

Update Bauen und Immobilien

Faire und transparente Vergabe von Baugrundstücken

VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 19.07.2022 – Az. 1 S 1121/22

Gemeinde G beabsichtigt, sechs in ihrem Eigentum stehende Baugrundstücke zu veräußern. In den hierzu von ihr erlassenen Vergaberichtlinien ist eine sogenannte Konzeptvergabe vorgesehen, bei der eine Auswahl nach Kaufpreis und Konzeptqualität erfolgt. Als mögliche Bewerber werden sowohl „Einzelpersonen“ als auch gewerbliche Unternehmen benannt. Die Bewerber haben allerdings eine „Befähigung zur Berufsausübung“ nachzuweisen sowie eine Unternehmensbeschreibung mit Umsatzzahlen vorzulegen. Um die Grundstücke bewerben sich neben Bauträgern auch private Bauherrengemeinschaften, unter anderem die A, bestehend aus 7 Privatpersonen. Die Gemeinde weist deren Bewerbung ab, weil die eingereichten Unterlagen nicht vollständig und die „Konzepte“ eher „Baugesuche“ seien. Gegen die stattdessen beabsichtigte Bauplatzvergabe an einen Bauträger geht A mit einem verwaltungsgerichtlichen Eilantrag vor.

Beide Instanzen geben dem Eilantrag statt. Der VGH stellt fest, dass auf der Grundlage der Vergaberichtlinien keine rechtskonforme Auswahlentscheidung getroffen werden könne, da diese nicht mit dem gleichheitsrechtlichen Transparenzgebot im Einklang stehe. Aus Art. 3 Abs. 1 GG folge ein Vergabeverfahrensanspruch, der den Bewerbern einen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie, insbesondere materiell gleichheitsrechtsfehlerfreie Vergabeentscheidung gewähre. Jeder Mitbewerber müsse eine faire Chance erhalten, nach Maßgabe der für die spezifische Vergabe wesentlichen Kriterien und des vorgesehenen Verfahrens berücksichtigt zu werden. Dies setze voraus, dass etwaige ermessensleitende Richtlinien so klar und eindeutig formuliert seien, dass jeder verständige Bewerber sie gleichermaßen verstehen, seine Chancen abschätzen und erkennen könne, welche Unterlagen er einzureichen habe. Dies sei hier nicht der Fall gewesen, da nicht eindeutig gewesen sei, ob bzw. in welchem Umfang die Richtlinien und die dortigen Anforderungen, die auf gewerbliche Bewerber zugeschnitten seien, auch für private Bewerber gälten.

Bedeutung für die Praxis

Auch außerhalb des klassischen Vergaberechts ist in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung anerkannt, dass bei Verteilungsentscheidungen aus dem Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG ein Anspruch auf ein faires und transparentes Verfahren für die Verteilentscheidung folgt. Dies stellt, wie das entschiedene Beispiel zeigt, nicht zu unterschätzende Anforderungen an die öffentliche Hand im Hinblick auf die Auswahlentscheidung selbst bzw. ggf. bei der vorangehenden Aufstellung von ermessensleitenden Richtlinien. Ein Rechtsschutz muss regelmäßig im Eilverfahren erfolgen, um die Schaffung von Tatsachen in Form zivilrechtlich wirksamer Vereinbarungen zu verhindern.