalb groß, weil sie ihrer Ansicht nach an der Lebenswirklichkeit vorbeiging. Die definierte Ausschreibungspflicht ließ sich für Grundstückstransaktionen in erstklassigen Lagen mit einem überschaubaren unternehmerischen Risiko durchaus anwen-

den. Doch schon in den mittleren Lagen traten Probleme auf, weil sich Investoren schwertaten, im Vorfeld einen Aufwand zu betreiben, der sich im Rahmen einer Ausschreibung schließlich als vergeblich herausstellen kann.

Vor der Ahlhorn-Entscheidung konnten sich Stadt und Projektentwickler über mehrere Monate an die Vorstellungen des jeweils anderen herantasten - und am Ende dieser Entwicklung konnten die Beteiligten zuversichtlich sein, dass ein Abschluss zustande kommt. Mit der Ahlhorn-Entscheidung schien dieses Vorgehen nicht mehr möglich zu sein. Viele Projekte in den weniger gängigen Lagen wurden deshalb in den vergangenen zwei Jahren wegen der rechtlichen Unsicherheit zunächst verschoben. "Da ist ein dreistelliger Millionenbetrag verlorengegangen", schätzt Andreas Mattner, Geschäftsführer des auf Shopping-Center spezialisierten Hamburger Investors ECE und Präsident des Branchenverbandes Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA). Viele Verfahren hätten sich aufgestaut, die nun wieder nach dem Modell des kooperativen Städtebaus weiterlaufen könnten.

Das Urteil des EuGH bedeute eine ganz wichtige Klarstellung, sei aber kein genereller Freibrief, warnt Olaf Otting von der Frankfurter Anwaltskanzlei Gleiss Lutz vor zu viel Euphorie in der Immobilienbranche. "Es wird weiterhin Konstellationen geben, die ausschreibungspflichtig sind." Lovells-Anwalt Thieme nennt als Beispiel den Grundstücksverkauf an einen Investor, dem als Gegenleistung für die Übernahme kostenintensiver Verpflichtungen der Aufwand durch einen günstigeren Kaufpreis abgegolten wird.

Abbildung Nicht ohne Ausschreibung: Der frühere Fliegerhorst Ahlhorn stand am Anfang eines jahrelangen Rechtsstreits.

Abbildung Foto picture-alliance / dpa

© 2010 PMG Presse-Monitor GmbH