

Keine Entwarnung bei Grundstücksverkäufen – OLG Karlsruhe bestätigt die Vergabepflicht

Mit dem Karlsruher Oberlandesgericht (OLG) hat kürzlich das dritte OLG die strengen Anforderungen an Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand bestätigt (Beschluss vom 13.06.2008, 1 VK 1/08). Ausgangspunkt dieser Entwicklung war eine Entscheidung der Düsseldorfer Oberlandesrichter, dass größere Immobiliengeschäfte der öffentlichen Hand europaweit ausgeschrieben werden müssen. So sollen Bund, Länder und Gemeinden ihre Grundstücke nicht mehr ohne Weiteres an Investoren veräußern können, wenn sie zugleich Anforderungen an die spätere Bebauung stellen. (Beschluss vom 13.06.2007, Verg 02/07 „Ahlhorn“ und Weitere).

Konkret ging es vor dem Karlsruher Oberlandesgericht um den Verkauf eines städtischen Grundstücks zwecks Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Der Kaufoptionsvertrag enthielt eine durch Rückkaufsrecht gesicherte Bauverpflichtung. Die Richter bestätigten das OLG Düsseldorf ausdrücklich. Auch sie sehen es für unerheblich an, ob die baulichen Anlagen später in das Eigentum des Auftraggebers übergehen. Ein körperlicher Beschaffungsbezug der baulichen Maßnahme sei nicht notwendig. Es genügten mittelbare Eigeninteressen, so z. B. allgemeine wirtschafts- und gesellschaftspolitische Zwecksetzungen, wie beispielsweise die Aufwertung und Belebung eines bestimmten Stadtviertels.

Mit der Karlsruher Entscheidung dürfte die Hoffnung vieler Kommunen, dass die Rechtsprechung der Düsseldorfer Richter noch gekippt werden könnte, nun endgültig vorbei sein. „Auch der von der Bundesregierung beschlossene Entwurf einer Vergaberechtsreform wird nach den Ausführungen des OLG Karlsruhe kaum zur Rückkehr der Vergabefreiheit von Immobiliengeschäften führen“, sagt Dr. Ute Jasper, Partnerin in der Düsseldorfer Anwaltssozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek.

Nach dem Reformentwurf sollen nur solche Grundstücksverkäufe mit Bauverpflichtungen als vergabepflichtige öffentliche Bauaufträge eingestuft werden, die „für“ den Auftraggeber erbracht werden und diesem wirtschaftlich „unmittelbar“ zugute kommen. Das OLG Karlsruhe bestätigte jetzt die vielerorts geäußerten Zweifel, ob der Reformentwurf mit dem Europarecht in Einklang steht. „Entscheidend sind die europäischen Vorgaben der Vergabekoordinierungsrichtlinie. Diese lassen nach der Auffassung des Senats keine Notwendigkeit eines unmittelbaren Beschaffungsbedarfs erkennen“, so Jasper.

„Damit kann nach wie vor keine Entwarnung bei der Vergabe von Grundstücken gegeben werden.“ Es bleibt also vorerst dabei: Bund, Länder und Kommunen müssen die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf anwenden und Immobiliengeschäfte europaweit ausschreiben, wenn sie rechtssichere

Verträge schließen wollen und Investitionen nicht stoppen sollen.

In der Sache entschieden die Karlsruher Richter letztlich, dass die Beschwerde des unterlegenen Bieters aufgrund der „Verwirkung des Nachprüfungsrechts“ zurückzuweisen war. Dieses Recht ist in der Regel dann verwirkt, wenn der Bieter mehr als sechs Monate untätig war und Verkäufer und Käufer darauf vertrauen durften, dass das Vorhaben nicht mehr angegriffen wird. „Damit steht immerhin fest, dass Altverträge im Regelfall nicht mehr angegriffen werden können“, so Barbara von der Recke, Rechtsanwältin bei Heuking Kühn Lüer Wojtek.

Ein wenig aufatmen können die Kommunen zudem seit einer am 5. Juni 2008 ergangenen Entscheidung der EU-Kommission. Danach fällt ein Grundstücksverkauf nur dann unter das Vergaberecht, wenn der Vertrag eine ausdrückliche Bauverpflichtung enthält. Das OLG Düsseldorf hatte noch im Mai dieses Jahres (Beschluss vom 14.05.2008, VII-Verg 27/08) selbst mittelbare oder faktische Bauverpflichtungen - z.B. durch Rücktrittsrechte oder Vertragsstrafen gesicherte mündliche Bauabsprachen - für ausreichend erachtet. „Echte Rechtssicherheit kann allerdings erst eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs EuGH bringen“, sagt Jasper. Hierfür bedarf es Geduld.