



[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten

Bau • Newsletter

Mai 2010

Liebe Mandantschaft,
sehr geehrte Damen und Herren,

in unserem aktuellen Bau-Newsletter Mai 2010 möchten wir Sie wieder über interessante Neuigkeiten und Entwicklungen aus dem Arbeitsfeld Bauen, Planen und Infrastruktur informieren. Ein besonderes Augenmerk gilt in dieser Ausgabe einer lange erwarteten Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH): Der EuGH hat sich nunmehr mit der spannenden Frage beschäftigt, ob das Europäische Vergaberecht bei kommunalen Immobiliengeschäften anzuwenden sei und dies für den zu entscheidenden Fall abgelehnt. Das Urteil entbindet die Kommunen allerdings nicht aus der rechtlichen Pflicht, gleichwohl transparente Bieterverfahren durchzuführen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und freuen uns über Ihre Rückäußerung.

Herzliche Grüße
aus Berlin, Köln, Frankfurt (O) und Augsburg
Ihr [GGSC] Anwaltsteam

DIE THEMEN DIESER AUSGABE:

- [EuGH: Rechtssichere kommunale Grundstücksverkäufe außerhalb des Vergaberechts](#)
- [Strenger Winter 2010 – Wer trägt die Stillstandskosten?](#)
- [Berücksichtigung der Sanierungskosten kontaminierter Grundstücke bei Festsetzung der Grunderwerbssteuer](#)
- [Unternehmenserklärung nach EnEV 2009](#)
- [Praxisfibel: Klimaschutz in der Raumordnung und Bauleitplanung](#)
- [\[GGSC\] Seminare](#)
- [\[GGSC\] auf Veranstaltungen](#)
- [Hinweis auf andere \[GGSC\] Newsletter](#)

Wir möchten Sie noch auf unser **12. Informationsseminar Erfahrungsaustausch Kommunale Abfallwirtschaft** am 17. und 18. Juni 2010 in Berlin hinweisen.

[Das Programm und Anmeldeformular erhalten Sie hier.](#)



[EUGH: RECHTSSICHERE KOMMUNALE GRUNDSTÜCKSVKÄUFE AUßERHALB DES VERGABERECHTS]

Die Kommunen dürfen aufatmen. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat in seinem Urteil vom 25.03.2010 entschieden, dass das europäische Vergaberecht bei kommunalen Immobiliengeschäften nicht anzuwenden ist, wenn die Kommune selbst kein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an dem Projekt verfolgt und der Grundstücksverkauf im Rahmen städtebaulicher Vorgaben erfolgt.

Mit seiner Entscheidung hat der EuGH der sog. „Ahlhorn-Rechtsprechung“ des OLG Düsseldorf eine deutliche Absage erteilt. Gleichzeitig bestätigte der Gerichtshof die vom deutschen Gesetzgeber im Zuge der letzten Novellierung des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen („GWB“) vorgenommene Klarstellung, wonach ein öffentlicher Bauauftrag einen eigenen Beschaffungsbedarf des Auftraggebers voraussetzt.

Hintergründe zum EuGH-Urteil

Hintergrund der Vorlage beim EuGH vom 02.10.2008 (Rs. C-451/08) war der Nachprüfungsantrag eines Unternehmers gegen die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die Bundesanstalt hatte das Gelände der frühe-

ren Wittekind-Kaserne in Wildeshausen an einen Mitbewerber des Unternehmers verkauft, nachdem sich die Stadt Wildeshausen auch für dessen Nutzungskonzept ausgesprochen hatte. Der unterlegene Unternehmer forderte daraufhin in einem Vergabenaachprüfungsverfahren, dass der Grundstücksverkauf in einem europaweit bekannt gemachten förmlichen Vergabeverfahren nach dem europäischen Vergaberecht erfolgen soll. Der von der Bundesanstalt geschlossene Kaufvertrag sei wegen Verstoßes gegen das Vergaberecht nichtig.

Vorlage des OLG Düsseldorf

Das OLG Düsseldorf hat mit seiner „Ahlhorn-Rechtsprechung“ (vgl. Beschluss vom 13.06.2007, Az. VII-Verg/207) einen weiten Begriff des öffentlichen Bauauftrages geprägt, für den es nicht darauf ankommen soll, dass ein eigener Verwendungs- oder Beschaffungsbedarf der Kommune vorliegt. Nach den heftigen Reaktionen auf seine Rechtsprechung hielt das OLG die Vorlage im Jahr 2008 beim EuGH für erforderlich. So habe seine Entscheidung

„keine ungeteilte Zustimmung, sondern unter den deutschen Gerichten überwiegend Ablehnung gefunden. Außerdem sei die deutsche Bundesregierung dabei, das deutsche Vergabe-



recht in einem Sinne zu ändern, der dem von ihm vertretenen Standpunkt entgegenstehe.“

EuGH: Voraussetzungen für den vergabepflichtigen Bauauftrag

Dem EuGH geht die vom OLG Düsseldorf angenommene generelle Vergabepflicht von kommunalen Grundstücksverkäufen zu weit. Zwar sei nicht erforderlich, dass die Bauleistung in einem gegenständlichen oder körperlich zu verstehenden Sinn für den öffentlichen Auftraggeber beschafft wird. Das Vergaberecht sei aber nur anwendbar, wenn

- der Investor sich einklagbar zu einer Bauleistung verpflichtet

und

- die Leistung dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugute kommt.

„einklagbare Bauverpflichtung“

Damit ein öffentlicher Bauauftrag vorliegt, muss sich der Investor also zunächst direkt oder indirekt zur Erbringung der Bauleistung verpflichtet haben und diese Verpflichtung muss einklagbar sein.

Bloße faktische Zwänge und Einflussnahmen reichen insoweit nicht aus. Vielmehr

muss in jedem Fall ein auf die Durchführung einer Bauausführung gerichteter Vertrag vorliegen. Die Vereinbarung von Bedingungen gekoppelt mit Rücktritts- oder Rückkaufsrechten oder ähnlichem lässt den Tatbestand eines vergaberechtlichen Bauauftrages weder entfallen, noch begründet sie ihn. Vielmehr muss in jedem Fall ein auf die Durchführung einer Bauleistung gerichteter Vertrag vorliegen.

Auch die Tatsache, dass ggf. städtebauliche Instrumente, wie ggf. das Baugebot nach § 176 BauGB eingesetzt werden können, genügt nicht, um von einer Bauverpflichtung auszugehen. Denn eine solche Bauverpflichtung hätte die Grundlage nicht im Vertrag, sondern in der der Kommune kraft Gesetzes verliehenen Macht, Baugebote zu erlassen.

Eine zur Vertragsgrundlage gewordene Bauverpflichtung ist ferner dann nicht anzunehmen, wenn der öffentliche Auftraggeber lediglich einzelne Nutzungsbeschränkungen in den Vertrag aufnimmt oder allgemeine Verbote in Bezug auf die Gestaltung von Fassaden und Außenanlagen ausspricht. Derartige Nutzungseinschränkungen begründen noch keine positive Bauverpflichtung. Der Bauauftrag setzt eine rechtlich durchsetzbare Bauverpflichtung voraus.

Die Leistungspflichten müssen allerdings nicht schon bei Beginn des Vergabeverfah-



rens im Einzelnen feststehen. Es genügt, wenn am Ende des Vergabeverfahrens der Abschluss einer Vereinbarung mit einer hinreichend genauen Beschreibung der Bauleistung stehen soll.

„unmittelbares wirtschaftliches Interesse“

Für die Annahme eines unmittelbaren wirtschaftlichen Interesses des Auftraggebers ist nach dem EuGH die bloße Ausübung von städtebaulichen Regelungszuständigkeiten (z. B. Bauleitplanung oder auch städtebauliche Verträge) im Hinblick auf die Verwirklichung des allgemeinen Interesses nicht ausreichend, da sie weder auf den Erhalt einer vertraglichen (Bau-) Leistung noch auf die Befriedigung des unmittelbaren wirtschaftlichen Interesses des Auftraggebers gerichtet ist.

Ein wirtschaftliches Interesse des Auftraggebers ist demgegenüber eindeutig gegeben, wenn der Auftraggeber Eigentümer der Bauleistung oder des Bauwerkes wird.

Ein wirtschaftliches Interesse des Auftraggebers liegt aber darüber hinaus auch vor, wenn vorgesehen ist, dass der Auftraggeber über Rechtstitel verfügen soll, die ihm die Verfügbarkeit des Bauwerkes im Hinblick auf ihre öffentliche Zweckbestimmung sichern.

Ein wirtschaftlicher Vorteil liegt ebenfalls vor, wenn der Auftraggeber wirtschaftliche Vorteile aus einer künftigen Nutzung oder Veräußerung des Bauwerkes ziehen kann oder wenn er finanziell beteiligt ist an der Erstellung des Bauwerkes oder an den Risiken im Fall des Fehlschlages des Bauwerkes.

Investorenmodelle beinhalten keine Baukonzessionen

Kommunale Grundstücksverkäufe mit Bauverpflichtung wurden vom OLG Düsseldorf als Baukonzession eingeordnet, weil hier die Gegenleistung für die Erbringung einer Bauleistung durch den Investor in der Übertragung einer Nutzungsberechtigung hinsichtlich der vom Investor zu errichtenden Bauwerke liege.

Im Zuge der Novellierung des GWB hat der Gesetzgeber jedoch vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung das nach richtiger Auffassung jeder „Konzession“ inne wohnende, im Gesetzestext aber zuvor nicht enthaltene Kriterium der „befristeten“ Nutzungsberechtigung als Voraussetzung der Baukonzession gemäß § 99 Abs. 6 GWB aufgenommen. Dieses Kriterium ist durch die aktuelle EuGH-Entscheidung bestätigt worden. So führt der Gerichtshof aus, dass gewichtige Gründe dafür sprechen, dass eine unbefristete Konzessionserteilung gegen die europäische Rechtsordnung verstößt.



Bei Grundstücksverkäufen ohne späteres Rückkaufrecht nach vollständiger Bauausführung wird den Investoren das Eigentum an den Grundstücken endgültig übertragen. Darin enthalten ist naturgemäß die zeitlich unbegrenzte Berechtigung zur Nutzung der Grundstücke. Das für die Konzession wesentypische Merkmal der befristeten Übertragung eines Rechtes ist somit nicht erfüllt.

Bewertung des EuGH-Urteils

Aus kommunaler Sicht ist das Urteil des EuGH ausdrücklich zu begrüßen. Die nach der Ahlhorn-Entscheidung entstandene Rechtsunsicherheit, ob allein die Verfolgung städtebaulicher Interessen für die Begründung eines vergabepflichtigen öffentlichen Bauauftrages genügt, ist mit der Entscheidung des EuGH beseitigt worden. Klar ist nun, dass die Kommunen wieder ohne Ausschreibung Investoren für ihre Grundstücke suchen dürfen. Sie dürfen Rahmenbedingungen vereinbaren, z.B. zur Nutzungsart, zur späteren Fertigstellung oder zur Fassadengestaltung, solange diese Pflichten nicht einklagbar sind und ihnen nicht wirtschaftlich zugute kommen. Die Kommunen dürfen sich in den Kaufverträgen auch Rücktrittsrechte vorbehalten, für den Fall, dass die Investoren nicht oder nur verspätet bauen. Ein vergabepflichtiger Grundstücksverkauf liegt erst dann vor, wenn die Kommune Eigentü-

mer der Bauleistung oder des Bauwerks wird oder wirtschaftliche Vorteile aus der künftigen Nutzung oder Veräußerung des Bauwerks ziehen kann. Ebenfalls ausschreibungspflichtig kann der Verkauf kommunaler Grundstücke sein, wenn die Kommune finanziell an der Erstellung des Bauwerks beteiligt ist bzw. die damit verbundenen Risiken im Falle eines wirtschaftlichen Fehlschlags der Nutzung des Bauwerks trägt.

Grenzen der Vergaberechtsfreiheit bei kommunalen Grundstücksgeschäften

Immobilienengeschäfte können nach dem EuGH-Urteil wieder rechtssicher außerhalb des Vergaberechts durchgeführt werden. Der EuGH zeigt aber auch die Grenzen auf, die sich bei einer allzu großzügigen Handhabung für den Auftraggeber rächen können.

Sobald sich die Kommune finanziell oder durch Risikoübernahme am Projekt beteiligt, dürfte im Grundsatz das wirtschaftliche Interesse der Kommune als Voraussetzung für den öffentlichen Bauauftrag vorliegen. Werden zudem noch einklagbare vertragliche Vorgaben für das Bauwerk, die im Rahmen städtebaulicher Regelungen nicht durchsetzbar wären, Inhalt des Vertrages, so kann das auch künftig eine Vergabepflicht des Grundstücksgeschäftes auslösen.



Weiterhin erforderlich: Transparente Bieterverfahren

Zu beachten ist, dass die Kommunen aus europarechtlichen und kommunalrechtlichen Gründen wie schon bisher auch außerhalb des Vergaberechts gehalten sind, bei Grundstücksverkäufen transparente Wettbewerbe durchzuführen:

Die EuGH-Rechtsprechung zur Einhaltung des Transparenzgebotes und der Dienstleistungsfreiheit sind auch auf den (gewerblichen) Verkauf kommunaler Grundstücke anwendbar.

Beihilferecht

Zudem besteht ohne die Durchführung eines transparenten und diskriminierungsfreien Wettbewerbs vor dem Verkauf eines öffentlichen Grundstückes die Gefahr einer unzulässigen Beihilfe (Art. 107 AEU). Eine solche lässt sich nach Ansicht der EU-Kommission lediglich dadurch ausschließen, dass – vorrangig – ein hinreichend publiziertes Bieterverfahren durchgeführt oder zumindest der Marktwert des Grundstückes durch einen unabhängigen Sachverständigen bewertet wird. Der Verkauf eines öffentlichen Grundstückes unter dem Marktwert stellt eine unzulässige Beihilfe dar, die die EU-Kommission zur Einleitung eines Beihil-

feprüfverfahrens gegen den Käufer berechtigt. In der Konsequenz hätte dieser dann die Differenz zwischen dem Marktpreis und dem Kaufpreis nachzuzahlen.

Kommunalrecht

Eine Pflicht der öffentlichen Hand zur Veräußerung kommunaler Grundstücke im Wege von wettbewerblichen Verfahren ergibt sich aber auch aus dem Kommunalrecht. Nach den Haushaltsgrundsätzen hat die Gemeinde die Haushaltswirtschaft wirtschaftlich, effizient und sparsam zu führen. Vermögensgegenstände der Gemeinde dürfen nicht unter ihrem vollen Wert, mithin dem Verkehrswert, veräußert werden. Dieser Wert ist in der Regel nur im Wettbewerb zu ermitteln. Ergänzend sei auch darauf hingewiesen, dass sich in Wettbewerben oft wirtschaftlichere Konzepte als bei Exklusivverhandlungen ergeben.

Die Wettbewerbe können schnell und schlank umgesetzt werden. Zunächst genügt die Veröffentlichung, die ohne Formulare und formalisierte Bekanntmachung möglich ist. Wenn sich nach der Bekanntmachung nur ein Bieter meldet, darf auch mit diesem exklusiv verhandelt werden. Bei mehreren Bietern sind im Wesentlichen eine saubere Dokumentation und die stringente



Einhaltung des Gleichbehandlungsgrundsatzes für alle zu beachten und zu wahren.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Klaus-Martin Groth](#)

und

Rechtsanwältin Susanne Müller-Kabisch

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[STRENGER WINTER 2010 – WER TRÄGT DIE STILLSTANDSKOSTEN?]

Der Winter 2009/2010 hat bekanntlich länger gedauert als üblich, was zu längeren Stillständen auf den Baustellen führte. Fast wie bestellt hat Anfang März 2010 erstmals ein Gericht entschieden, dass der AG dem AN witterungsbedingte Mehrkosten erstatten müsse (Landgericht Cottbus, Urteil vom 03.03.2010, 6 O 258/07).

Schlechtwetter: Auswirkung auf Fristen, Auswirkung auf Zahlungen

Das Gerichtsurteil muss man in die Systematik von VOB und BGB zur Bauzeit einordnen: Seit jeher ist klar, dass Auftragnehmer schlechte Wetterbedingungen, die für sie absehbar sind, einkalkulieren müssen. Die entsprechenden Behinderungen durch

schlechtes Wetter führen dann zu keiner Fristverlängerung. Unvorhersehbare Wetterbedingungen verlängern hingegen die Fristen, § 6 Nr. 2 VOB/B. Mit dieser Frage hat das Urteil des LG Cottbus nichts zu tun.

Von der Fristenfrage ist aber zu unterscheiden die zweite Frage, ob und wann ein Unternehmer aufgrund einer witterungsbedingten Behinderung mehr Geld vom AG verlangen kann. Mit dieser Frage befasst sich das Urteil des LG Cottbus.

Baubehinderung mit Zahlungsverpflichtung

Gefestigt ist in der Rechtsprechung, dass Baubehinderungen in drei Fällen zu einer Zahlungsverpflichtung des AG führen können:

1. wenn der AG Leistungsänderungen anordnet, die sich auf die Bauzeit auswirken (§ 2 Nr. 5 VOB/B),
2. wenn der AG den AN schuldhaft (= fahrlässig oder vorsätzlich) in der Leistung behindert (§ 6 Nr. 6 VOB/B, das klassische Beispiel ist der Planlieferverzug);
- und schließlich 3. wenn sich der AG im „Annahmeverzug“ befindet, also eine vom AN angebotene Leistung nicht annimmt (§ 642 BGB).

Bisher war Konsens in Rechtsprechung und Literatur: Schlechtes Wetter kann man weder anordnen (§ 2 Nr. 5 VOB/B), noch ist der AG am schlechten Wetter schuld (§ 6 Nr. 6



VOB/B), und auch einen „Annahmeverzug“ durch schlechtes Wetter (§ 642 BGB) hatte noch niemand bejaht.

Das Urteil des LG Cottbus

Das LG Cottbus analysiert die bisherige BGH-Rechtsprechung: Danach ist es Sache des AG, das Baugrundstück zur Verfügung zu stellen. Tut er dies nicht – etwa, weil Vorgewerke noch nicht fertig sind – dann führt das nach BGH-Rechtsprechung zu einem Entschädigungsanspruch des AN nach § 642 BGB. Das LG Cottbus meint nun, es sei letztlich egal, ob der AN wegen Vorgewerken oder wegen schlechten Wetters nicht arbeiten könne: In beiden Fällen könne der AG dem AN das Baugrundstück nicht zur Verfügung stellen. Folglich hafte er dem AN hierfür nach § 642 BGB. Das gelte zumindest bei außergewöhnlich schlechten Witterungsbedingungen.

Bewertung, Auswirkungen auf die Praxis

Die Reaktionen in der Literatur sind sofort kontrovers. Rein nach der juristischen Systematik kann man letztlich jede externe Leistungsbehinderung dem vom AG zu stellenden „Baugrund“ zuordnen, sobald der AN nicht auf die Baustelle gelangt. Ob das richtig ist, kann man aus dem BGB nicht ableiten; die Antwort hängt davon ab, wie man

das Risiko von Natureinflüssen verteilen will. Dass dieses Risiko stets der AG tragen soll, versteht sich jedenfalls nicht von selbst.

Da zu dieser Rechtsfrage noch nicht das letzte Wort gesprochen ist, das Urteil aber mit Sicherheit zu einer Sensibilisierung der Baubeteiligten führen wird, ist es ratsam, in Bauverträgen künftig nicht nur das Baugrundrisiko vertraglich zu verteilen, sondern auch das Schlechtwetterrisiko. Die bisherige Praxis, sich mit der Regelung in § 6 VOB/B zu begnügen, wird in Zukunft nicht mehr ausreichen.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Sebastian Schattenfroh](#)
und



Rechtsanwalt
[Dr. Joachim Wrase](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)



[BERÜCKSICHTIGUNG DER SANIERUNGSKOSTEN KONTAMINierter GRUNDSTÜCKE BEI FESTSETZUNG DER GRUNDERWERBSSTEUER]

Der Bundesfinanzhof hat 2009 entschieden, dass vom Grundstückserwerber übernommene Sanierungspflichten des Verkäufers nur dann bei der Grunderwerbssteuer zu berücksichtigen sind, wenn sie bereits durch Bescheid konkretisiert sind.

Das Vorhandensein von Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen ebenso wie deren begründeter Verdacht mindert den Verkehrswert eines Grundstücks bekanntermaßen erheblich. Nicht – auch nicht in Beraterkreisen – gleichermaßen bekannt ist allerdings, dass der Erwerb eines solchen Grundstücks, ungeachtet seines gegenüber einem altlastenfreien bzw. sanierten Grundstück geminderten Werts, unter Umständen eine erhebliche Forderung des Finanzamts im Rahmen der Festsetzung der Grunderwerbssteuer nach sich ziehen kann.

Bemessung der Grunderwerbssteuer nach der Gegenleistung

Die Grunderwerbssteuer bemisst sich gemäß § 8 Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG) nach dem Wert der Gegenleistung. Zur Gegenleistung im Sinne der Vorschrift gehört jede Leistung, die der Erwerber als

Entgelt für den Erwerb des Grundstücks gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstücks empfängt. Dabei ist grundsätzlich die vertragliche Regelung maßgebend. So kann der einem Grunderwerb zu Grunde liegende Kaufpreis von „1 Euro“ durchaus Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer sein, wobei jedoch Voraussetzung ist, dass der Betrag von den Parteien als Gegenleistung ernsthaft gewollt ist und es sich nicht lediglich um eine „symbolische“ Gegenleistung handelt. Auch im Fall eines auf Grund vorhandener Altlasten bzw. eines entsprechenden Verdachts geminderten Kaufpreises ist der im Vertrag ausgewiesene Kaufpreis daher regelmäßig Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer.

Einbeziehung der Sanierungskosten in die Bemessungsgrundlage

Anders kann dies sein, wenn sich der Käufer im Vertrag mit dem Verkäufer zur Sanierung des Grundstücks verpflichtet, beispielsweise beim Erwerb eines Grundstücks von der öffentlichen Hand. Hier ist unter Umständen eine böse Überraschung bei Erhalt des Grunderwerbssteuerbescheides nicht ausgeschlossen, weil die Sanierungskosten Grunderwerbssteuerrechtlich als Gegenleistung anzusehen sein können. Denn als Gegenleistung im Sinne des § 8 Abs. 1 GrEStG gelten



nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG nicht nur der Kaufpreis, sondern auch die vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. Dazu zählt auch die Übernahme von Verpflichtungen des Veräußerers durch den Erwerber im Zuge des Rechtserwerbs. Bedenkt man, dass die Kosten einer Grundstückssanierung im Einzelfall durchaus den Grundstückswert erreichen oder sogar überschreiten können, kann sich die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer somit erheblich erhöhen.

Rechtsunsicherheit bei Investoren

In der Vergangenheit bestand eine starke Rechtsunsicherheit, unter welchen Voraussetzungen die vom Käufer übernommene Sanierungsverpflichtung im Rahmen der Festsetzung der Grunderwerbssteuer zu berücksichtigen ist. Die Verwaltungserlasse einzelner Bundesländer sahen vor, dass sich die Verpflichtung des Verkäufers zur Sanierung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits „hinreichend konkret“ abzeichnen müsse. Vor diesem Hintergrund hatte auch das Finanzgericht Münster in einer Entscheidung aus dem Jahr 2006 (Urt. v. 17.08.2006 – 8 K 2650/03) entschieden, dass die Aufwendungen für die Altlastensanierung dann Bestandteil der Gegenleistung im Sinne der Grunderwerbssteuer sind, wenn der Erwerber eine hinreichend konkretisierte

Verpflichtung des Veräußerers zur Altlastensanierung durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung übernimmt. Wer annimmt, das Finanzgericht Münster habe damit der Einbeziehung der Kosten der Altlastensanierung in die Grunderwerbssteuer enge Grenzen gesetzt, irrt. Das Finanzgericht Münster bejahte eine hinreichend konkretisierte Verpflichtung nämlich bereits dann, wenn der Veräußerer von der zuständigen Umweltbehörde zu einer möglichen Sanierungsverpflichtung angehört bzw. ihm eine Sanierungsverfügung angedroht worden war.

Nach Bundesfinanzhof nur bei durch Verfügung konkretisierter Sanierungspflicht

Diese Rechtsprechung hatte bei vielen Investoren zu erheblichen Irritationen geführt. In einer bislang nur wenig und allein in Steuerrechtskreisen beachteten und in den allgemeinen Immobilienrechtszeitschriften leider nicht veröffentlichten Entscheidung aus dem vergangenen Jahr (Urt. v. 30.03.2009 - 2 R 62/06) hat sich der Bundesfinanzhof im Revisionsverfahren mit der Entscheidung des Finanzgerichts Münster befasst und entschieden, dass beim Erwerb eines mit Altlasten kontaminierten Grundstücks und gleichzeitig vertraglich eingegangener Sanierungsverpflichtung die Sanierungskosten nur dann als Gegenleistung im Sinne der Grunderwerbssteuer anzusehen sind, wenn



an den Veräußerer bereits ein Sanierungsbescheid ergangen ist. Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs könne eine Gegenleistung für den Erwerb eines Grundstücks zwar grundsätzlich darin liegen, dass der Erwerber eine Sanierungspflicht des Grundstücksverkäufers übernehme. Allerdings entstehe eine öffentlich-rechtliche Sanierungsverpflichtung erst und ausschließlich dann, wenn sich die materielle, aus dem einschlägigen Bodenschutzrecht ergebende Sanierungsverantwortlichkeit durch Erlass einer formellen Sanierungsverfügung einzelfallbezogen konkretisiert habe. Das Merkmal einer „hinreichend konkreten Verpflichtung“, von dem das Finanzgericht Münster ausgegangen war, sei zu unbestimmt, um diejenigen Verpflichtungen, die als Gegenleistung im Grunderwerbssteuerlichen Sinne zu berücksichtigen sind, von solchen abzugrenzen, die die Bemessungsgrundlage unberührt lassen.

Die Entscheidung des Bundesfinanzhofs ist im Sinne der Rechtssicherheit zu begrüßen. Es steht nunmehr fest, dass künftig einen unter Einbeziehung der voraussichtlichen Sanierungskosten ergehenden Grunderwerbssteuerbescheid nur befürchten muss, wer ein Grundstück mit bestehender, durch Bescheid konkretisierter Sanierungsverpflichtung erwirbt. Dem Käufer eines solchen Grundstücks ist deshalb zu raten, bei den Verhandlungen über den Kaufpreis

nicht nur die voraussichtlichen Sanierungskosten selbst, sondern auch die auf Basis des Kaufpreises zuzüglich der Sanierungskosten zu berechnende Grunderwerbssteuer zu berücksichtigen.

Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen erwartet

Wer in der Vergangenheit von der Berliner Finanzverwaltung anders behandelt wurde, erhält den zuviel gezahlten Betrag nur zurück, wenn er die Bestandskraft des Grundsteuerbescheides durch die Einlegung eines Einspruchs verhindert hat. Bestandskräftige Zahlungsverpflichtungen bleiben also unberührt. Die Berliner Senatsverwaltung für Finanzen hat in diesem Jahr zu der Thematik die Verabschiedung eines koordinierten Ländererlasses angekündigt, der aber noch nicht vorliegt. Die Finanzämter sind daher bei der Umsetzung der Rechtsprechung noch zögerlich. Das Urteil des Bundesfinanzhofs ist jedoch bereits geltendes Recht, so dass demjenigen, der augenblicklich von den Finanzämtern noch einen Grunderwerbssteuerbescheid erhält, der die Sanierungskosten einbezieht, obgleich eine Sanierungsverfügung für das Grundstück (noch) nicht ergangen ist, dringend zu raten ist, gegen den Bescheid fristgemäß Einspruch einzulegen.



Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Jörg Beckmann](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[UNTERNEHMERERKLÄRUNG NACH ENEV 2009]

Die Regelungen der EnEV 2009 gelten nicht nur für Neubauten, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch bei Modernisierung im Bestand.

In unserem [Bau-Newsletter November 2009](#) hatten wir Sie bereits darüber informiert, dass zum 01.10.2009 die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten ist. In der Baupraxis ist die EnEV 2009 für Neubauten schon gut bekannt.

Geltung auch bei Modernisierungsarbeiten!

Die Regelungen der EnEV 2009 gelten jedoch auch bei Modernisierungsarbeiten an Bestandsgebäuden, nämlich dann, wenn es zu Änderungen an Außenbauteilen kommt, die obersten Geschossdecken nachträglich gedämmt werden oder wenn Heizkessel oder

Wärmeerzeugungssysteme eingebaut oder ersetzt werden.

Unternehmererklärung verpflichtend

§ 26a EnEV 2009 sieht bei derartigen Arbeiten vor, dass der Unternehmer dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich bestätigen muss, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen der EnEV 2009 entsprechen. Nach § 26a EnEV 2009 muss der Eigentümer diese Erklärung mindestens fünf Jahre aufbewahren und den zuständigen Behörden auf Verlangen vorlegen können. Entsprechende Vordrucke stellen die jeweiligen Fachverbände Sanitär, Heizung und Klimatechnik sowie die Landesinnungsverbände des Dachdeckerhandwerkes zur Verfügung.

Sowohl private als auch öffentliche Bauherren – insbesondere kommunale Wohnungsbau-Gesellschaften – sollten darauf achten, sich bei den entsprechenden Modernisierungsarbeiten diese Unternehmererklärungen auch tatsächlich ausstellen zu lassen. Die öffentliche Hand sollte bei Ausschreibungen dieser Gewerke die Forderung einer Unternehmererklärung bereits in die Verdingungsunterlagen mit aufnehmen und die entsprechenden Formblätter zur Verfügung stellen.



Rückfragen bei [GGSC] bitte an:

Rechtsanwalt Dr. Joachim Wrase und
Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[PRAXISFIBEL: KLIMASCHUTZ IN DER RAUMORDNUNG UND BAULEITPLANUNG]

Im Auftrag des Umweltbundesamtes hat [GGSC] zusammen mit dem Planungsbüro BKR Aachen und dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH mit der Erarbeitung einer Praxisfibel begonnen, die den Klimaschutz in der Raum- und Siedlungsentwicklung betrifft.

Ziel der Praxisfibel zum Klimaschutz ist es

- möglichst systematisch und umfassend die Handlungserfordernisse und Gestaltungsmöglichkeiten von Raumordnung und Bauleitplanung bezüglich Klimaschutz bei der Fortentwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur aufzuzeigen,
- Potenziale für den Klimaschutz einzubeziehen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben,

- flankierende Steuerungsansätze aus anderen Politikfeldern/Handlungsbereichen nachrichtlich zu integrieren.

Grundlage für die Erarbeitung solcher verallgemeinerbarer Planungsempfehlungen/Gestaltungsmöglichkeiten ist eine Analyse von potenziellen klimarelevanten Instrumenten und Planinhalten der Raumordnung und Bauleitplanung sowie die zielgerichtete Auswertung ausgewählter aktueller Planwerke aus allen Teilen Deutschlands. Zu diesem Zweck werden in der gesamten Bundesrepublik vertiefende Fallstudien durchgeführt, in denen die Anwendungspraxis von Instrumenten der Raum- und Siedlungsplanung für die Planung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten zum Klimaschutz ausgelotet wird.

Energie- und CO₂-Einsparungen im Vergleich

In ausgewählten Fällen wird quantitativ überprüft, welche Energie- und CO₂-Einsparungen durch die Maßnahmen gegenüber Referenzfällen tatsächlich erreicht werden. Es wird herausgearbeitet, wie sich derzeit der fortgeschrittene Umsetzungsstand der Berücksichtigung von Klimaschutzziele darstellt, welche Effizienz diese Maßnahmen aufweisen und wo die (Vollzugs-)Probleme und die Stärken dieser Aufgabenwahrnehmung zu verorten sind.



Die Praxisfibel als komprimierte, praxisnahe Arbeitsanleitung zur effektiven Wahrnehmung von Klimaschutzaufgaben in der Raumordnung und Bauleitplanung führt dann die Ergebnisse der Untersuchung anwendungsorientiert zusammen. Neben der Darstellung von best-practice-Beispielen kommt der Formulierung rechtssicherer Ziele, Festsetzungen und Begründungsargumentationen sowie der anschaulichen Visualisierung von geeigneten Lösungsmöglichkeiten ein besonderes Gewicht zu. Der endgültige Text wird zwar erst 2011 vorliegen, aber schon im Laufe der Erarbeitung werden Beispiele veröffentlicht werden.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:
Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth

Rückfragen bei BKR Aachen bitte an:
Herr Hinzen (Projektleiter),
Herr Frerichs und Herr Bula

Rückfragen bei Wuppertal Institut für Klima,
Umwelt, Energie GmbH bitte an:
Herr Dr. Schüle

[GGSC SEMINARE]

12. Informationsseminar Erfahrungsaustausch Kommunale Abfall- wirtschaft

17. und 18. Juni 2010 im EnergieForum in Berlin mit unserem traditionellen Sommerfest. [Das Programm und die Anmeldung erhalten Sie hier.](#)

[GGSC AUF VERANSTALTUNGEN]

Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth

„Auswirkungen der Entscheidung des EuGH zur kommunalen Grundstücksvergabe auf die abzuschließenden Kaufverträge“

16.06.2010 in Berlin

Veranstaltung des Deutschen Instituts für Städtebau in Berlin. Der genaue Ort und die Uhrzeit werden in den nächsten zwei Wochen bekanntgegeben.

Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth

„Möglichkeiten des Klimaschutzes in der Bauleitplanung und im kommunalen Satzungsrecht“

21.06.2010 in Dresden

Veranstaltung der Landeshauptstadt Dresden zum kommunalen Klimaschutz

Der genaue Ort und die Uhrzeit werden in den nächsten zwei Wochen bekanntgegeben.



Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh

„Die prüfbare Abrechnung des Architektenhonorars“

[21.05.2010 in Potsdam](#)

„Die Stellung des Architekten zwischen Bauherren und Bauunternehmen“

[10.06.2010 in Potsdam](#)

„Bauvertragsgestaltung und wichtige Formalien nach BGB und VOB/B“

[26.08.2010 in Potsdam](#)

Seminare im Rahmen der Fortbildungsreihe der Brandenburgischen Architektenkammer

Telefonische Anmeldung bei der Brandenburgischen Architektenkammer unter 0331/2759120. Nähere Informationen unter www.ak-brandenburg.de

[HINWEIS AUF ANDERE GGSC-NEWSLETTER]

[HOAI · Newsletter](#)

Februar 2010

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Neue Schwellenwerte für Ausschreibungen von freiberuflichen Leistungen

- Baukostenobergrenzen – Welche Bedeutung für Leistungspflichten, Honorar und Haftung?
- Architektenhaftung, wenn Planer mit Bauunternehmen normale VOB-Gewährleistungsfrist vereinbart!

[ÖPP/Vergabe · Newsletter](#)

April 2010

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Ausschluss von Angeboten in VOL-Verhandlungsverfahren
- Aufgabenübertragung als Dienstleistungskonzession
- Rettungsdienste – Ausschreibung oder Eigenerbringung?

Wenn Sie Interesse an dem Bezug weiterer Newsletter aus anderen Bereichen haben, senden Sie uns bitte eine E-Mail an berlin@ggsc.de oder nutzen Sie im Internet das [Newsletter-Archiv](#).