

BR Bühner & Partner
Rechtsanwälte

Kanzlei für Öffentliches Wirtschaftsrecht

Kommunale Nürnberg 2023

Forum VII 19.10.2023

Konzeptvergabe, Sozialgerechte Bodennutzung
und Baulandmodelle für den ländlichen Raum -
Rechtsrahmen und Strategie

Arnd Bühner Rechtsanwalt, Fachanwalt für Vergaberecht

Ausgangssituation

Knapper
Wohnraum

Großstädte
müssen noch
mehr bauen

Auf dem Land
drohen Leerstand
und Verfall

Bayern wächst
2021 bis 2041
Plus 5,4 %

IDW Köln
Wohnungsbedarf
in den nächsten
Jahren kaum zu
decken

Handlungsmöglichkeiten von Kommunen im ländlichen Raum:

1. Konzeptvergaben – nach dem Vorbild von Großstädten
2. Baulandentwicklung mit dem Ziel der tatsächlichen Bebauung
3. Flucht in den städtebaulichen Vertrag
4. Inhaltskontrolle von Grundstücksverkäufen mit städtebaulichen Verträgen

1) Konzeptvergaben

- Veräußerung von Grundstücken der öffentlichen Hand
- Zu beachten: EU-beihilferechtliche Anforderungen
(Bekanntmachung der Kommission zum Beihilfebegriff (2016/C 262/01))
- Vergaberecht nur ausnahmsweise anwendbar, wenn Beschaffungsbedarf gedeckt wird
(vss. „unmittelbares wirtschaftliches Interesse“)
- Konzeptvergaben als Mittel zur Verfolgung strategischer (Gemeinwohl-) Ziele
wie: sozialer Wohnungsbau, Einheimischenmodelle, Einzelhandel

- **Vielfältige Erscheinungsformen**
 - Mehrfamilienhäuser mit Mindestquote von gefördertem Wohnraum (LH München)
 - Konversion militärischer Liegenschaften (Campell Barracks, Heidelberg)
 - Innerstädtischer Einzelhandel (Rudolf-Breitscheid-Straße, Fürth)
 - Gemischte Innenstadtquartiere (Hadergasse Schweinfurt)*
 - Öffentlich-private Partnerschaften (Freizeitbad und Mälzereigelände Marktheidenfeld)*

* Unmittelbares wirtschaftliches Interesse der Kommune (+), deshalb vergaberechtliche Verfahren

Rechtsrahmen von Konzeptvergaben:

- EU-Beihilferecht kennt:
 - Veräußerung ausschließlich zum Höchstpreis – bedingungsfrei!
 - Veräußerung zum Gutachter-/Festpreis => Qualitätswettbewerb

- Vorsicht!

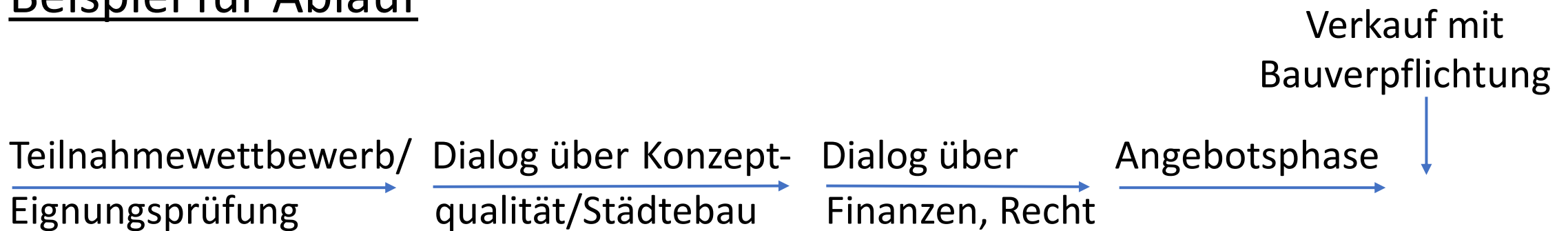
Früher übliche Kriteriengewichtung (70 % Qualität, 30 % Preis)
beihilferechtlich angreifbar

Umsetzung: Kaufvertrag mit Bauverpflichtung und Sanktionspaket

Umsetzung von Konzeptvergaben

- Kein starrer Rechtsrahmen
- Üblich/aufwandsmindernd: Bezugnahme auf bestimmte Vergabeverfahrenstypen

Beispiel für Ablauf



2) Baulandentwicklung mit dem Ziel
der
tatsächlichen Bebauung

Lösung? Bebauungsplan mit Baugebot § 176 Abs. 1 BauGB

Problem? Zumutparkeitsprüfung § 176 Abs. 35.1 BauGB

=> stumpfes Schwert

3) Flucht in den städtebaulichen Vertrag

Lösungsansatz: städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 BauGB

Ausgewählte Anwendungsbereiche:

- Neuordnung von Grundstücksverhältnissen
- Herstellung von Erschließungsanlagen
- Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (Deckung Wohnbedarf für unterversorgte Bevölkerungsgruppen, Folgekostenübernahme, Bereitstellung von Grundstücken)

Grenze: Angemessenheitskontrolle § 11 Abs. 2 BauGB

4) Inhaltskontrolle von Grundstücksverkäufen mit städtebaulichen Verträgen

4.1. Allgemein

kein städtebaulicher Vertrag bei schlichtem Verkauf
Bauverpflichtung, Einheimischenmodell
=> städtebaulicher Vertrag
=> Inhaltskontrolle/Angemessenheit prüfen!

4.2. „Einheimischenmodell“ besser „Sozialmodell“

- Grundsätzlich möglicher Zweck eines städtebaulichen Vertrages
- § 11 Abs. 1 S.1 Nr. 2 BauGB (Ziel der Bauleitplanung)
„Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“

- Kompromiss 2017 KOM/D/BY zum „Einheimischenmodell“ nach Vertragsverletzungsverfahren

Leitlinien für die Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten „Einheimischenmodells“

- Einkommens- und Vermögensobergrenzen
 - Punktesystem für weitere Kriterien
- Problem Haushaltsrecht: verbotener Verkauf unter Wert? (-), denn Sozialmodell dient wohnungs- und sozialpolitischen Zielen aber: nur wenn Missbrauch ausgeschlossen wird!
=> Vermeidung von Weiterverkauf, Spekulation
=> Sicherstellung Bebauung in angemessenen Fristen

- Sicherungsinstrumente
 - Nutzungsbindung (Eigennutzung durch Berechtigten)
Im Verstoßfall: Nachzahlungsverpflichtung
z.B. bei Weitervermietung
 - Weiterveräußerungsverbot
gesichert durch Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der
Gemeinde (blockiert Grundbuch)
Alternativ: Mehrerlös-/Aufzahlungsklausel
 - Bauverpflichtung
gesichert durch Wiederkaufsrecht/Rückauflassungsvormerkung

- Inhaltskontrolle von städtebaulichen Verträgen durch den BGH
 - Prüfungsmaßstab § 11 Abs. 2 BauGB (Angemessenheit)
 - daneben evtl. AGB-Kontrolle
 - Bei beabsichtigter wiederholter Verwendung (Baulandbeschlüsse)
 - drohende Nichtigkeit § 134 BGB

Problem: unbestimmter Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ in § 11 Abs. 2 BauGB eröffnet richterliche Beurteilungsspielräume

Fall 1: Bauverpflichtung mit Wiederkaufsrecht der Gemeinde gesichert

- Bauverpflichtung grundsätzlich zulässig (§ 176 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Frist zur Bebauung muss angemessen (acht Jahre akzeptiert, fünf oder drei Jahre noch offen)
- Wiederverkaufspreis = Ankaufspreis nicht zu beanstanden (auch bei Wertsteigerung)
- Ausübungsfrist von 30 Jahren nicht zu beanstanden
Mehrerlösabschöpfungsklausel zulässig

Fall 2: Verbilligter Verkauf/Sozialmodell

– Länge der Bindungsdauer abhängig vom Umfang der Verbilligung

– Grobe Leitlinie

Bindungsdauer von zehn Jahren i.d.R. zulässig (bei Verbilligung von 10 bis 20 %)

Bindungsdauer von 15 Jahren akzeptiert, unklar jedoch bei welchem Preisnachlass

30 Jahre Bindungsdauer kritisch

Fall 3: Nachzahlungsklauseln

- Bei Verfehlung des Subventionszwecks muss rückgefordert werden (Haushaltsrecht)
- Grenze: Höhe der gewährten Subvention (sonst Strafcharakter)
- Bei Verkauf zum Verkehrswert ist kein Raum für Nachzahlungsklauseln

Kontakt

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung!

Bühner & Partner Rechtsanwälte mbB

Rechtsanwalt Arnd Bühner, Fachanwalt für Vergaberecht,
Vorsitzender des Prüfungsausschusses Fachanwaltschaft Vergaberecht
(RAK Nürnberg und Bamberg)

Lehrbeauftragter Vergaberecht (jur. Fak. Universität Erlangen-Nürnberg)

Im Sebalder Pfarrhof

Füll 1

90403 Nürnberg

Telefon: 0911 255865-0

Telefax: 0911 255865-29

E-Mail: info@buehner-rae.de

Internet: www.buehner-rae.de



Handelsblatt

Deutschlands
**BESTE
Anwälte**

2023

Arnd Bühner
Public Private Partnership

Handelsblatt · 16.06.2023
Eine Kooperation mit

Best Lawyers

