



Grundstücksgeschäfte der Kommunen

Dr. Ute Jasper
Rechtsanwältin

Behörden Spiegel

**Windparks, Einkaufszentren, Kitas –
Alles ohne Wettbewerb
16. November 2012 in Düsseldorf**

Aufbau

Überblick zur Rechtslage

Beispiele



Verkauf ohne Pflichten



Verkauf im Konzern Kommune



Energieprojekte



Ausschließlichkeitsrechte



Verkauf, Bau + Miete – z.B. Kitas



Verkauf mit Erschließungspflicht

■ Überblick

Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern Kommune

Energieprojekte

Ausschließlichkeitsrechte

Verkauf, Bau + Miete

Verkauf mit Erschließungspflicht



■ Überblick

Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern
Kommune

Energieprojekte

Ausschließ-
keitsrechte

Verkauf, Bau +
Miete

Verkauf mit
Erschließungs-
pflicht

Rechtslage

Schon lange gilt: EU-Primärrecht, Beihilferecht, Haushaltsrecht



2007: OLG Düsseldorf ⇒ Vergaberecht



2010: EUGH ⇒ „es kommt darauf an“



2012: Was heißt das denn nun?

Überblick

Verkauf ohne
Pflichten

Verkauf im
Konzern
Kommune

Energieprojekte

Ausschließ-
lichkeits-
rechte

Verkauf, Bau +
Miete

Verkauf mit
Erschließungs-
pflicht

Vergaberecht

wenn

- ein schriftlicher Vertrag den Auftragnehmer zur Bauleistung verpflichtet und
- ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse für den öffentlichen Auftraggeber besteht

oder

- bei verdeckter Bauleistung für den öffentlichen Auftraggeber

■ Überblick

Verkauf ohne Pflichten

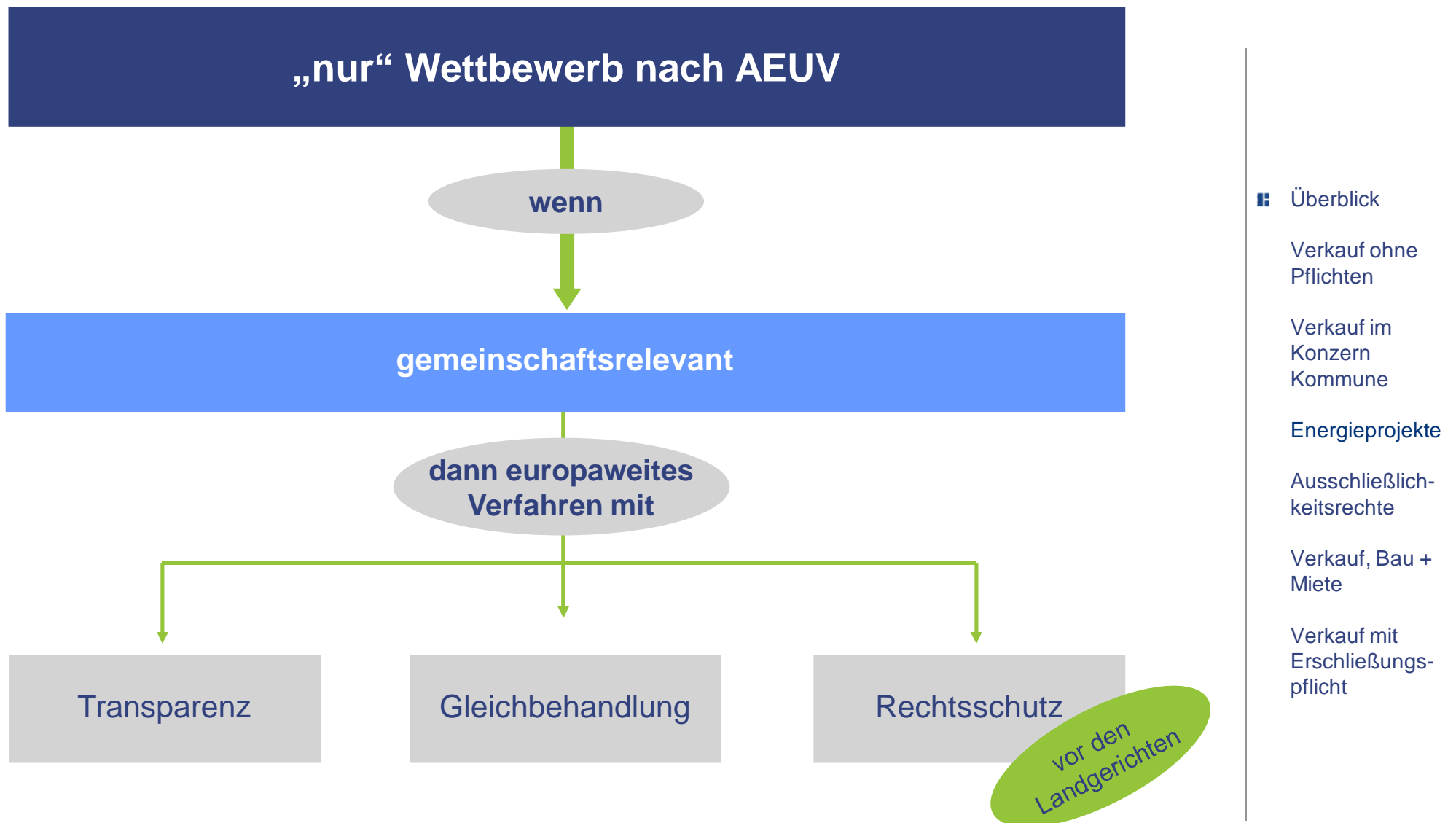
Verkauf im Konzern
Kommune

Energieprojekte

Ausschließlichkeitsrechte

Verkauf, Bau + Miete

Verkauf mit Erschließungspflicht



Anforderungen der EU-Kommission

Mitteilung der Kommission vom 10.07.1997

→ Leitfaden zum Ausschluss staatlicher Beihilfe (Art. 107 AEUV)

→ betrifft alle Verkäufe von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand

→ Grundsätze auch übertragbar auf Pachtverträge

■ Überblick

Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern
Kommune

Energieprojekte

Ausschließlichkeitsrechte

Verkauf, Bau + Miete

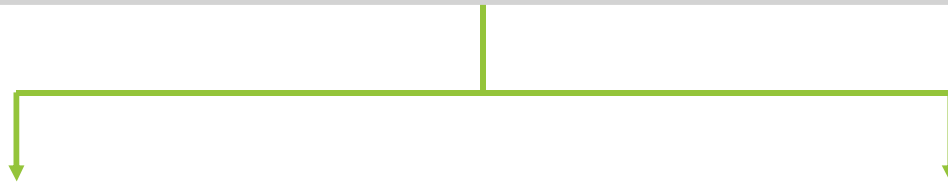
Verkauf mit Erschließungspflicht

Anforderungen der EU-Kommission

Ausschluss staatlicher Beihilfen



Verkauf / Verpachtung nur zu Marktpreisen



Bedingungsfreies
Bieterverfahren

Bewertung durch
Sachverständigen

Richtwert
genügt nicht
bei Filet-
grundstück!

■ Überblick

Verkauf ohne
Pflichten

Verkauf im
Konzern
Kommune

Energieprojekte

Ausschließ-
lichkeits-
rechte

Verkauf, Bau +
Miete

Verkauf mit
Erschließungs-
pflicht

Aufbau

Überblick zur Rechtslage

Beispiele



Verkauf ohne Pflichten



Verkauf im Konzern Kommune



Energieprojekte



Ausschließlichkeitsrechte



Verkauf, Bau + Miete – z.B. Kitas



Verkauf mit Erschließungspflicht

■ Überblick

Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern Kommune

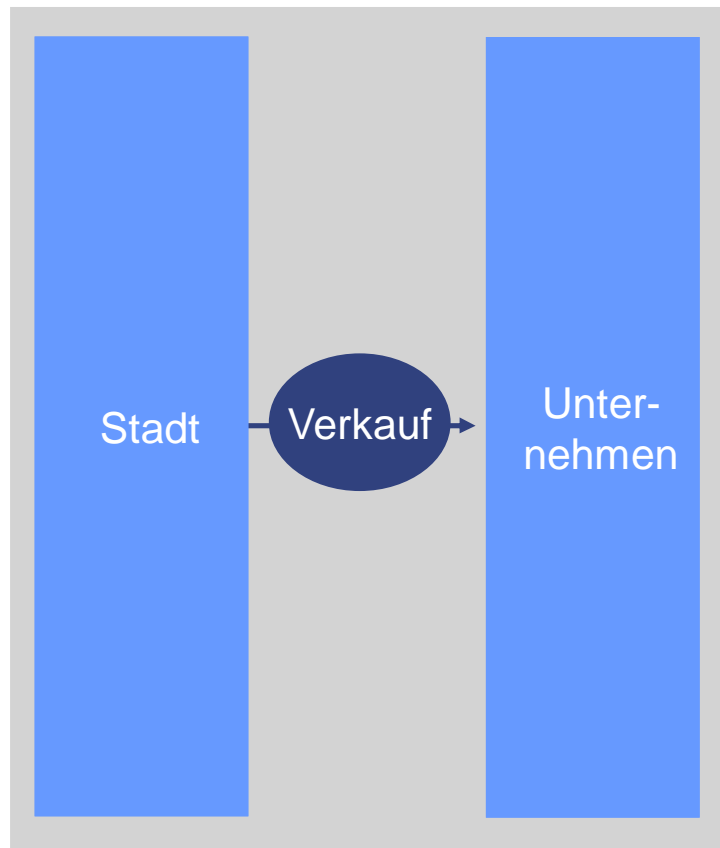
Energieprojekte

Ausschließlichkeitsrechte

Verkauf, Bau + Miete

Verkauf mit Erschließungspflicht

Schlichter Verkauf



in der Regel

Vergaberecht: ✓

EU-Primärrecht: -
Ausnahme Sonderrechte

Beihilferecht:
mit Gutachten

Haushaltsrecht:
mit Gutachten

Überblick

- Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern
Kommune

Energieprojekte

Ausschließlichkeitsrechte

Verkauf, Bau + Miete

Verkauf mit Erschließungspflicht

Schlichter Verkauf

Fall:

Die Stadt verkauft ein Grundstück. Sie verpflichtet den Käufer nicht, das Grundstück in einer vorgegebenen Weise zu nutzen. Der Kaufvertrag enthält auch sonst keine Bedingungen.

Entscheidung:

- kein Baukonzession
- Baukonzession erfordert, dass sich Auftragnehmer verpflichtet, Bauleistungen zu erbringen.

EuGH,
Urteil vom 25.03.2010,
C-451/08

Überblick

- Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern
Kommune

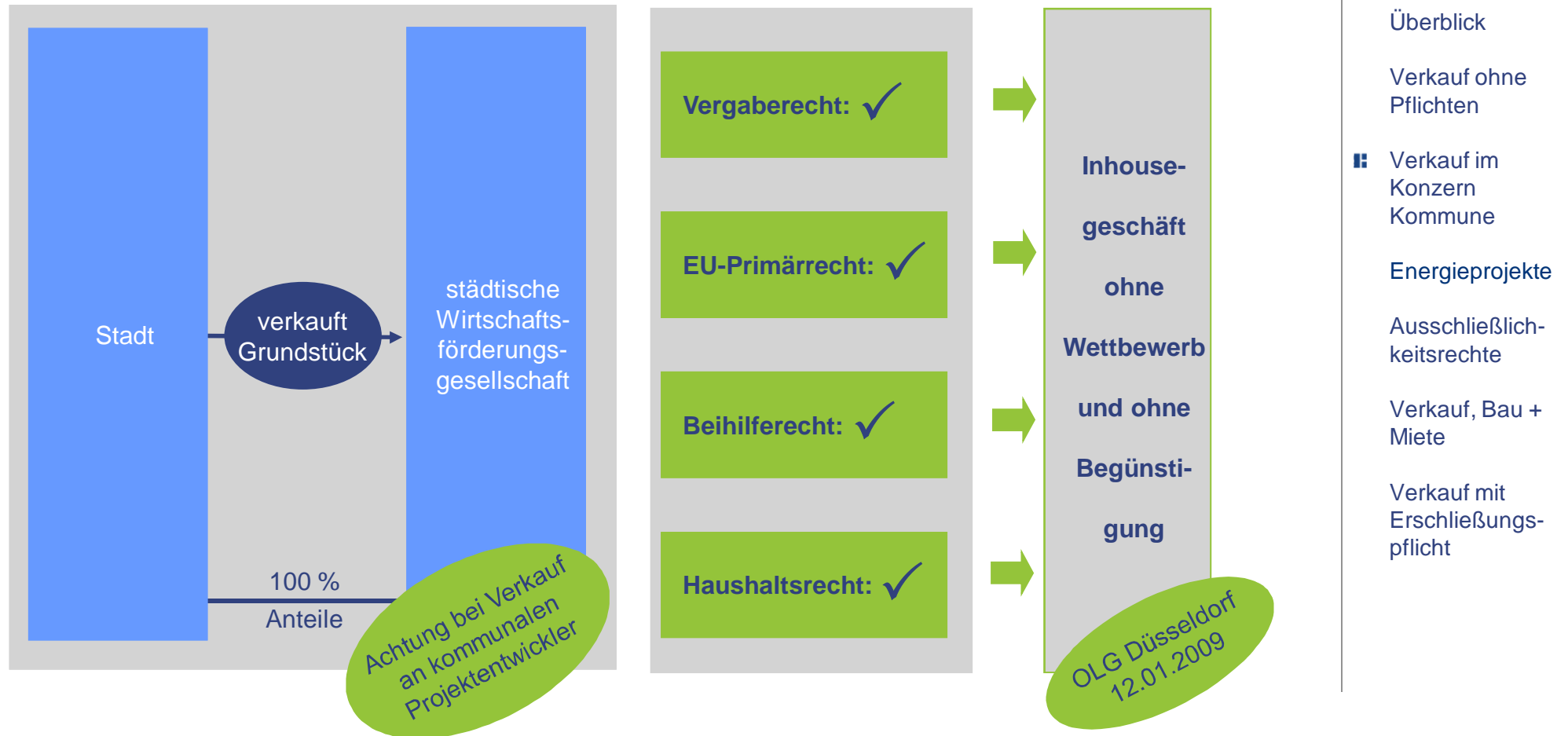
Energieprojekte

Ausschließlichkeitsrechte

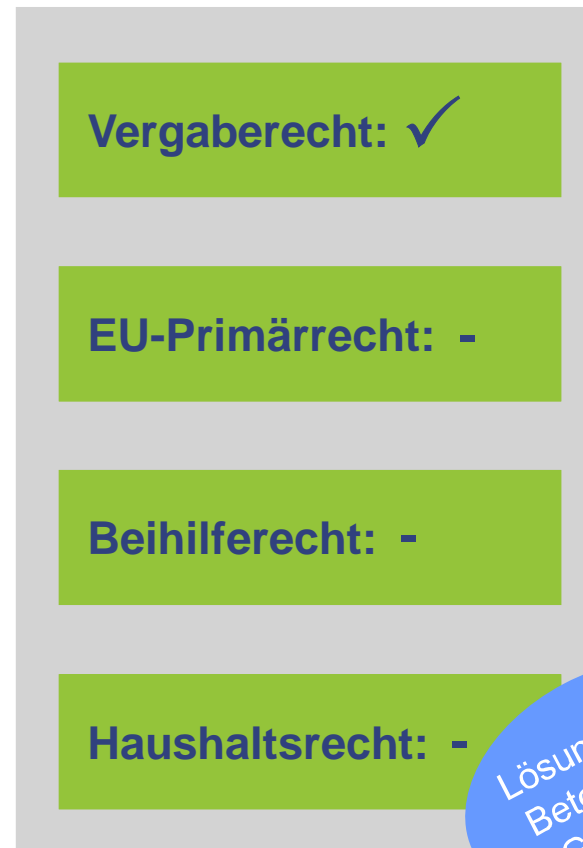
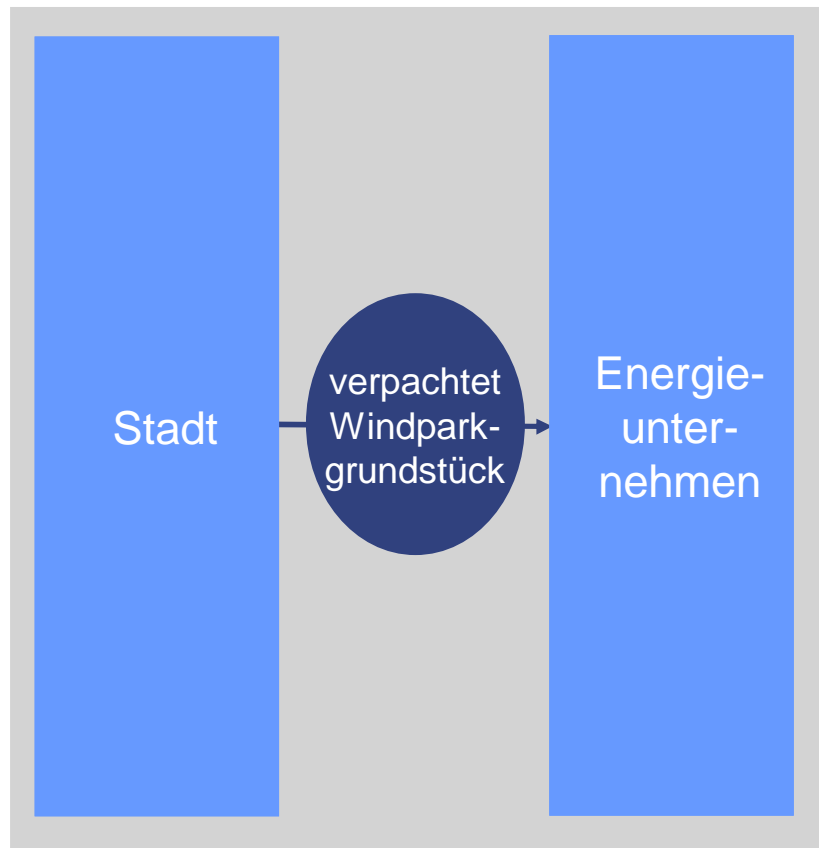
Verkauf, Bau +
Miete

Verkauf mit
Erschließungspflicht

Verkauf im Konzern Kommune



Energieprojekte



Lösung evtl.:
Beteiligung an
Gesellschaft

- Überblick
- Verkauf ohne Pflichten
- Verkauf im Konzern Kommune
- Energieprojekte
- Ausschließlichkeitsrechte
- Verkauf, Bau + Miete
- Verkauf mit Erschließungspflicht

Energieprojekte

Fall:

Stadt verpachtet Grundstück.

Erwerber muss Windpark nach Vorgaben der Stadt errichten und betreiben.

Folge:

- vergabepflichtig
- anders bei Verpachtung von bestehendem Windpark
- anders als Verpachtung ohne Baupflicht
- dann aber Beihilfe-, Primär- und Haushaltsrecht

OLG Bremen,
Beschluss vom 13.03.2008,
Verg 5/07

Überblick

Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern
Kommune

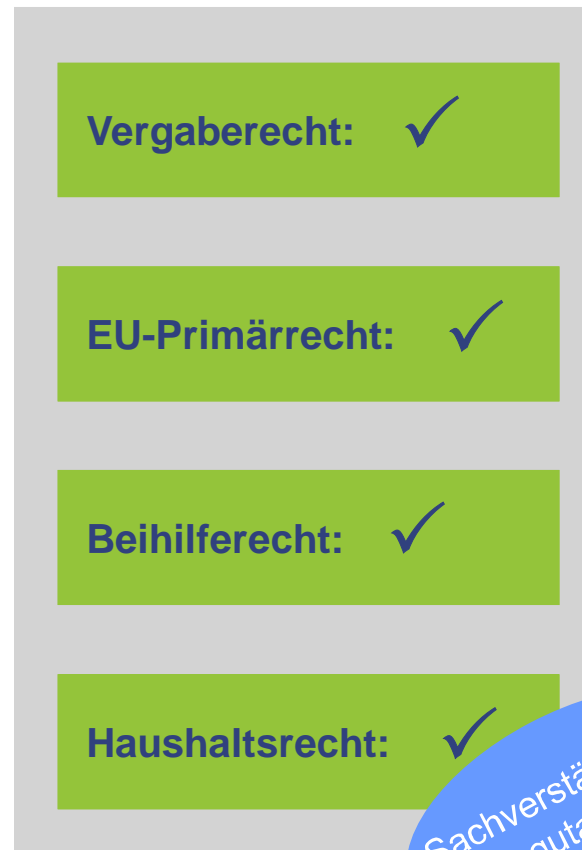
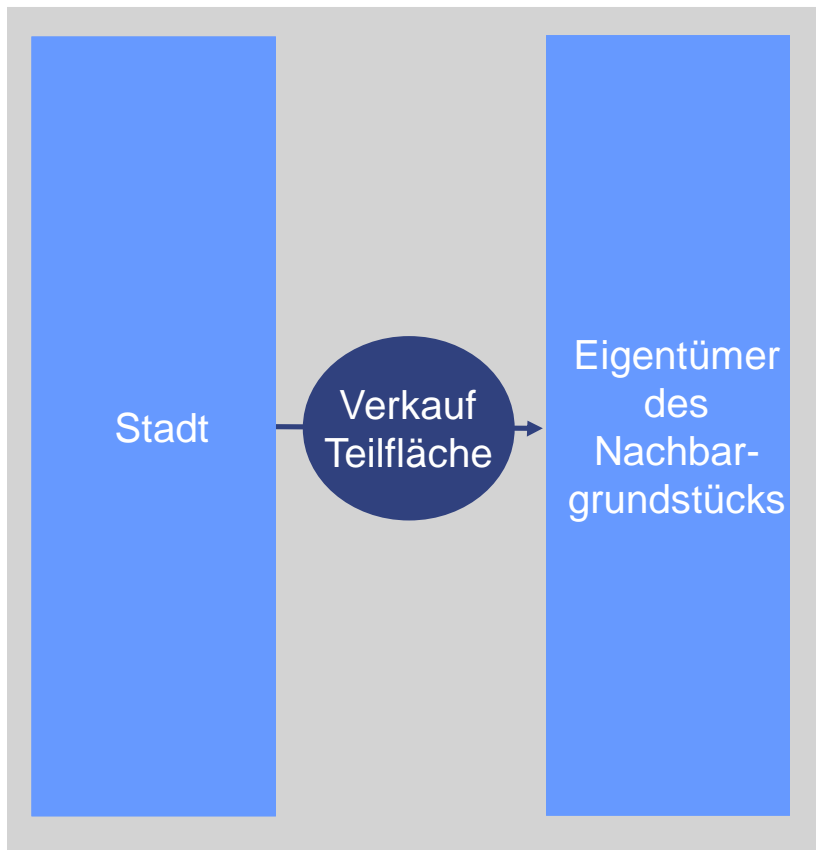
■ Energieprojekte

Ausschließlichkeitsrechte

Verkauf, Bau + Miete

Verkauf mit Erschließungspflicht

Ausschließlichkeitsrechte



Sachverständigen-
gutachten

- Überblick
- Verkauf ohne Pflichten
- Verkauf im Konzern
Kommune
- Energieprojekte
- Ausschließlichkeitsrechte
- Verkauf, Bau + Miete
- Verkauf mit Erschließungspflicht

Ausschließlichkeitsrechte

Fall:

Stadt möchte große Stadthalle bauen. Diese soll sich teils auf eigenem Grundstück befinden und teils auf Grundstück von Bauunternehmen. Stadt verkauft ihr Grundstück an das Bauunternehmen, das die Halle errichtet.

Folge:

- nicht vergabepflichtig
- Stadt darf entscheiden, wo Halle errichtet werden soll

Monopolstellung
nicht künstlich schaffen

Überblick

Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern
Kommune

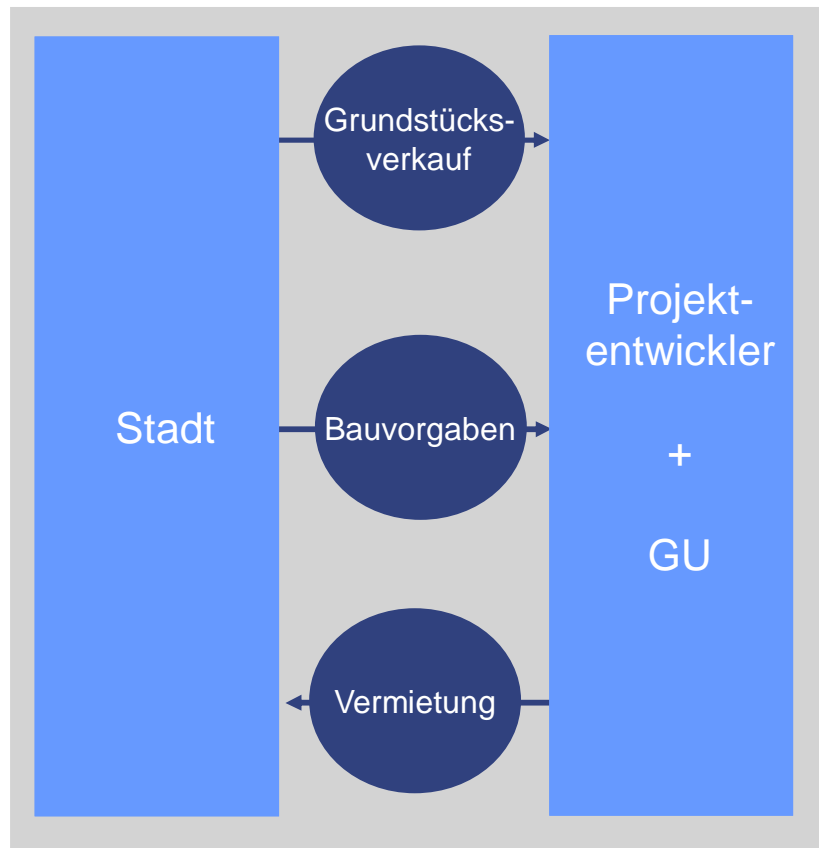
Energieprojekte

■ Ausschließlichkeitsrechte

Verkauf, Bau + Miete

Verkauf mit Erschließungspflicht

Verkauf + Bau + Miete



Vergaberecht: -
Ausnahme < Schwellenwerte

EU-Primärrecht: -
Ausnahme kein Binnenmarkt

Beihilferecht: -
Ausnahme kein Binnenmarkt

Haushaltsrecht: ✓
wenn wirtschaftlich

Überblick

Verkauf ohne
Pflichten

Verkauf im
Konzern
Kommune

Energieprojekte

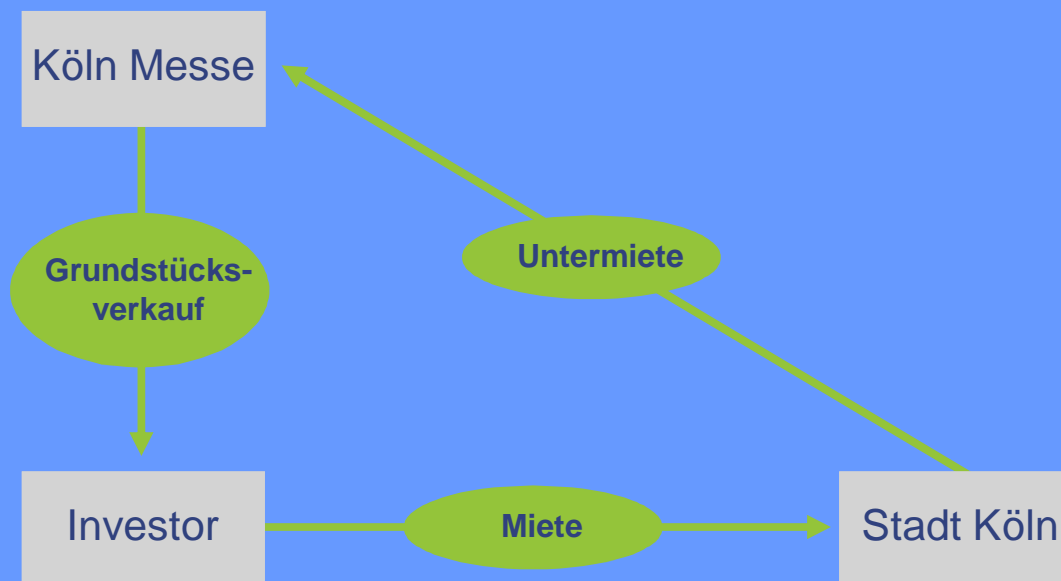
Ausschließ-
lichkeits-
rechte

■ Verkauf, Bau +
Miete

Verkauf mit
Erschließungs-
pflicht

Verkauf + Bau + Miete: Beispiel

EuGH, Urteil vom 29.10.2009, C-536/07 („Köln Messe“)



Überblick

Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern
Kommune

Energieprojekte

Ausschließlichkeitsrechte

■ Verkauf, Bau + Miete

Verkauf mit Erschließungspflicht

Verkauf + Bau + Miete: Beispiel

EuGH, Urteil vom 29.10.2009, C-536/07 („Köln Messe“)

- Mietvertrag zwischen Investor und Stadt Köln ist Bauauftrag
- unerheblich, dass Investor Eigentümer war, die Stadt Köln die Messe nicht selbst nutzt, die Stadt Köln nicht zahlt
- ausschlaggebend allein: Hauptgegenstand des Vertrages Bauauftrag

Überblick

Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern
Kommune

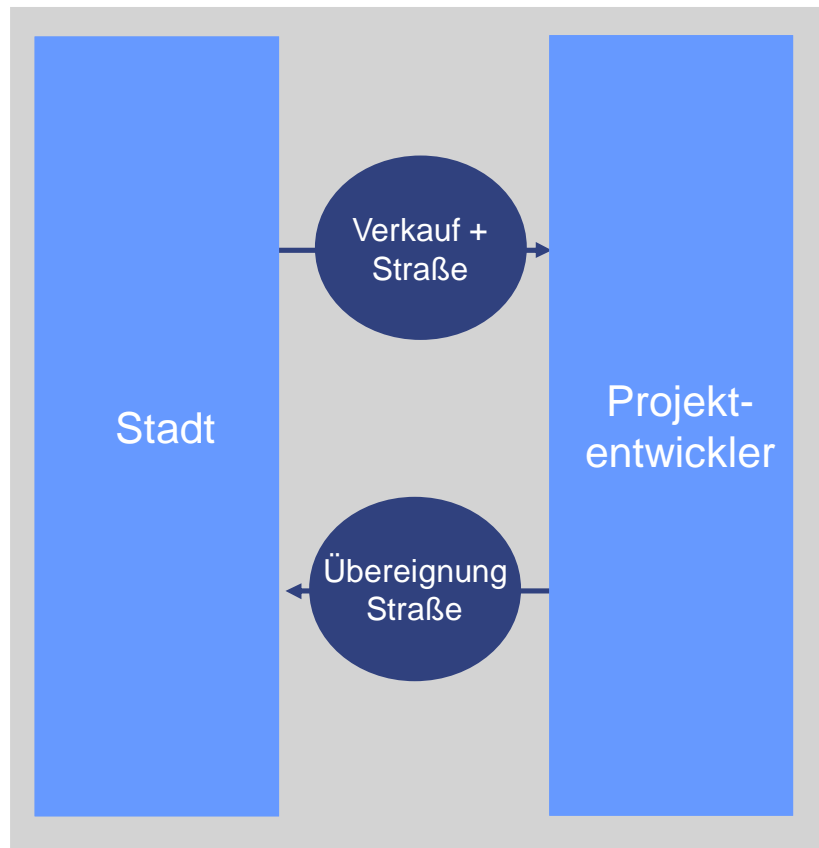
Energieprojekte

Ausschließlichkeitsrechte

 Verkauf, Bau + Miete

Verkauf mit Erschließungspflicht

Verkauf mit Erschließung



Überblick

Verkauf ohne
Pflichten

Verkauf im
Konzern
Kommune

Energieprojekte

Ausschließ-
lichkeits-
rechte

Verkauf, Bau +
Miete

■ Verkauf mit
Erschließungs-
pflicht

Verkauf mit Erschließung

Fall:

Projektentwickler verpflichtet sich, nach Grundstückskauf Erschließungsanlagen zu bauen

Folge:

- vergabepflichtig
- städtebauliche Zwecke der Bauaufträge führen nicht aus Vergaberecht

EuGH,
Urteil vom 21.02.2008,
C-412/04

Überblick

Verkauf ohne Pflichten

Verkauf im Konzern
Kommune

Energieprojekte

Ausschließlichkeitsrechte

Verkauf, Bau +
Miete

- Verkauf mit Erschließungspflicht

Sanktionen

EU-Kommission

Beispiel
Weinberg

Strafzahlungen

Rechtsstreit

Beispiel
Köln Messe

persönliche
Haftung

Beispiel Strafverfahren
wg. Untreue oder
Wettbewerbsbeschränkung

Vielen Dank für Ihr Interesse!







Rechtsanwältin Dr. Ute Jasper
Sekretariat Yvonne Möller
Telefon + 49 (211) 60055-326
Telefax + 49 (211) 60055-320
E-Mail y.moeller@heuking.de








Georg-Glock-Straße 4
D-40474 Düsseldorf
www.heuking.de

Die Sozietät

-  berät seit 1972
-  mit derzeit neun Büros und
-  weit über 200 spezialisierten Anwälten
-  bundesweit sowie in Brüssel und Zürich

Das Dezernat

-  zählt seit Jahren zu den drei besten Vergabe-Sozietäten
-  berät seit 1991 bei Vergaben, Umstrukturierungen, Großprojekten und Kooperationen der öffentlichen Hand
-  hat mehrere hundert Groß-Projekte von Bund, Ländern und Kommunen und deren Tochtergesellschaften
-  mit einem Volumen von insgesamt mehr als € 20 Mrd. begleitet,
-  ohne dass bisher ein Verfahren erfolgreich angegriffen wurde

Unsere Standorte



**Berlin**

Unter den Linden 10 · D-10117 Berlin
T +49 (0)30 88 00 97-0 · F +49 (0)30 88 00 97-99
berlin@heuking.de

**Brüssel**

Avenue Louise 326 · B-1050 Brüssel
T +32 (0)2 646 20-00 · F +32 (0)2 646 20-40
brussels@heuking.de

**Chemnitz**

Weststraße 16 · D-09112 Chemnitz
T +49 (0)371 382 03-0 · F +49 (0)371 382 03-100
chemnitz@heuking.de

**Düsseldorf**

Georg-Glock-Straße 4 · D-40474 Düsseldorf
T +49 (0)211 600 55-00 · F +49 (0)211 600 55-050
duesseldorf@heuking.de

**Frankfurt am Main**

Grüneburgweg 102 · D-60323 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 975 61-0 · F +49 (0)69 975 61-200
frankfurt@heuking.de

**Hamburg**

Bleichenbrücke 9 · D-20354 Hamburg
T +49 (0)40 35 52 80-0 · F +49 (0)40 35 52 80-80
hamburg@heuking.de

**Köln**

Magnusstraße 13 · D-50672 Köln
T +49 (0)221 20 52-0 · F +49 (0)221 20 52-1
koeln@heuking.de

**München**

Prinzregentenstraße 48 · D-80538 München
T +49 (0)89 540 31-0 · F +49 (0)89 540 31-540
muenchen@heuking.de

**Zürich**

Bahnhofstraße 3 · CH-8001 Zürich
T +41 (0)44 200 71-00 · F +41 (0)44 200 71-01
zuerich@heuking.ch