



Städte- und Gemeindebund Brandenburg, Stephensonstr. 4, 14482 Potsdam

## Per E-Mail:

- a) Oberbürgermeisterin und Oberbürgermeister  
Bürgermeisterinnen und Bürgermeister  
Amsdirektorinnen und Amsdirektoren  
der Mitglieder im Städte- und Gemeindebund Brandenburg
- b) Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses
- c) Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Rechtsämter der kreis-  
freien und Großen kreisangehörigen Mitgliedsstädte

## Der Geschäftsführer

Stephensonstraße 4  
14482 Potsdam  
Telefon: 03 31 / 7 43 51-0  
Telefax: 03 31 / 7 43 51-33  
eMail: [mail@stgb-brandenburg.de](mailto:mail@stgb-brandenburg.de)  
Internet: <http://www.stgb-brandenburg.de>  
Datum: 2010-März-25  
Aktenzeichen: 601-00  
Auskunft erteilt: Jens Graf

## **EuGH: Kommunale Immobiliengeschäfte grundsätzlich nicht ausschreibungspflichtig**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Städte- und Gemeindebund hat uns heute über eine aktuelle Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes wie folgt unterrichtet:

„Mit Urteil vom heutigen Tag hat der Europäische Gerichtshof auf die Vorlage des Oberlandesgerichts Düsseldorf (,Ahlhorn-Rechtsprechung’) vom 02. Oktober 2008 (Rs C-451/08) entschieden, dass der Verkauf kommunaler Grundstücke an private Investoren grundsätzlich auch dann nicht ausschreibungspflichtig ist, wenn dieser Verkauf im Rahmen städtebaurechtlicher Vorgaben der Kommunen (Bauleitplanung oder auch städtebauliche Verträge) erfolgt. Der EuGH bestätigt damit die Auffassung des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, die Niederschlag in der seit dem 24. April 2009 geltenden Neufassung des Gesetzes zur Modernisierung des Vergaberechts (GWB) gefunden hat. Gemäß § 99 Abs. 3 dieses neuen GWB setzen danach ausschreibungspflichtige Bauaufträge voraus, dass der Auftraggeber eine ihm ,unmittelbar wirtschaftlich zugute kommende Bauleistung durch Dritte’ gemäß den vom Auftraggeber genannten Erfordernissen beschafft. Das ist aber bei kommunalen Grundstücksverkäufen trotz städtebaurechtlicher Vorgaben nicht der Fall.

### **1. Die Entscheidung des EuGH**

Mit seiner Entscheidung hat der EuGH die Rechtsgültigkeit der deutschen GWB-Regelung bestätigt. Denn auch der EuGH stellt in seinem Urteil darauf ab, dass eine europaweite Ausschreibung zwar nicht nur in einer gegenständlichen oder körperlichen Beschaffung begründet sein könne. Erforderlich sei jedoch, dass die Bauleistung dem Auftraggeber ,unmittelbar wirtschaftlich zugute kommt’. Weiter führt der EuGH aus: ,Die Ausübung von städtebauliche Regelungszuständigkeiten durch den öffentlichen Auftraggeber genügt nicht, um diese letztgenannte Voraussetzung zu Erfüllen’.

Auch lehnt der EuGH ausdrücklich die vom OLG Düsseldorf und auch anderen deutschen Vergabesenaten vorgenommene Anwendung einer – vergaberechtspflichtigen - Baukonzession auf die vorgenannten kommunalen Immobiliengeschäfte ab.

Der EuGH stellt vielmehr klar und eindeutig fest, dass unter Umständen wie denen des Ausgangsverfahrens das europäische Vergaberecht ,keine Anwendung auf eine Situation findet, in denen

eine öffentliche Stelle ein Grundstück an ein Unternehmen veräußert, während eine andere öffentliche Stelle beabsichtigt, einen öffentlichen Bauauftrag in Bezug auf dieses Grundstück zu vergeben, auch wenn sie noch nicht formell beschlossen hat, den entsprechenden Auftrag zu erteilen.'

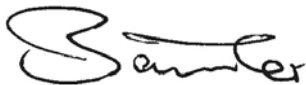
## **2. Fazit:**

Mit der Entscheidung des EuGH vom 25. März 2010 geht ein langer Rechtsstreit zu Ende, der insbesondere für die Städte und Gemeinden in Deutschland zu einer erheblichen Verunsicherung geführt hatte. Das jetzige Urteil ist aus Sicht des DStGB – und auch des Städte- und Gemeindebundes Brandenburg – „ausdrücklich zu begrüßen. Es entspricht den langjährigen Forderungen des DStGB nach einer Nichtausschreibung kommunaler Immobiliengeschäfte. Zusätzlich bringt es Rechtsklarheit in die endgültige Gültigkeit des im letzten Jahr in Kraft getretenen Gesetzes zur Modernisierung des Vergaberechts.

Das Vergaberecht wird mit dem EuGH-Urteil wiederum auf seinen ursprünglichen Kern zurückgeführt. Die durch das OLG Düsseldorf vorgenommene Ausuferung auf kommunale Immobiliengeschäfte (Grundstücksveräußerungen), die in der Praxis mehr zu einem weniger an Wettbewerb und einer starken Formalisierung im Bereich des gestaltenden und kooperativen Städtebaurechts (städtebauliche Verträge etc.) geführt hat, ist damit obsolet.“

Das Urteil des EuGH vom 25. März 2010 ist in der Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen



Böttcher

Anlage