



Vergaberechtliche Aspekte bei städtebaulichen und anderen Maßnahmen zur Schaffung von (sozialem) Wohnraum

**Webinar des forum vergabe e.V.
am 19.07.2019**

Thesen

erstellt und verantwortet vom forum vergabe e.V.

Referent Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Würfel, GSK Stockmann, München

- Es gibt im Wesentlichen drei potenziell vergaberechtlich relevante Gestaltungsmöglichkeiten: Schaffung von Wohnraum durch Grundstücksübertragung mit Bindung (Konzeptvergabe), Schaffung von Wohnraum durch städtebauliche Verträge und Schaffung von Wohnraum durch Wohnungsbaugesellschaften im kommunalen und staatlichen Bereich.
- Stets sind zusätzlich die Anforderungen des Beihilferechts zu beachten. Auch das öffentliche Recht stellt Anforderungen bei wettbewerbsrelevanten Sonderrechten.
- Reine Verkaufsvorgänge sind nicht dem Vergaberecht unterworfen.
- Anders ist es, wenn den Erwerber eine Bauverpflichtung im Sinne des § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB trifft.
- Allein die Beachtung städtebaulicher Vorgaben stellt keine vergaberechtlich relevante Einflussnahme der öffentlichen Hand dar.
- Mangels Austauschverhältnis kommt es auch bei städtebaulichen Verträgen im Regelfall nicht zu einem Anwendungsfall des Vergaberechts.
- Allein die Gewährung von Zuschüssen ohne einklagbare Verpflichtung des Empfängers begründen kein unmittelbares eigenes wirtschaftliches Interesse der öffentlichen Hand.
- Die öffentliche Hand hat einen wirtschaftlichen Vorteil durch die Leistung eines Dritten, wenn sie dadurch von der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe befreit wird.
- Nicht ganz eindeutig ist, ob Vergaberecht anwendbar ist, wenn die vom Dritten verlangte Leistung bei der öffentlichen Hand eine freiwillige Aufgabe wäre.
- Belegungsrechte oder die Zuweisung von Nutzern stellen einen wirtschaftlichen Vorteil der öffentlichen Hand dar.

- Übertragungsvorgänge etwa in Form eines Erbbaurechts können unter Umständen zum Vorliegen einer Konzession führen.
- Bei städtebaulichen Verträgen können Rechte nach Art eines Belegungsrechts zu einem Beschaffungsvorgang durch die öffentliche Hand führen.
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sind nach einer neueren Entscheidung des OLG Hamburg nicht zwingend öffentliche Auftraggeber.
- Diese Entscheidung ist als Einzelfallentscheidung und als Hinweis auf die erforderliche Einzelfallbetrachtung anzusehen.
- Es bleibt dabei, dass eine Flucht aus dem Vergaberecht durch die Wahl einer bestimmten Organisationsform unzulässig ist.
- Möglich ist eine Kontrollüberlegung nach der Art, ob ein Privater eine bestimmte Aufgabe übernehmen würde.