

## Öffentlicher Bauauftrag

VON PATRICK GOERGEN

Was ist ein öffentlicher Bauauftrag? Die Auslegung dieses Begriffs ist notwendig, insbesondere seitdem die Richtlinie 2004/18/EG die Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge\*, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge koordiniert hat.

In Deutschland war eine knapp 24 Hektar große Liegenschaft in Wildeshausen im Eigentum der öffentlichen Hand. Nachdem der Stadtrat beschlossen hatte, eine zivile Nachnutzung der Kaserne einzuleiten, wurde die Absicht, die Kaserne zu veräußern, publik gemacht. Aufgrund einer Bitte der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, dem Eigentümer der Kaserne Preisangebote für einen möglichst kurzfristigen Erwerb der Liegenschaft im unbeplanten Zustand abzugeben, wurden vier Angebote abgegeben. Das Immobilienunternehmen Helmut Müller machte ein Angebot über eine Million Euro, ein anderes Unternehmen bot 2,5

Millionen Euro für die Grundstücke, die laut Gutachten 2,33 Millionen Euro wert waren. Aus städtebaulichen Gründen wurde der Planung des Meistbietenden den Vorrang gegeben, und ein Kaufvertrag mit dem Bieter von 2,5 Millionen Euro abgeschlossen.

Das Unternehmen Helmut Müller beantragte vor Gericht, den Kaufvertrag als nichtig anzusehen. Es habe kein geregeltes Vergabeverfahren stattgefunden. Hier sei ein Bauauftrag in der Form einer Baukonzession vergeben worden. Die Bundesanstalt und die Stadt Wildeshausen hätten die zu treffenden Entscheidungen wechselseitig aufeinander abgestimmt.

Die Sache landete vor dem Europäischen Gerichtshof in Luxemburg. Die Richter waren hier der Meinung, dass kein Bauauftrag vorliegt, wenn ein - bebautes oder unbebautes - Grundstück durch eine öffentliche Stelle an ein Unternehmen verkauft wird. Dasselbe gelte für das Verhältnis zwischen der Stadt Wildeshausen,

öffentlichen Interesse beurteilen muss. Dies sei jedoch weder auf den Erhalt einer vertraglichen Leistung noch auf die Befriedigung des unmittelbaren wirtschaftlichen Interesses des öffentlichen Auftraggebers gerichtet.

EuGH, 25. März 2010, Helmut Müller GmbH gegen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, C-451/08

### Glossar

\* Öffentlicher Bauauftrag: Öffentliche Bauaufträge sind öffentliche Aufträge über die Planung und/oder die Ausführung von Bauvorhaben oder eines Bauwerks oder die Erbringung einer Bauleistung durch Dritte, gleichgültig mit welchen Mitteln, gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber genannten Erfordernissen. Ein Bauwerk ist das Ergebnis einer Gesamtheit von Tief- oder Hochbauarbeiten, das seinem Wesen nach eine wirtschaftliche oder technische Funktion erfüllen soll (Artikel 1, Abs. 2 b) der Richtlinie 2004/18).

also der für den Städtebau zuständigen öffentlichen Stelle, und dem Erwerber der Kaserne. Öffentliche Aufträge seien immer, gemäß der Richtlinie, schriftlich geschlossene entgeltliche Verträge. Der entgeltliche Charakter des Vertrages impliziert, dass der öffentliche Auftraggeber eine Gegenleistung, in der Form der Erbringung von Bauleistungen, erhält. Eine solche Leistung müsse ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse für den öffentlichen Auftraggeber bedeuten. Es ist, laut EuGH, jedoch nicht erforderlich, dass die Leistung die Form der Beschaffung eines Gegenständlichen oder körperlichen Objekts annimmt.

Die Ausübung von städtebaulichen Regelungszuständigkeiten durch den öffentlichen Auftraggeber genüge jedoch nicht, um diese letztgenannte Voraussetzung zu erfüllen. Für die Durchführung von Bauarbeiten sei normalerweise eine vorherige Genehmigung der Städtebaubehörde erforderlich, welche die Vereinbarkeit mit dem

LW 08.04.2010