



Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben



Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben

Strategische Ansätze

- Ausreichend verfügbares Bauland ist Schlüssel zu mehr Wohnungsbau mit günstigen Mieten und Kaufpreisen
- Kommunen bestimmen selbst die Kaufpreise und die qualitative Verwertung ihrer Grundstücke
- Aktive kommunale Liegenschaftspolitik eröffnet Chancen für die Entwicklung der Gemeinde und dämpft die Baulandpreise



Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben

Rechtliche Rahmenbedingungen

- **Kommunalrecht** erlaubt Grundstücksveräußerung zu Verkehrswert
- Grundstücksgeschäfte können vergabefrei im Sinne des **Vergaberechtes** vereinbart werden
- Grundstücksgeschäfte sind nach **EU-Recht** beihilfekonform gestaltbar



Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben

Kommunalrecht (§ 79 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz)

- Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, zu Verkehrswert veräußern
- Auch bei Grundstücken zählt der Verkehrswert und nicht der aktuelle Buchwert
- Wertfeststellung durch Gutachterausschuss dient der Absicherung der kommunalen Rechtsposition



Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben

Vergaberecht

- Grundstücksverkauf ohne Bauverpflichtung ist vergabefrei (EuGH 25.3.2010 C – 451/08).
- Bauverpflichtung entsteht, wenn Bauauftrag gemäß § 103 GWB erteilt wird. Öffentlich geförderter Wohnungsbau als Auflage ist keine Bauverpflichtung.
- Kooperative Baulandmodelle wie z.B. Sozial geförderter Wohnungsbau oder sogenannte „Einheimischenmodelle“ können über Bau- oder Baurealisierungsvertrag (§ 11 BauGB) vergabefrei rechtlich gesichert werden.
- Auftrag an einen Dritten zur Erschließung des Grundstückes gegen Entgelt unterliegt regelmäßig dem Vergaberecht



Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben

EU-Beihilferecht

- Prinzipiell sind Grundstücke zum Markt-(Verkehrswert) zu veräußern
- Grundstücksgeschäft ist beihilfekonform, wenn
 - ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen vorliegt und der Kaufpreis danach bestimmt ist oder
 - die Regeln des EU-Ausschreibungsverfahrens nach AEUV eingehalten wurden
- Kommune kann Grundstückskäufer mit besonderer DAWI betrauen (Vorgaben „Betrauungsakt“ beachten), um „sozial geförderten Wohnungsbau“ zu realisieren und darf ihm den damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteil ausgleichen (siehe Beispiele München oder Lübeck)



Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben

Konzeptvergabe

- Konzeptvergaben für Grundstücksveräußerungen sind kommunalrechtlich zulässig und können im Rahmen des Vergaberechtes ausgeschrieben werden wie auch vergabefrei (ebenfalls per Ausschreibung) gestaltet werden (siehe Beispiel Stadt Landau - Wohnpark am Ebenberg)
- Ausgangspunkt der Konzeptvergabe ist der ermittelte Verkehrswert des Grundstückes (in der Regel Sachverständigengutachten/Gutachterausschuss)
- Konzeptvergaben setzen nicht auf den Höchstpreis eines Grundstückes, sondern im Wettbewerbsverfahren auf Nutzungsqualitäten unter Berücksichtigung von der Gemeinde vorgegebener sozialer, wohnungs- und städtebaulicher Qualitäten
- Konzeptvergaben sind ein gutes Instrument zur Ausweitung des geförderten und preisgünstigen Wohnungsbaus



Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben

Ausführliche Hinweise werden zeitnah veröffentlicht

**und nun
zu Ihren Fragen**

