

Beschaffung PPP

Großzügigkeit ade

OLG Bremen bestätigt Vergabepflicht für Pachtverträge

(BS) Es bleibt dabei: Bund, Länder und Gemeinden müssen größere Immobiliengeschäfte, die auch bei PPP-Projekten eine Rolle spielen können, europaweit ausschreiben. Die Rechtsprechung festigt sich. Das OLG Düsseldorf hat seine Entscheidung vom Juni letzten Jahres (Beschluss vom 13.06.2007, Verg 02/07 "Ahlhorn") mit zwei weiteren Beschlüssen vom 12.12.2007 und 06.02.2008 bestätigt. Erstmals hat sich nun ein weiteres Oberlandesgericht mit Immobilientransaktionen der öffentlichen Hand auseinandergesetzt. Entgegen der Hoffnung vieler Kommunen, die in den letzten Wochen aufgrund einer wesentlich großzügigeren Handhabung der erstinstanzlichen Vergabekammern (Brandenburg, Hessen und Baden-Württemberg) aufgekommen ist, bestätigt das OLG Bremen mit Beschluss vom 13.03.2008 (Verg 5/07) ausdrücklich und rechtskräftig die strenge Linie des OLG Düsseldorf und erweitert sie auf Pachtverträge.

Konkret ging es um die Verpachtung von kommunalen Grundstücken zum Bau und Betrieb von Windkraftanlagen. Der Pachtvertrag sah sowohl eine Bauverpflichtung nach dem vorgelegten Konzept der Bieter als auch eine Rückbauverpflichtung der Anlagen nach Ende der Pachtzeit von 20 Jahren vor.

Das OLG Bremen entschied: Auch bei Pachtverträgen über Grundstücke der öffentlichen Hand liegen vergabepflichtige Baukonzessionen vor, wenn der Pächter eines Grundstücks verpflichtet wird, die Windkraftanlagen innerhalb eines Jahres nach dem vorgelegten Nutzungskonzept zu erstellen und in Betrieb zu nehmen. Das OLG Bremen hielt es für unerheblich, dass die Anlagen nach Ablauf der Pachtzeit nicht in das Eigentum der Kommune übergehen, sondern stattdessen vom Pächter zu beiseitigen sind.

Strenge Anforderungen übernommen

"Es überrascht nicht, dass das OLG Bremen die Vergabepflicht auch auf Pachtverträge mit Bauverpflichtungen erweitert hat.", so die Düsseldorfer Rechtsanwältin *Ute Jasper*. "Entscheidend ist nicht die Vertragsart – Kauf oder Miete –, sondern nur, ob der öffentliche Auftraggeber be-

stimmt, was gebaut wird."

Bemerkenswert an der Entscheidung des OLG Bremen sei aber, dass das OLG Bremen die großzügige Linie der ersten Instanzen zurückweist, sogar von seinem eigenen vorläufigen Beschluss abweicht und die strengen Anforderungen des OLG Düsseldorf übernimmt. Das Vergaberecht gilt danach auch dann, wenn die öffentliche Hand das Gebäude nie selbst nutzen will und keinen eigenen Beschaffungsbedarf verfolgt.

"Wettbewerb verbessert Ergebnisse"

"Mit der neuen Entscheidung dürfte sich die Hoffnung vieler Kommunen, dass die strenge Linie des OLG Düsseldorf durch eine schnelle Vorlage zum BGH korrigiert wird, zerschlagen haben."

Wenn Investitionen nicht stocken sollen, muss man das Vergaberecht jetzt kreativ anwenden", so *Jasper*. In vielen Fällen seien Ausnahmeregelungen hilfreich, um doch auf ein Vergabeverfahren zu verzichten, beispielsweise wenn dem Investor schon ein Teilgrundstück gehöre. Allerdings könne in anderen Projekten ein Wettbewerb nicht nur Mühe machen, sondern die Ergebnisse für Standort und Haushalt auch deutlich verbessern.