Österreichischer Gemeindebund

Büro Brüssel
In der Ständigen Vertretung Österreichs
Mag. Daniela Fraiß
Avenue de Cortenbergh 4-10; B - 1040 Brüssel
Tel. (0032 2) 282.06.86;
E-Mail: bruessel@gemeindebund.gv.at

Europa Aktuell 6/2026

Vergaberecht: Verordnung statt Richtlinien

Die am 9. September vorgeschlagene Verordnung zur Neuordnung des EU-Vergaberechts wird die kommunalen Interessensvertreter in den nächsten Monaten beschäftigen. Die Kommission wirbt mit Vereinfachung. Ob diese auch für kleinere öffentliche Auftraggeber Realität wird, muss sich erst herausstellen.

Der umfangreiche Verordnungsvorschlag fasst drei bisherige Richtlinien (VergabeRL, SektorenRL, KonzessionsRL) in einer Verordnung zusammen. Diese soll unmittelbar wirken und von den nationalen Parlamenten nicht mehr ergänzt werden um Goldplating zu vermeiden. Jedoch mit einer für Gemeinden und Kommunalwirtschaft kritischen Ausnahme: Strengere nationale Regeln für Inhouse-Beauftragungen sind explizit zugelassen. D.h. die von der Kommission vorgeschlagene Inhouse-Ausnahme, die dem aktuellen Status quo entspricht, könnte im nationalen Recht eingeschränkt werden. Derzeit gelten die sog. Teckal-Kriterien, wonach Eigenbetriebe ausschreibungsfrei beauftragt werden können, wenn die Stadt/Gemeinde das Unternehmen kontrolliert wie eine eigene Dienststelle, 80% der Tätigkeiten des Eigenbetriebs für den Auftraggeber erbracht werden und es keine direkte Privatkapitalbeteiligung gibt. Im Vorfeld der Revision lobbyierte insbesondere die Abfallwirtschaft heftig gegen das Inhouse-„Privileg“, die Goldplating-Klausel ist wohl der Kompromiss.

Mit der Verordnung werden auch neue Berichterstattungspflichten für Inhouse-Aufträge und Interkommunale Zusammenarbeit verankert. Diese beiden Bereiche sind vom Vergaberecht ausgenommenen, dennoch sollen sie im Sinne der Transparenz einer Berichtspflicht unterworfen werden.

Bei der interkommunalen Zusammenarbeit kommt die Kommission kleineren Gemeinden insofern entgegen, als die Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden dann vom Vergaberecht ausgenommen sein soll, wenn die Kooperation mit eigenen Mitteln, z.B. durch die effiziente Nutzung von Überkapazitäten in Bauhof oder Verwaltung erfolgt. Eine derartige Zusammenarbeit kann auch ausschließlich finanziell abgegolten werden, es braucht kein kooperatives Konzept. Dieses wird sehr wohl für alle anderen Formen der öffentlich-öffentlichen Zusammenarbeit notwendig, d.h. sobald Inhouse-Betriebe oder Zweckverbände beteiligt sind oder die Zusammenarbeit die Beschaffung neuer Geräte, die Anstellung neuen Personals o.ä. erfordert. Dann gelten die aktuellen Regeln, wonach die Vertragspartner eine kooperative Beziehung zur Erbringung von Aufgaben im öffentlichen Interesse eingehen müssen und nicht mehr als 20% der Tätigkeiten am Markt erbracht werden dürfen.

Büro Brüssel
In der Ständigen Vertretung Österreichs
Mag. Daniela Fraiß
Avenue de Cortenbergh 4-10; B - 1040 Brüssel
Tel. (0032 2) 282.06.86;
E-Mail: bruessel@gemeindebund.gv.at

Die im Vorfeld ebenfalls intensiv diskutierte strategische Vergabe kommt zwar nicht verpflichtend, wird de facto aber immer wichtiger. Energieeffizienz und Barrierefreiheit sind in Zukunft bei allen öffentlichen Beschaffungen zu berücksichtigen, Umwelt- und Sozialkriterien über das gesetzliche Minimum hinaus, sollen, müssen aber nicht in die Ausschreibung einfließen. Wobei sie als Qualitätsprinzip mit 30%-50% bei den Zuschlagskriterien zu bewerten sind, weshalb de facto kein Weg an ihnen vorbeiführt. Mit dem „best quality for money"-Ansatz will die Kommission das Billigstbieterprinzip brechen und die europäische Wirtschaft unterstützen.

Die Berichterstattung soll vereinheitlicht und digitalisiert werden. Nationale Vergabedatenräume sollen Informationen über Ober- und Unterschwellenvergaben sowie Inhouse-Konstruktionen und öffentlich-öffentliche Zusammenarbeit sammeln und in den Vergabedatenraum der EU-Kommission einspeisen. Auf öffentliche Auftraggeber kommen potenziell mehr Dokumentation und Berichterstattung zu, durch die Digitalisierung soll dies jedoch vereinfacht werden.

Insgesamt ein sehr umfassender Vorschlag, der u.a. auch die Reduktion auf nur noch zwei Verfahrensarten, nämlich das offene Verhandlungsverfahren und das dynamische Verfahren enthält. Das einfachste Mittel zur Vereinfachung, nämlich eine erhebliche Erhöhung der EU-Schwellenwerte, wurde nicht gewählt. Die Kommission beruft sich auf das Vergabeabkommen der Welthandelsorganisation und bleibt bei den sehr niedrigen WTO-Schwellenwerten. Dies bedeutet, dass prozentuell immer mehr kommunale Aufträge unter das EU-Regime fallen.

Der Gesetzgebungsprozess steht ganz am Anfang und wird nicht vor Ende 2027 abgeschlossen sein.

https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_26_1817

Wohnungswesen: AHA-Erlebnis der anderen Art

Dem Druck von Tourismushotspots ist es zu verdanken, dass die EU-Kommission die Problematik von Wohnraumverknappung anerkennt und mit der Bestellung eines eigenen Kommissars und der Vorlage einer Verordnung für erschwingliches Wohnen politisch reagiert. Leider völlig an den Erwartungen vorbei.

Der Affordable Housing Act (AHA), also Verordnung für erschwinglichen Wohnraum, soll die Sicherung der Leistbarkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum ermöglichen. So der Titel.

Man hätte also erwartet, dass sich der Vorschlag an die zuständigen Behörden richtet und örtliche oder regionale Maßnahmen zur Sicherung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bzw. die Regulierung von Kurzzeitvermietung dann für zulässig erklärt, wenn öffentliche Interessen derartige Maßnahmen rechtfertigen.

Büro Brüssel
In der Ständigen Vertretung Österreichs
Mag. Daniela Fraiß
Avenue de Cortenbergh 4-10; B - 1040 Brüssel
Tel. (0032 2) 282.06.86;
E-Mail: bruessel@gemeindebund.gv.at

Stattdessen zäumt die Kommission das Pferd von hinten auf und will mit dem Affordable Housing Act Rechtssicherheit für private und kommerzielle Investoren schaffen. Maßnahmen zur Beschränkung von Kurzzeitvermietung oder dem Erwerb von Zweit- und Freizeitwohnsitzen sollen nämlich nur dann zulässig sein, wenn die in der Verordnung vorgegeben Bedingungen nachweislich erfüllt sind. *Housing Stress*, also ein extrem überhitzter Wohnungsmarkt, muss anhand europaweit einheitlicher Kriterien nachgewiesen werden, bevor die zuständige Behörde Abhilfemaßnahmen ergreifen kann. Der Verordnungsvorschlag stellt klar, dass es um Vorhersehbarkeit, Nichtdiskriminierung und Investorenschutz geht. Das ist für eine Binnenmarktverordnung grundsätzlich in Ordnung.

Für einen Vorschlag, der mit dem Titel Sicherung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum wirbt, ist es der verkehrte Ansatz. De facto werden örtliche und regionale Maßnahmen einem starren Konzept unterworfen sowie örtlich und zeitlich auf ein Minimum beschränkt. Selbst Tourismushotspots müssten ihre Maßnahmen alle fünf Jahre überprüfen, erst nach eingehender Analyse wäre eine Verlängerung möglich. Die Verordnung befasst sich nicht mit der Art der zulässigen Beschränkungen, sondern mit den Umständen, die ein Einschreiten der Behörden rechtfertigen. Da diese in keiner Weise auf lokale Gegebenheiten eingehen, sondern einem one-size-fits-all Ansatz folgen, muss für die Subsidiaritäts- und Verhältnismäßigkeitsprüfung leider ein Nicht Genügend vergeben werden.

Dass die Verordnung bestehendes Recht vom Anwendungsbereich ausnimmt, ist nur ein schwacher Trost. Denn einerseits wäre eine rückwirkende Anwendung kompetenzrechtlich kaum zu rechtfertigen und hielte vor dem EuGH wohl nicht stand. Andererseits muss jede Änderung in Kraft befindlicher Gesetze sehr wohl anhand des AHA bewertet werden. Das würde auch für landesgesetzliche Bestimmungen (Zweit- und Freizeitwohnsitze) und räumliche Entwicklungskonzepte von Gemeinden gelten. Bereiche also, die durchaus dynamisch geregelt werden.

Der AHA-Vorschlag wurde Anfang September veröffentlicht und muss das ordentliche Gesetzgebungsverfahren durchlaufen. Aus Sicht der Gemeinden bringt diese Regelung keinen Mehrwert und sollte abgelehnt werden.

https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan/affordable-housing-act_en