

Lupenreine Grundstücksverkäufe?

Der Generalanwalt löst nicht alle Fragen

(BS/dy) Die Szene ist gespalten. Die einen freuen sich: "Jetzt können wir machen, was wir wollen!" Die anderen, zumeist Juristen, warnen: "Es wird nicht so kommen, wie Signore Mengozzi es fordert." Paolo Mengozzi ist Generalanwalt am Europäischen Gerichtshof und hat sein Plädoyer in Sachen Ahlhorn-Rechtsprechung vorgetragen (C-451/08). Bei den Kommunen wächst die Hoffnung, künftig wieder Grundstücke ohne Vergabeverfahren verkaufen zu dürfen. Die deutsche Neuregelung im § 99 Abs. 3 und 6 GWB scheint gegenüber der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf den Sieg davonzutragen.

Doch noch ist das Urteil des Gerichts nicht gefallen. Es ist nicht abzusehen, ob es der Auffassung des Generalanwalts ganz oder teilweise folgt. Vergaberechtersparten mahnen, dass auch dann, wenn dies die Richter tun sollten, sorgfältig die Einzelfallkonstellation zu prüfen bleibt. Es fehlt auch nicht an Stimmen, die den kommunalen Nutzen von ausgeschriebenem Grundstücksverkäufen im Rahmen der Stadtplanung betonen. "Kooperativer Städtebau", bei dem auf qualitäts- und effizienzfördernde Wirkungen des transparenten Wettbewerbs verzichtet wird, scheint durch das Plädoyer des Generalanwalts Aufwind zu erhalten.

An die Kommission wenden

Der Frankfurter Rechtsanwalt *Olaf Otting* weist darauf hin, dass

die Zahl der "lupenreinen" Fälle, bei denen es um rein privat finanzierte Investitionen geht, nicht so häufig seien, wie oft unausgesprochen angenommen wird. Mit dem Vergaberecht könnten im Städtebau gute Ergebnisse erzielt werden. Auch die Düsseldorfer Anwältin *Ute Jasper* beobachtet, dass Kommunen auch dann, wenn es das Vergaberecht nicht verlangt, bei der Stadtentwicklung Ausschreibungen durchführen, "weil sie den Segen des Wettbewerbs erkannt haben. Es ist für die städtebauliche Qualität eben nützlich, wählen zu können".

Das EU-Primärrecht, das allerdings nicht so direkt durchsetzbar sei wie die Richtlinien, verlange Transparenz, Wettbewerb und Diskriminierungsfreiheit. Bevor man sich jedoch mit dem Primärrecht bei den Gerichten aufhält,

sollte man sich an die Kommission wenden. Es gibt eine Mitteilung der Kommission vom 10. 07.1997 über staatliche Beihilfen bei Gebäude- und Grundstücksverkäufen durch die öffentliche Hand (97/C 209/03), die sich detailliert mit diesem Fragenkomplex befasst.

Nicht unter Marktpreis

Teilweise wird daraus die Schlussfolgerung gezogen, dass beim Verkauf öffentlicher Grundstücke die Anwendung des europäischen Beihilferechts ausreiche, um die vom Vergaberecht erstrebten Ziele und Zwecke zu erreichen. Gleiches gelte für das deutsche Haushaltsrecht. Es verlange, dass öffentliche Grundstücke nicht unter ihrem Marktpreis verkauft werden dürfen. *Jasper*: "Das geht nur durch Wettbewerb."