



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Newsletter *Kommunales*

Teilunwirksamkeit von Straßenausbaubeitragssatzungen	Seite 2
Planfeststellungsverfahren für Energieleitungen in Gemeindegebieten	Seite 2
Wohngebäude neben Störfallbetrieb	Seite 4
OVG Münster: Aufhebung einer denkmalrechtlichen Wiederherstellungsverfügung zum Ausbau von Holzfenstern	Seite 5
Grenzen der Privilegierungsregelung für abstandflächenrechtswidrige Bestandsgebäude	Seite 6
Kindertagesstätten in Wohngebieten	Seite 6
Artenschutz bei der Steuerung der Windenergienutzung im FNP	Seite 8
Preis als einziges Zuschlagskriterium im Vergabeverfahren: Nebenangebote dürfen nicht gewertet werden!	Seite 9
Strenge Anforderungen an die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	Seite 10
Kaufpreisnachbesserung	Seite 10
Verfahrensfehler bei erneuter öffentlicher Auslegung	Seite 11

Newsletter

Kommunales

Teilunwirksamkeit von Straßenausbaubeitragsatzungen

Viele kommunale Straßenausbaubeitragsatzungen beachten zu wenig, dass die in ihnen aufgeführten unterschiedlichen Straßenkategorien eine differenzierte Festlegung der Anliegeranteile erfordern.



Ein in der Praxis häufiges Beispiel mangelnder Differenzierung bilden die Gehwege: Vielfach sehen die Satzungen sowohl für die Anliegerstraßen als auch die Haupterschließungsstraßen den gleichen Anliegeranteil vor. Obwohl das OVG Münster derartige Satzungsregelungen bereits in einigen Entscheidungen beanstandete, haben vielen Kommunen die notwendigen Satzungsanpassungen nicht vorgenommen. So musste das OVG jetzt erneut in seinem Beschluss vom 21.01.2014 – 15 A 2365/13 – diese Frage entscheiden und bekräftigte seine Rechtsprechung, wonach ein einheitlicher Anliegeranteil für Ausbaumaßnahmen bei der Teileinrichtung „Gehwege“ an Anlieger- und Haupterschließungsstraßen – im konkreten Fall: 70 % Anliegeranteil - rechtswidrig ist.

Nach Auffassung der Münsteraner Richter dienen Gehwege von Haupterschließungsstraßen auch dem „Durchgangsfußgängerverkehr“ innerhalb der Baugebiete und werden deswegen in größerem Umfang von der Allgemeinheit in Anspruch genom-

men. Dies erfordert dann die satzungsmäßige Festlegung eines im Vergleich zu den Anliegerstraßen höheren Gemeindeanteils. Das OVG bestätigte zugleich die Auffassung der Vorinstanz, wonach diese mangelnde Differenzierung für die Gehwege in der Straßenausbaubeitragsatzung nur zur Teilunwirksamkeit führt; im Übrigen bleibt die Satzung wirksame Rechtsgrundlage für die Abrechnung von Straßenausbaumaßnahmen an anderen Teileinrichtungen.

PRAXISHINWEIS

Den Kommunen ist zu empfehlen, die Regelungen zu den verschiedenen Straßenkategorien in ihren Straßenausbaubeitragsatzungen speziell hinsichtlich die Festlegung der Anliegeranteile bei den Gehwegen und generell hinsichtlich der notwendigen Differenzierung bei der Bemessung von Gemeinde- bzw. Anliegeranteil auch bei den anderen Teileinrichtungen zu überprüfen.



Rainer Schmitz
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-28
r.schmitz@lenz-johlen.de

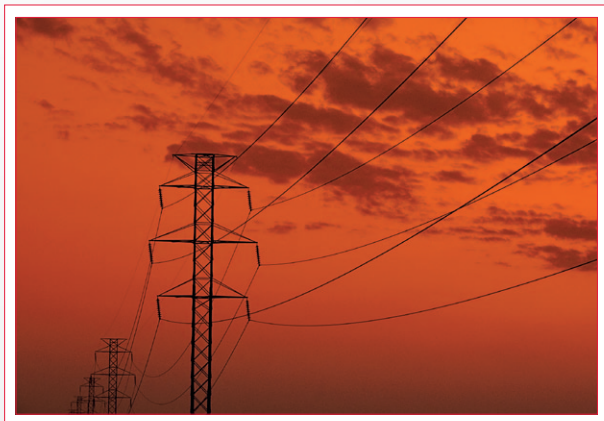
Planfeststellungsverfahren für Energieleitungen in Gemeindegebieten

Derzeit laufen zahlreiche Planfeststellungsverfahren für die Errichtung von Hoch- und Höchstspannungsleitungen. Die Bezirksregierung Köln benennt auf ihrer Internetseite derzeit vierlaufen-



de Verfahren, die Bezirksregierung Düsseldorf sieben. Mit der jüngst vorstellten Planung der insgesamt 800 km langen „sued. link“-Trasse, mit der Windstrom aus dem Norden in den Süden transportiert werden soll, sind zahlreiche weitere Verfahren zu erwarten.

Betroffen von einer Trassenführung sind regelmäßig jeweils mehrere Gemeindegebiete. Grundstückseigentümer werden durch die geplanten Errichtungen von Maststandorten auf ihrem Grundstück beeinträchtigt, durch die beabsichtigte Überspannung ihrer Grundstücke sowie durch die von den Leitungen ausgehende elektromagnetische Strahlung.



Regelungen zu den Strahlungen finden sich in der 26. BImSchV. Mit der Novellierung Mitte des vergangenen Jahres wurde die 26. BImSchV erstmalig seit ihrem Inkrafttreten Anfang 1997 geändert. Die Neuregelungen umfassen insbesondere auch Regelungen zum vorsorgenden Gesundheitsschutz. So dürfen Stromtrassen künftig Wohngebäude nicht mehr überspannen.

Auch bei Einhaltung der Grenzwerte ist die Belastung mit elektromagnetischen Feldern nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.12.2013 in der Abwägung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen. Ist die Gemeinde Grundstückseigentümerin, ist sie gleichermaßen betroffen.

Darüber hinaus kann ihre Planungshoheit betroffen sein, sei es weil sich die geplante Trasse unmittelbar über die Grundstücke erstreckt, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, sei es weil das beabsichtigte Bebauungsplangebiet von den elektromagnetischen Strahlungen betroffen ist. Auf ihre Planungshoheit kann sich die Gemeinde insbesondere dann berufen, wenn das Vorhaben wegen seiner Großräumigkeit wesentliche Teile des Gemeindegebietes einer durchsetzbaren Planung entzieht oder eine hinreichend konkrete Planung nachhaltig gestört wird. Die hinreichende Verfestigung der Planung wird nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Zeitpunkt der Auslegung der Planunterlagen gesehen. Daneben ist der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu entnehmen, dass eine Verletzung der gemeindlichen Planungshoheit auch durch die erhebliche Beeinträchtigung gemeindlicher Einrichtungen vorliegen kann.

PRAXISHINWEIS

Für die Gemeinde ist es – ebenso wie für betroffene Bürger – wichtig, sich dem Rahmen des Planfeststellungsverfahrens fristgerecht zu äußern, um nicht im Weiteren, insbesondere mit einer etwaigen Klage gegen einen Planfeststellungsbeschluss, präkludiert zu sein.



Dr. Inga Schwertner
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-18
i.schwertner@lenz-johlen.de

Newsletter

Kommunales

Wohngebäude neben Störfallbetrieb

Jedenfalls seit der Entscheidung des EuGH vom 15.09.2011 ist dem sogenannten Abstandserfordernis der Seveso-II-Richtlinie auch bei der Erteilung einer Baugenehmigung (in einem unbeplanten Innenbereich) nachzukommen. Für die Baugenehmigungsbehörde stellt sich die schwierige Frage, welche Abstände angemessen sind bzw. unter welchen Voraussetzungen bei Nicht-Einhaltung der Abstände gleichwohl eine Genehmigung zu erteilen ist.

Eine rechtliche Vorgabe dazu, wann ein angemessener Abstand gegeben ist, gibt es nicht. Eine Orientierungshilfe bietet der Leitfaden KAS-18. Im Einzelfall können jedoch erhebliche Unsicherheiten bestehen, welcher Abstand angemessen ist. Die Angemessenheit kann von einer Vielzahl störfallrelevanter technischer Faktoren abhängen und je nach den besonderen Gegebenheiten der Gebiete und den Besonderheiten des Einzelfalls im erheblichen Maße unterschiedlich ausfallen. Relevant sein kann hierbei die Art der jeweiligen gefährlichen Stoffe, die Wahrscheinlichkeit eines Eintritts eines schweren Unfalls, die Folgen eines etwaigen Unfalls, die Art der Tätigkeit der neuen Ansiedlung, die Intensität der öffentlichen Nutzung u. a. Aber auch technische Maßnahmen zur Verminderung des Unfallrisikos, sei es im Betriebsbereich, sei es außerhalb des Betriebsbereichs, wie etwa Nutzungseinschränkungen oder besondere bauliche Anforderungen an das an den Störfallbetrieb heranrückende Vorhaben, können die Angemessenheit des Abstands beeinflussen. Zudem wird vertreten, dass auch zusätzliche sicherheitstechnische Einrichtungen und Vorkehrungen, zusätzliche bauliche Schutzmaßnahmen, die Vorhaltung von Schutzräumen, Flucht- und Rettungswege und Informationsmaßnahmen mit in die Betrachtung einzustellen sind.

In der Praxis stellt sich daneben häufig die Frage, auf welche Stoffe abzustellen ist. Denn nicht selten finden sich stofflich unbestimmte Genehmigungen, die allein auf den Sammelbegriff „giftige Stoffe“ oder ähnliches abstellen. Bereits in einem von dem Bauantragsteller vorzulegenden Gutachten gibt es daher

verschiedene Stellschrauben für die Ermittlung des angemessenen Abstandes. Hier wird sich zeigen müssen, wie die Rechtsprechung mit diesen Gutachten im Einzelnen umgehen wird. Ist der im jeweiligen Einzelfall ermittelte angemessene Abstand nicht eingehalten, kann sich gleichwohl die Zulässigkeit des Vorhabens ergeben. Die Rechtsprechung verlangt an dieser Stelle eine nachvollziehende Abwägung. Gerichtliche Entscheidungen zu den Anforderungen an eine solche Abwägung gibt es derzeit kaum. Fest steht, dass die Verpflichtung der „langfristigen“ Einhaltung angemessener Abstände nicht im Sinne eines Verschlechterungsverbot zu verstehen ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein Vorhaben auch bei Unterschreitung des ermittelten angemessenen Abstandes zulässig sein, wenn im Einzelfall hinreichende gewichtige Belange für die Zulassung des Vorhabens streiten. In Betracht kommen insbesondere soziale, ökologische und wirtschaftliche Belange.

Geht es um die Errichtung eines Wohngebäudes kommt es unter Umständen weder auf die Ermittlung der Abstände noch auf eine etwaig vorzunehmende Abwägung an. Die überwiegenden Gründe sprechen nämlich dafür, dass ein einzelnes Wohngebäude, insbesondere ein einzelnes Einfamilienhaus, nicht dem Anwendungsbereich der Seveso-Richtlinie unterfällt. Diese spricht nämlich von Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und weiteren Gebieten. Die Richtlinie nennt daher einerseits Gebäude und andererseits Gebiete. Wohngebäude werden aber gerade nicht genannt. An dieser Aufzählung hat sich auch nichts in der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Seveso-III-Richtlinie geändert.



Dr. Inga Schwertner
 Fachanwältin für Verwaltungsrecht
 Telefon: 0221 - 97 30 02-18
 i.schwertner@lenz-johlen.de



OVG Münster: Aufhebung einer denkmalrechtlichen Wiederherstellungsverfügung zum Ausbau von Holzfenstern

Der Einbau von weißen Kunststofffenstern in ein Baudenkmal ohne denkmalrechtliche Erlaubnis kann Anlass für die Untere Denkmalbehörde sein, von dem Denkmaleigentümer die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes nach § 27 Abs. 1 DSchG zu fordern.

Nach dem Urteil des OVG Münster vom 23.09.2013 – 10 A 971/12 – ist darauf zu achten, dass die Denkmalbehörde nur fordern kann, denjenigen Zustand wiederherzustellen, in dem sich das Denkmal vor Beginn der unerlaubten Handlung befunden hat – ferner kann die Verfügung nur an denjenigen gerichtet werden, der die unerlaubte Handlung selbst begangen hat oder hat begehen lassen.

Es ist in diesem Zusammenhang gegebenenfalls aufzuklären, ob sich zum Beispiel schon im Zeitpunkt des Erwerbs des Denkmals durch den heutigen Eigentümer in einzelnen Fensteröffnungen keine Fenster mehr befunden haben. Zur Glaubhaftmachung verlangt das Gericht eine Dokumentation und Bestandsaufnahme in den Verwaltungsakten. Darüber hinaus muss die Behörde dokumentieren, wie sich der bauliche Zustand vor dem Einbau der Fenster dargestellt hat. Die Behörde muss gegebenenfalls für jede einzelne Fensteröffnung nachweisen, dass der Eigentümer ein darin befindliches altes Fenster unerlaubt ausgebaut oder hat ausbauen lassen. Die Beweislast trägt die Behörde.

Die Rechtmäßigkeit des Ausbauverlangens hängt von der weiteren Voraussetzung ab, dass die formell illegal durchgeführte Maßnahme auch aus materiell-rechtlichen Gründen des Denkmalschutzes nicht genehmigungsfähig ist. Da die Verwaltungsgerichte maßgeblich auf die Gründe für die Unterschutzstellung abstellen, kann es erforderlich sein, dass die Untere Denkmalbehörde die in der Eintragung nur angedeuteten Gründe für die Unterschutzstellung noch konkretisieren muss. Allgemeine denkmalrechtliche Überlegungen sind hier nicht ausreichend.

Zwar kann die Verwendung von Kunststoff- statt von Holzfenstern eine Beeinträchtigung des Denkmalwertes eines Gebäudes darstellen, doch ist die Verwendung moderner Materialien bei der Renovierung bei Baudenkmalen nicht von vornherein ausgeschlossen.



Die gesetzlich geforderte sinnvolle Nutzung von Baudenkmalen kann im Einzelfall auf die Verwendung solcher Materialien gestatten, wenn ihr Einsatz für den jeweiligen Denkmalwert keine besondere Bedeutung hat und die konkrete Ausführung auch das Erscheinungsbild des Denkmals angemessen Rücksicht nimmt.



Dr. Alexander Beutling
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-74
a.beutling@lenz-johlen.de

Newsletter

Kommunales

Grenzen der Privilegierungsregelung für abstandflächenrechtswidrige Bestandsgebäude

Zahlreiche Bestandsgebäude verstoßen gegen die Vorschriften des Abstandflächenrechts (§ 6 BauO NRW), weil sie entweder den aufgrund der Gebäudehöhe gebotenen Abstand oder den erforderlichen Mindestabstand (3 m) zur Nachbargrenze nicht einhalten. Dies ist für den Eigentümer unproblematisch, soweit die Gebäude von einer wirksamen Baugenehmigung gedeckt sind und somit Bestandsschutz genießen.

Bauliche Änderungen oder auch Nutzungsänderungen können jedoch auch für Bestandsgebäude die Abstandflächenfrage neu aufwerfen. Dies würde in der Regel dazu führen, dass derartige Baugenehmigungen nicht erteilt oder von einem Nachbarn wirksam angegriffen werden könnten. Um hier den Eigentümerinteressen gerecht zu werden, sieht § 6 Abs. 15 BauO NRW Privilegierungsstatbestände für gewisse Baumaßnahmen vor. In jüngerer Vergangenheit sind hierzu zahlreiche Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts Münster zugunsten der Bauherren ergangen. So kann nach Auffassung des OVG Münster § 6 Abs. 15 S. 2 BauO NRW sogar eine Änderung des abstandsflächenrechtswidrigen Gebäudes in der Höhe und in der Länge zulassen, soweit die neu hinzukommenden Gebäudeteile für sich genommen den erforderlichen Abstand einhalten.

Eine Grenze wird insoweit jedoch durch eine Entscheidung des OVG Münster (Az.: 2 A 2843/11) gesetzt, nach der die vorgenannte Vorschrift keine Anwendung findet, wenn eine Baumaßnahme soweit in den baulichen Bestand eingreift, dass sie einer Neuerrichtung gleichkommt. Dies hängt nach Rechtsprechung des OVG Münster davon ab, ob und inwieweit die „bauliche Identität“ des ursprünglichen Bauwerks trotz der Änderung gewahrt bleibt (verneint bei dem Umbau eines Stallgebäudes in eine Wohneinheit). Klare (eindeutige) Abgrenzungskriterien sind vom OVG Münster insoweit nicht aufgestellt worden, so dass es stets auf eine Bewertung des Einzelfalls ankommt. Dies kann für die Beteiligten (insbesondere für den Bauherren) zu nicht unerheblichen Risiken führen.



Dr. Markus Johlen
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Telefon: 0221 - 97 30 02-55
 m.johlen@lenz-johlen.de

Kindertagesstätten in Wohngebieten

Nach Einführung des Rechtsanspruchs auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege in § 24 Abs. 2 SGB VIII stehen viele Kommunen vor der Herausforderung, neue Betreuungsplätze schaffen zu müssen. Nicht selten führt dies allerdings zu Konflikten mit Nachbarn, die beispielsweise in Wohngebieten die Gebietsverträglichkeit der Kindertagesstätte anzweifeln oder sich durch die Kindergeräusche gestört fühlen. Gesetzeslage und Rechtsprechung flankieren dabei die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit solcher Vorhaben zunehmend positiv.

In diesem Zusammenhang ist der mit Wirkung zum 20.09.2013 neu eingeführte § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO von Bedeutung. Hiernach sind nunmehr in Reinen Wohngebieten Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig. Besonderheit ist, dass diese Regelung nach der Überleitungsvorschrift in § 245a Abs. 1 Satz 1 BauGB auch für Bebauungspläne gilt, die auf der Grundlage der BauNVO in einer Fassung vor dem 20.09.2013 in Kraft getreten sind. Dies gilt nach Satz 2 nur dann nicht, wenn die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich ausgeschlossen wurden.



Für Allgemeine Wohngebiete hat das Oberverwaltungsgericht Mannheim in einer aktuellen Entscheidung vom 27.11.2013 – 8 S 1813/13 – hinsichtlich zweier Kindertagesstätten für 80 Kinder ausgeführt, dass diese gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Anlagen für soziale oder ggf. auch kirchliche Zwecke allgemein zulässig sind. Entgegen der Regelung für Reine Wohngebiete müssen die Kindertagesstätten in einem Allgemeinen Wohngebiet dabei nicht der Versorgung des Gebietes dienen.



Angrenzer tragen häufig vor, dass eine Kindertagesstätte gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoße. Dies ist nach dem Willen des Gesetzgebers jedoch regelmäßig nicht der Fall. Denn mit Einführung des § 22 Abs. 1a BImSchG im Jahr 2011 wurden die in der Rechtsprechung bereits zuvor weitestgehend anerkannten Grundsätze festgeschrieben, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen oder Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen. In diesem Zusammenhang hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Beschluss vom 05.06.2013 – 7 B 1/13 – für eine rund 30 m lange Seilbahn auf einem Kinderspielplatz, die dem Stand der

Technik zur Lärminderung entsprach, entschieden, dass diese unter den Privilegierungstatbestand des § 22 Abs. 1a BImSchG fällt. Nach der Gesetzesbegründung sind allerdings Ausnahmen von der Privilegierung denkbar, wenn die Einrichtung beispielsweise in unmittelbarer Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen wie Krankenhäusern und Pflegeanstalten gelegen ist. Nach dem Bundesverwaltungsgericht muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Geräuscheinwirkungen ausnahmsweise über das Übliche hinausgehen.

PRAXISHINWEIS

Kindertagesstätten sind nach dem Willen des Gesetzgebers in Wohngebieten regelmäßig allgemein zulässig und der zu erwartende Kinderlärm ist als sozialadäquat hinzunehmen. Ob die Geräuschimmissionen über den üblichen Rahmen hinausgehen und nicht mehr von § 22 Abs. 1 a BImSchG erfasst sind, muss anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls geprüft werden.



Béla Gehrken
Rechtsanwalt
Telefon: 0221 - 97 30 02-84
b.gehrken@lenz-johlen.de

Newsletter

Kommunales

Artenschutz bei der Steuerung der Windenergienutzung im FNP

Bei der Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan (FNP) stellt sich regelmäßig die Frage, in welchem Umfang eine Artenschutzprüfung (ASP) schon auf dieser Planungsebene durchzuführen ist.

In der Vergangenheit forderten die Landschaftsbehörden von den Kommunen, bereits bei der Ausweisung von Konzentrationszonen eine vollständige ASP (Stufen I und II, ggf. auch III) durchzuführen. Begründet wurde diese Forderung mit dem Hinweis, im Anwendungsbereich des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB komme dem FNP eine dem Bebauungsplan vergleichbare Funktion zu.



Die Landschaftsbehörden stützten sich insoweit auf die Handlungsempfehlung des nordrhein-westfälischen Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums vom 22.12.2010. Offenbar in Reaktion auf das Urteil des OVG Münster vom 01.07.2013

(2 D 46/12.NE) rudert das Umweltministerium jetzt zurück. So enthält der in Zusammenarbeit mit dem LANUV herausgegebene „Leitfaden zur Umsetzung des Arten- und Habitatschutzes bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen“ vom 12.11.2013 den Hinweis, soweit die konkreten Anlagenstandorte und -typen noch nicht feststünden, sei eine vollständige Bearbeitung der baubedingten Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Ebene des FNP noch nicht sinnvoll und auch nicht möglich. Im Regelfall genüge daher ein Hinweis im FNP, dass die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte erst im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abschließend zu erfolgen habe.

Hiernach reicht auf Ebene des FNP regelmäßig die Durchführung einer ASP Stufe I, also eine überschlägige Prognose, ob im Bereich der vorgesehenen Konzentrationszonen artenschutzrechtliche Konflikte mit planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) und ggf. die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen (Stufe III) soll dann erst im Zulassungsverfahren für die zu errichtenden Windenergieanlagen erfolgen. Da die Ausschlusswirkung nach Maßgabe von § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB jedoch nur erzielt wird, wenn der Plan sicherstellt, dass sich die betroffenen Vorhaben an anderer Stelle gegenüber konkurrierenden Nutzung durchsetzen, kann es im Einzelfall gleichwohl erforderlich werden, bereits auf Ebene des FNP eine vollständige ASP durchzuführen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Vorprüfung (Stufe I) ergibt, dass möglicherweise nicht überwindbare artenschutzrechtliche Konflikte im Bereich einer vorgesehenen Konzentrationszone auftreten können.



Dr. Felix Pauli
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 f.pauli@lenz-johlen.de
 Telefon: 0221 - 97 30 02-22



Preis als einziges Zuschlagskriterium im Vergabeverfahren: Nebenangebote dürfen nicht gewertet werden!

Der BGH hat mit Beschluss vom 07.01.2014 (X ZB 15/13) entschieden, dass Nebenangebote weder zugelassen noch gewertet werden dürfen, wenn der Preis das alleinige Zuschlagskriterium im Vergabeverfahren darstellt. Damit ist eine der umstrittensten vergaberechtlichen Fragen der letzten Jahre geklärt.



Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Die Entscheidung des BGH liegt im Ergebnis auf der Linie des OLG Düsseldorf (zuletzt Beschluss vom 02.11.2011 Verg 22/11), welches seit jeher unter Bezugnahme auf den Wortlaut der Vergaberichtlinie die Auffassung vertritt, dass die Zulassung von Nebenangeboten nur zulässig sei, wenn der Zuschlag gerade nicht allein nach dem Kriterium des niedrigsten Preises erteilt werde. Neue Fahrt hatte das OLG Schleswig (Beschluss vom 15.04.2011 - 1 Verg 10/10) in die Diskussion gebracht, als es sich gegen die klar h.M. dafür stark machte, dass Nebenangebote eben auch dann Berücksichtigung finden dürften, wenn keine weiteren Wertungskriterien vorgegeben seien. Der Wortlauf der Vergaberichtlinie sei anders auszulegen als durch das OLG Düsseldorf vertreten. Zuletzt legte das OLG Jena die Frage dem BGH zur klärenden Divergenzentscheidung vor.

Der insofern angerufene 10. Senat stellt nunmehr in seiner grundlegenden Entscheidung dar, dass in der streitgegenständlichen Situation nicht auszuschließen sei, dass ein Nebenangebot zwar den (zwingend zu definierenden) Mindestanforderungen genüge und auch geringfügig billiger sei als das günstigste Hauptangebot, allerdings doch weit hinter dessen Qualität zurückbleibe.

Obwohl das Nebenangebot bei wirtschaftlicher Betrachtung damit gerade nicht das günstigste Angebot darstelle, müsse es theoretisch den Zuschlag erhalten, wenn der Preis alleiniges Zuschlagskriterium sei. Eine solche Wertungspraxis widerspräche dem Wettbewerbsprinzip und dem Gebot, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

PRAXISHINWEIS

Nebenangebote können hoch interessant sein, wenn im Rahmen einer Beschaffung gegenüber dem „Amtsvorschlag“ mögliches Innovations- oder Optimierungspotential im Raum steht. Schwierigkeiten bei der rechtssicheren Umsetzung bereitet aber oftmals schon die Formulierung von zwingend notwendigen Mindestanforderungen an die Nebenangebote.

Der BGH stellt nun zwar weitere durchaus strenge Anforderungen an die öffentliche Hand, gibt aber gleichwohl erstmals klar vor, wie ein rechtssicherer Umgang mit Nebenangeboten künftig gestaltet werden kann. Öffentliche Auftraggeber sollten die Entscheidung des BGH daher nicht als Einschränkung, sondern als Chance verstehen!



Martin Hahn
Rechtsanwalt
Telefon: 0221 - 97 30 02-65
m.hahn@lenz-johlen.de

Newsletter

Kommunales

Strenge Anforderungen an die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Eine ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung eines Bauleitplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist fehlerhaft, wenn lediglich pauschal auf den Umweltbericht Bezug genommen wird. Das ist das Ergebnis eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2013.

In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht klargestellt, dass die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs auch schlagwortartige Informationen darüber enthalten muss, welche Umweltbelange behandelt werden. Zur Begründung wird auf § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB Bezug genommen. Danach sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Daraus folgt nach Überzeugung des Bundesverwaltungsgerichts, dass eine bloß namentliche Auflistung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nicht genügt. Dies werde durch einen Vergleich mit § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB bestätigt. Nach dieser Vorschrift sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Begriff der „Information“ geht nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts über denjenigen der „Stellungnahme“ hinaus. Daraus folge, dass die Inhalte der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen genannt werden müssen. Nur unter diesen Voraussetzungen komme der Bekanntmachung die erforderliche Anstoßwirkung zu. Dabei genügt es, Gattungsbegriffe zu verwenden; detaillierte Ausführungen zu den Inhalten der Umweltinformationen sind nicht erforderlich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.07.2013 – 4 CN 3.12 –).

Werden die Anforderungen des Bundesverwaltungsgerichts nicht erfüllt, liegt regelmäßig ein beachtlicher Fehler des Bebauungsplans vor. Möglich ist, diesen Fehler im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zu heilen. Dafür sind die ortsübliche Bekanntmachung zu wiederholen und die öffentliche Auslegung erneut durchzuführen.



Dr. Kai Petra Dreesen LL.M. Eur.
Rechtsanwältin
Telefon: 0221 - 97 30 02-84
k.dreesen@lenz-johlen.de

Kaufpreisnachbesserung

Grundstückskaufverträge, bei denen Städte und Gemeinden als Verkäufer auftreten, sehen häufig Kaufpreisnachzahlungsklauseln vor. Nimmt der Käufer in einem bestimmten Zeitraum nach Vertragsabschluss eine andere Nutzung vor, ist er zu einer Nachzahlung verpflichtet.

Das Landgericht München II beschäftigt sich in seinem Urteil vom 13.12.2013 – 3 O 3493/13 (noch nicht rechtskräftig) mit der Verjährung eines derartigen Kaufpreisnachzahlungsanspruchs. Das Landgericht stellt fest, dass derartige Ansprüche innerhalb von drei Jahren verjähren. Die Verjährungsfrist beginne allerdings erst, wenn die zur Geltendmachung des Nachzahlungsanspruchs zuständige Fachabteilung Kenntnis der den Nachzahlungsanspruch auslösenden Umstände erwirbt. Die Kenntnis anderer Abteilungen der Gemeinde führe nicht zu einem Beginn der Verjährung.

Die in dem Urteil behandelte Problematik tritt in der Praxis durchaus häufig auf. Beantragt der Käufer eine Baugenehmigung für ein Vorhaben, das einen Anspruch auf Kaufpreisnachzahlung auslöst, erlangt die Kommune „als solche“ eigentlich Kenntnis der den Anspruch auslösenden Umstände. Im Regelfall kennt der Bearbeiter des Bauantrages aber nicht den Inhalt des zwischen Kommune und Bauantragsteller bestehenden Grundstückskaufvertrages. Die Rechtsprechung des Landgerichts München



ll schützt die Kommune aber vor einem frühzeitigen Eintritt der Verjährung. Erst wenn die zuständige Fachabteilung – zumeist das Amt für Liegenschaften – Kenntnis von der geänderten Nutzung erwirbt, beginnt die Verjährung.

PRAXISHINWEIS

Das Problem Zurechnung von Wissen innerhalb von Städten und Gemeinden wird in einer anderen Konstellation anders beurteilt. Verkauft die Gemeinde ein Grundstück, muss sie dem Käufer ihr bekannte Mängel offenlegen, auch wenn ein allgemeiner Gewährleistungsausschluss vereinbart wird. Kenntnisse anderer Fachabteilung werden hier zugerechnet. Wird ein Grundstück ohne besondere Hinweise von der Liegenschaftsabteilung verkauft, obwohl eine Fachabteilung über aufklärungspflichtige Informationen verfügt, kann dies den Tatbestand der arglistigen Täuschung begründen (vgl. OLG Nürnberg, Urt. vom 07.01.2013 – 4 U 585/12). Die Organisation der Gemeinde muss sicherstellen, dass die den Verkauf begleitende Fachabteilung alle vorhandenen Informationen zum Grundstück auch bei anderen Fachabteilungen abrufen.



Dr. Philipp Libert
Rechtsanwalt
Telefon: 0221 - 97 30 02-39
p.libert@lenz-johlen.de

Verfahrensfehler bei erneuter öffentlicher Auslegung

Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung eines geänderten Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Dabei müssen

die Änderungen oder Ergänzungen, zu denen Stellungnahmen abgegeben werden können, mit hinreichender Deutlichkeit aus dem Planentwurf hervorgehen. Finden sich weder in den zeichnerischen noch in den textlichen Festsetzungen Hinweise auf die vorgenommenen Änderungen, ist eine ausreichende Bürgerbeteiligung in der Regel nicht gewährleistet. Das hat das OVG NRW mit Urteil vom 19.07.2013 entschieden. Ob Ausführungen in der Planbegründung ohne gleichzeitige Kenntlichmachung der Änderungen in der Planurkunde ausreichend sind, wird in dem Urteil ausdrücklich offen gelassen. Voraussetzung dafür ist nach Auffassung des OVG NRW jedenfalls, dass die Änderungen in der Planbegründung als solche kenntlich gemacht werden. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall gingen die Änderungen in den Festsetzungen nur aus der Planbegründung hervor. Die ergänzten Ausführungen waren allerdings nicht gesondert kenntlich gemacht worden, z.B. farblich, durch Unterstreichungen o.ä. Dies genügt nach Auffassung des 10. Senats des OVG NRW nicht, um zu gewährleisten, dass sich der Bürger ohne zumutbare Schwierigkeiten Kenntnis von dem Inhalt der Planung verschaffen kann. In diesem Fall sind die Änderungen – so der 10. Senat des OVG NRW – für den Bürger „erst durch aufmerksame Lektüre der Planbegründung erkennbar“. Ohne detaillierte Kenntnis der Festsetzungen im ersten Planentwurf seien sie zudem auch nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Die Nichtbeachtung der vorgenannten Anforderungen begründet einen Verfahrensfehler i.S.v. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, der die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge hat. Nach dem Urteil des OVG NRW vom 19.07.2013 sollten bei der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vorsorglich die Änderungen in den Festsetzungen kenntlich gemacht werden. Die zeichnerischen Festsetzungen müssen dabei aber weiterhin eindeutig lesbar sein.



Dr. Kai Petra Dreesen LL.M. Eur.
Rechtsanwältin
Telefon: 0221 - 97 30 02-84
k.dreesen@lenz-johlen.de



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVM}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke^{LL.M.PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Lehmann^V
Martin Hahn
Dr. Kai Petra Dreesen^{LL.M.Eur.}
Nick Kockler
Béla Gehrken
Markus Nettekoven
Philipp Caspar Hellermann

P Partner i. S. d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA/FU Hagen
L McGill University (Montreal, Kanada)
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Magister der Verwaltungswissenschaften

Kaygasse 5 • 50676 Köln
Postfach 102365 • 50463 Köln

Telefon: +49 221 97 30 02-0
Telefax: +49 221 97 30 02-22



Bildnachweis: S. 2,4 und 7: Albert Fetzer, S. 6 und 9: Wikipedia, weitere: comlunion Werbeagentur und Verlag GmbH