

GASTKOMMENTAR DR. MATTHIAS ÖHLER

(Nachhaltige) Verwertung von Gemeindeimmobilien

Gemeinden als Liegenschaftseigentümer wollen ihre Liegenschaften oftmals nicht verkaufen, aber auch nicht ungenutzt lassen und suchen daher für eine Verwertung bzw. Nutzung dieser Gemeindeimmobilien einen privaten Projektpartner.



Beispielsweise bedarf das alte Strandbad der Gemeinde dringend einer Sanierung. Einem privaten Projektpartner soll das Recht für die Aufwertung und den Betrieb des Strandbades eingeräumt werden. Im Vertrag sollen verschiedene Bedingungen (Vorgaben für den Eintrittspreis, Errichtung eines Buffets, u. dgl.) vorgegeben werden. Oder eine Stadt ist Eigentümerin eines denkmalgeschützten, renovierungsbedürftigen Gebäudes im Altstadtkern. Das Gebäude soll renoviert und einer sinnvollen, nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Bestimmte Kriterien (wie Nachhaltigkeitskriterien) sollen dabei eingehalten werden.

Bei der Verwertung einer Gemeindeimmobilie stellt sich zunächst immer die Frage, wie der private Projektpartner am besten gefunden werden kann und welche gesetzlichen Vorgaben dabei einzuhalten sind.

Je nachdem ob bzw. welche Leistungspflichten dem privaten Projektpartner übertragen werden sollen, unterliegt das Projekt entweder dem Bundesvergabegesetz Konzessionen (BVergG-Konz) oder den – vereinfachten – Transparenzregelungen des EU-Beihilfenrechts. Eine Einordnung ist immer im Einzelfall zu prüfen.

Ein Projekt unterliegt dem BVergGKonz, wenn ein Recht zur Nutzung (Baurecht, Pachtrecht oder sonstiges Nutzungsrecht) an der Gemeindeimmobilie eingeräumt wird und der private Projektpartner zusätzlich mit der Erbringung (und der Durchführung) von Bau und Dienstleistungen beauftragt werden soll.

„Bei der Verwertung einer Gemeindeimmobilie stellt sich zunächst immer die Frage, wie der private Projektpartner am besten gefunden werden kann.“

Die Gemeinde hat also ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an dem Projekt und stellt konkrete Anforderungen an die Leistungserbringung (z. B. Betrieb des Strandbuffets). Im Vertrag wird eine durchsetzbare Leistungspflicht des privaten Projektpartners festgehalten. Es besteht ein sogenanntes synallagmatisches Vertragsverhältnis.

Soll der private Projektpartner nur eine Nutzungsberechtigung (z. B. Pachtrecht oder sonstiges Nutzungsrecht) an der Gemeindeimmobilie erhalten und besteht keine durchsetzbare Leistungspflicht des privaten Projektpartners gegenüber der Gemeinde, unterliegt die Suche des privaten Projektpartners nicht dem BVergGKonz, aber den Transparenz- und Ausschreibungsvorschriften des EU-Beihilfenrechts. In beiden Fällen ist jedenfalls eine Ausschreibung zur Suche eines privaten Projektpartners durchzuführen.

Eine Ausschreibung nach dem BVergGKonz oder ein wettbewerbliches Verfahren gemäß den Vorgaben des EU-Beihilfenrechts bietet den Gemeinden bei der Suche eines privaten Projektpartners die Chance, aufgrund des größeren Wettbewerbs viele interessante Angebote zu erhalten. Zudem können Leistungspflichten (z. B. Einhaltung der ESG-Pflichten) und Nachhaltigkeitskriterien vorgesehen werden. ☑

DR. MATTHIAS ÖHLER
ist Rechtsanwalt und Partner
bei Schramm Öhler Rechtsanwälte.
☎ www.schramm-ohler.at