



Um das Einmieten der Kriminalpolizei in ein Gebäude gab es Streit.

FOTO DPA

Thüringer Oberlandesgericht zur Anmietung eines Kripogebäudes

Bloßer Mietvertrag oder Bauvergabe?

Streitgegenstand war ein abgeschlossener Vertrag zur mietweisen Unterbringung einer Kriminalpolizeiinspektion. Dabei ging es um eine Polizeibehörde, die bereits seit 1998 in einem Gebäude des bisherigen Vermieters und späteren Antragstellers auf Nachprüfung untergebracht war. Für die zukünftige mietweise Unterbringung hatte die Kriminalpolizei im Jahr 2013 ein Markterkundungsverfahren erfolglos durchgeführt. Der bestehende Mietvertrag wurde daraufhin gekündigt und der streitgegenständliche Mietvertrag mit einem neuen Vermieter im Jahr 2014 abgeschlossen.

Der bisherige Vermieter beantragte deshalb die Nachprüfung. Er war der Ansicht, dass der Mietvertrag vergaberechtlich einen öffentlichen Bauauftrag darstellen würde. Der neue Vermie-

ter müsse einen Neubau errichten, um die Anforderungen der Kriminalpolizei erfüllen zu können. Bei dem Mietobjekt handele es sich um eine „unter Denkmalschutz stehende Ruine“, die erhebliche Aufwendungen erfordern würde. Dagegen wurde geltend gemacht, dass es sich um ein Bestandsobjekt handeln würde und die baulichen Anpassungsmaßnahmen, die aufgrund der Vorgaben der Kriminalpolizei in dem Gebäude vorzunehmen waren, nur eine untergeordnete Rolle einnehmen würden.

Der Nachprüfungsantrag wurde in erster Instanz als unzulässig zurückgewiesen, weil der EU-Schwellenwert für die Vergabe öffentlicher Bauaufträge nicht erreicht sei. Die dagegen gerichtete Beschwerde des bisherigen Vermieters blieb ebenfalls erfolglos.

Das Thüringer Oberlandesgericht (Beschluss vom 7. Oktober 2015, Az.: 2 Verg 3/15) wies die Beschwerde als unbegründet zurück: Es handelt sich hier um keinen ausschreibungspflichtigen Mietvertrag nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB. Die Jenaer Richter haben festgestellt, dass ein von den Vertragsparteien offiziell als Mietvertrag bezeichneter Vertrag dann als öffentlicher Bauauftrag zu qualifizieren ist, wenn das vorrangige Vertragsziel der Bau der vertragsgegenständlichen Immobilie ist und es sich bei ihr um ein Bauwerk im Sinne des Vergaberechts handelt. Hauptgegenstand war vorliegend aber ein Mietvertrag. Zwar hat die Kriminalpolizei Einfluss auf die Ausgestaltung der Mietsache genommen. Allerdings genügt es für einen öffentlichen Bauauftrag nicht, dass der öffent-

liche Auftraggeber überhaupt Einfluss auf die Ausgestaltung der Mietsache nimmt. Wäre dies so, gäbe es nur sehr wenige Anmietungen, die vergaberechtlich nicht als öffentlicher Bauauftrag zu werten wären. Damit würde § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB weitgehend leerlaufen. Vielmehr kommt es bei der Frage, was der Hauptgegenstand eines Vertrages ist, maßgeblich darauf an, ob der öffentliche Auftraggeber entscheidenden Einfluss auf die Konzeption der Bauleistung genommen hat.

Aus Sicht des Thüringer Vergabesenats ist es dabei von wesentlicher Bedeutung, wie sehr das Konzept, das der Kriminalpolizei bei ihrem ersten Kontakt mit dem neuen Vermieter vorgelegt wurde, von dem abweicht, was tatsächlich im streitgegenständlichen Mietvertrag vereinbart wurde.

Maßgeblich ist nur, ab wann und in welchem Umfang der öffentliche Auftraggeber Einfluss auf die Planungen genommen hat. Hingegen ist es vergaberechtlich unbedeutend, wenn ein Anbieter schon im Vorfeld, das heißt vor der Kontaktaufnahme mit dem Auftraggeber seine Planungen auf ein mögliches Interesse dieses Auftraggebers ausrichtet. Gemessen daran war vorliegend zum Beispiel die Grundkonzeption in den Bürogeschossen im Wesentlichen gleich geblieben. Außerdem hat die streitgegenständliche Immobilie keinen besonderen Spezifika aufgewiesen, die beispielsweise eine Drittverwendung ausgeschlossen hätte. Insbesondere könnten die Raumwünsche bei einem Mieterwechsel unproblematisch durch Änderung der Raumabtrennungen umgesetzt

werden, so die Einschätzung des Thüringer Oberlandesgerichts. Ebenso machte das Volumen der Sonderausstattung prozentual nur einen geringen Anteil an den Gesamtkosten des Projekts aus. Schließlich hat die Kriminalpolizei, als eine von mehreren Mietinteressenten, nur einen Teil der Immobilie samt Außenflächen angemietet.

Festzuhalten bleibt, dass die Abgrenzung zwischen einem vergaberechtlich relevanten öffentlichen Bauauftrag und einem nicht dem Vergaberecht unterliegenden Mietvertrag, eine Gesamtbetrachtung und Einzelfallentscheidung erfordert. Pauschale Urteile verbieten sich in aller Regel.

> HOLGER SCHRÖDER

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Rödl & Partner in Nürnberg.

Tipps zur Unternehmensfinanzierung

KMU-Banken-Barometer

Ist meine Unternehmensfinanzierung dauerhaft gesichert? Mittelständler, die sich zu dieser Frage mehr Klarheit wünschen, können jetzt am „KMU-Banken-Barometer 2016“ teilnehmen. Die Umfrage des Verbands „Die KMU-Berater – Bundesverband freier Berater e. V.“ stellt zwölf Fragen zur Zusammenarbeit von Unternehmen und Kreditinstituten. Nach Beantwortung erhalten die Teilnehmer direkt eine Auswertung zu ihrer Finanzierungs- und Bankensituation mit einem Handlungsimpuls.

„Die Ertragsentwicklung bei vielen Banken und Sparkassen ist bereits seit einiger Zeit rückläufig. Die Bundesbank geht von weiteren Rückgängen von 20 bis 25 Prozent in den kommenden drei bis vier Jahren aus. Darauf reagieren viele Kreditinstitute bereits jetzt mit Kostensenkungen und Filialschließungen. Der nächste Schritt wird die Erhöhung der Bonitätsanforderungen

im Firmenkreditgeschäft sein“, erläutert Thomas Thier, Vorsitzender der KMU-Berater, die aktuellen Entwicklungen aus Sicht des Verbands.

„Jetzt ist für kleine und mittlere Unternehmen der richtige Zeitpunkt, die eigene Finanzierungssituation kritisch zu betrachten. Das KMU-Banken-Barometer bietet die Chance, die eigene Position bei der Zusammenarbeit mit Banken und Sparkassen zu überprüfen und Aktivitäten für eine Verbesserung abzuleiten sowie umzusetzen“, betont Carl-Dietrich Sander, Leiter der Fachgruppe Finanzierung-Rating der KMU-Berater. Über die Gesamtergebnisse der Umfrage werden die Teilnehmer nach Ablauf der Teilnahmefrist informiert.

Als weitere Unterstützung erhalten Unternehmerinnen und Unternehmer eine ausführliche Information über die Bewertungen innerhalb der Ratingsysteme der deutschen Kreditinstitute. Die

Bedeutung der Ratingnoten für die Kreditentscheidungen stellen die KMU-Berater in einer Vergleichsskala transparent dar. Diese Information gibt eine gute Grundlage zur Einschätzung der eigenen Verhandlungsposition für das Gespräch mit den Banken über die Ratingergebnisse und die Kriterien der Kreditentscheidung.

Auch für Verbände und Organisationen des Mittelstands sowie für die Berufskollegen der steuerberatenden Berufe bietet das KMU-Banken-Barometer nach Einschätzung der KMU-Berater eine gute Möglichkeit, ihre Mitglieder und Kunden beziehungsweise Mandanten bei der Sicherung der Unternehmensfinanzierung zu unterstützen.

Die Fragen des KMU-Banken-Barometers können online oder per Fax beantwortet werden. Das KMU-Banken-Barometer 2016 läuft bis zum 18. Mai 2016. Die Ergebnisse werden im Juli 2016 veröffentlicht. > BSZ

Ausschreibungen in Bayern

Das eVergabe-Portal

DER eSERVICE FÜR AUSSCHREIBER UND BEWERBER



www.staatsanzeiger-eservices.de

Staatsanzeiger ONLINE LOGISTIK GmbH, Arnulfstraße 122, 80636 München
Telefon: (+49) 89/290142-30, E-Mail: vertrieb@staatsanzeiger-eservices.de

Für Ausschreiber

- Editier- und speicherbare Formulare
- Schnittstellen zu allen relevanten Plattformen und der Bayerischen Staatszeitung
- Zertifiziert und vergaberechtskonform
- Komplette Vergabe-Abwicklung online
- für öffentlich, freihändig oder beschränkt

Für Bewerber

- Gezielte Suche nach Aufträgen
- Öffentliche und private Ausschreibungen
- Größtes Angebot in Bayern
- Download von Vergabeunterlagen
- Upload Ihrer Angebotsabgabe



Staatsanzeiger
eServices

EIN UNTERNEHMEN DER BAYERISCHEN STAATSZEITUNG