

Antworten statt Abhandlungen



MÖSINGER
BAKES
KOLLEWE
LEGAL



Gemeinde Niedernhausen

Rechtliche Rahmenbedingungen zu den Grundstücksveräußerungen Farnwiese

12. Oktober 2022

Projektleitung
Vergaberecht
Vertragsverhandlungen



Dr. Thomas Möisinger

Partner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Vergaberecht

Büro Frankfurt am Main

Telefon: 069 7137667-11

E-Mail: moesinger@mbk-legal.de

Büro Bamberg

Telefon: 0951 98349-200

E-Mail: moesinger@mbk-legal.de

Ausgangslage

- Die Gemeinde Niedernhausen plant die Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken auf dem ca. 8 ha große Wohngebiet „Farnwiese“ am nordwestlichen Rand des Kernortes Niedernhausen zwischen der Idsteiner Straße (L3026), der Tennisanlage und bestehender Bebauung.
- 8 Grundstücke, die an bauwillige Privatpersonen zur Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern verkauft werden sollen. Es wird von einem beträchtlichen Bewerberüberhang ausgegangen. Modell für Auswahlentscheidung?
- 4 Grundstücke, die sich für die Bebauung mit Mehrfamilien- oder Reihenhäusern eignen, zur Veräußerung an Bauträger oder Investoren im Rahmen einer Konzeptvergabe; neben monetären Aspekten (Kaufpreis, Weiterveräußerungspreis) sollen auch andere Faktoren, wie die architektonische Gestaltung oder ähnliches im Rahmen der Auswahlentscheidung eine Rolle spielen.

Veräußerung an Privatpersonen

- Einheimischen-Modelle
- dienen der Deckung des vorrangigen Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung durch Baulandpreisregelung und –verteilung. Es soll sichergestellt werden, dass ortsansässige Bürger gegenüber finanzstarken Zuzüglern einen Vorsprung beim Kauf von Bauland erhalten.
- „EU-Kompromiss zur Vermeidung von rechtswidrigen Diskriminierungen

„EU-Kompromiss“

- Um überhaupt in den Genuss einer Bevorzugung von kommunalem Bauland zu kommen, müssen zunächst bestimmte soziale Anforderungen beim Bewerber als „Muss-Kriterien“ erfüllt werden.
- maximal ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes und nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.
- maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen
- Nur wenn diese Mindestkriterien erfüllt sind, können Auswahlmechanismen überhaupt greifen. Hierbei können Bedürftigkeit und Einkommen, weitere soziale Kriterien (z.B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung) aber eben auch Ortsansässigkeit, ortsbezogene Erwerbstätigkeit und Ehrenamt bei der Auswahl berücksichtigt werden. Allerdings dürfen die Kriterien mit Ortsbezug auch dann zu maximal 50% in die Bewertung einfließen.

Konsequenzen bei Verstößen gegen den „EU-Kompromiss“

- Diskriminierung von EU-Ausländern
- EU-Kommission Vertragsverletzungsverfahren
- nicht zum Zuge gekommene Bewerber könnten die Vergaberichtlinien mit Erfolg angreifen

Praktische Erfahrungen „EU-Kompromiss“

- in der Praxis schwer umsetzbar:
- Als Erwerber kommen aufgrund der Einschränkungen von Vermögen und Einkommen nur Personen in Betracht, deren finanzielle Situation oftmals nicht stabil genug ist, um überhaupt Wohnungseigentum erwerben zu können bzw. fremdfinanzieren zu lassen.
- Die Überprüfung der Erwerberangaben zu Einkommen und Vermögen lässt sich praktisch nur sehr schwer und mit immensem Aufwand durchführen.
- Die Punktevergabe beinhaltet auch bei sehr sorgfältig ausgearbeiteten Systemen immer relevante Entscheidungsräume, was die Entscheidung streitanfällig macht.
- Zur Vermeidung von Umgehungen wird es erforderlich sein, sicherzustellen, dass der Erwerber selbst eine Mindestdauer (z.B. 5 Jahre) im Gebäude wohnt. Dies bringt einen erheblichen Verwaltungsaufwand mit sich und kann im Einzelfall lebensfremd sein.

Alternative: Vergabe nach Höchstgebot

- Strukturiertes Bieterverfahren gemäß der Mitteilung der EU-Kommission zu Beihilfen (2016/C 262/01)
- Vorangebot; Bieter haben sich hierfür bereits sorgfältig mit dem Inhalt des Grundstückskaufvertrags auseinandergesetzt. Hierin wird der Käufer verpflichtet, eine bestimmte Bebauung vorzunehmen. Bei Zuwiderhandlungen werden Vertragsstrafen fällig. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages können Einzelheiten zu Umweltauflagen und ähnlichem getroffen werden.
- Das Vorangebot besteht im Wesentlichen aus der Angabe, für welches Grundstück später ein Gebot abgegeben werden soll bzw. welche Präferenzen bei mehreren Geboten bestehen, einer groben planerischen Darstellung des zu errichtenden Gebäudes (Maßstab 1:100 oder genauer) und einem Finanzierungsnachweis, der den späteren Kaufpreis abdeckt.
- In der zweiten Angebotsrunde werden die hiernach verbleibenden Bieter zur Abgabe verbindlicher Kaufpreisangebote aufgefordert. Die Bieter, die in der zweiten Angebotsrunde das höchste Kaufpreisangebot abgeben, erhalten den Zuschlag.

Konzeptvergabe für die Veräußerung an Bauträger / Investoren

- aufgrund der beihilferechtlichen Relevanz muss ein transparentes, wettbewerbliches und diskriminierungsfreies Verfahren (“Strukturiertes Bieterverfahren“) durchgeführt werden.
- einstufiges Verfahren, nach einer Formalprüfung und einer Eignungsprüfung erfolgt die Bewertung der Angebote durch eine Jury gemäß den qualitativen Zuschlagskriterien
- Die Angebote werden hierfür anonymisiert und ohne Kenntnis der zugehörigen Weiterverkaufspreise gewertet. Mit den danach besten drei Angeboten führt der Auftraggeber Verhandlungs- und Bewertungsgespräche, um den Bietern die Möglichkeit zu geben, die Angebote zu optimieren. Auf dieser Basis geben die drei Bieter dann ihre finalen Angebote ab, welche wiederum anhand der bekannt gegebenen Zuschlagskriterien durch die Jury gewertet werden.
- Die Jury bewertet hierbei nur die von den Bietern eingereichten Dokumente

Zuschlagskriterien Konzeptvergabe

- Weiterverkaufspreis der Hochbauten pro Quadratmeter Wohnfläche (50%)
- minimaler Weiterverkaufspreis und maximal zulässiger Höchstpreis werden festgelegt
- Architekturkonzept (30%)
- Nutzungskonzept (20%)
- Auch in Kombination mit Mindestanforderungen in die Leistungsbeschreibung; Für die Konzepte bleibt dann über solche Mindestanforderungen hinausgehende Planungen, welche positiv im Rahmen der Zuschlagskriterien bewertet werden können.
- Alternativ: Kaufpreis als Zuschlagskriterium; Weiterverkaufspreis wird durch die Gemeinde festgesetzt.
- Absicherung des Weiterverkaufspreises mit Vormerkung im Grundbuch, verbunden mit einem schuldrechtlichen Rückkaufsrecht bzw. einer Wertabschöpfungsklausel

Antworten statt Abhandlungen



MÖSINGER
BAKES
KOLLEWE
LEGAL

*Freiherr-vom-Stein-Straße 31
60323 Frankfurt am Main
Tel +49 (0)69 7137667-0
Fax +49 (0)69 7137667-99*

www.antworten.legal