

Leitfaden V

PPP-Musterverträge Inhabermodell und Mietmodell mit Erbbaurecht

Kurzfassung

Im Gegensatz zur konventionellen Beschaffung ist Public Private Partnership durch eine langfristige, ganzheitliche und vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen der Öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben charakterisiert. Hierbei übernimmt der private Auftragnehmer nicht nur die Planung und Herstellung, sondern regelmäßig auch den Betrieb, die Finanzierung und ggf. die Verwertung des Projektgegenstandes. Dieser Lebenszyklusansatz führt dazu, dass nicht einzelne Leistungspakete (Einzelgewerke etc.) getrennt vergeben werden, sondern die Öffentliche Hand sämtliche Projektleistungen an einen privaten Auftragnehmer vergibt. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner (Öffentliche Hand und privater Auftragnehmer) werden regelmäßig in einem einheitlichen Vertragswerk geregelt.

Der Leitfaden V „**PPP-Musterverträge**“ enthält zwei beispielhafte Vertragsgestaltungen für ein PPP-Schulprojekt. Die in der Praxis derzeit überwiegend gewählte Form des PPP-Inhabermodells im Schulbereich wird durch ein spezielles **PPP-Mietmodell mit Erbbaurecht** ergänzt. Der PPP-Mustervertrag Inhabermodell wurde auf Basis des NRW-Mustervertrages 2005 und in Abstimmung mit der PPP Task Force NRW fortentwickelt. Zu beiden Vertragsmodellen wurden außerdem Stellungnahmen aus dem Kreis des Lenkungsausschusses PPP im öffentlichen Hochbau und des Föderalen PPP-Kompetenznetzwerks eingeholt, die von den Gutachtern soweit möglich berücksichtigt wurden.

Am Beispiel eines Schulprojektes werden die wesentlichen Regelungsinhalte des zwischen der Öffentlichen Hand und dem privaten Auftragnehmer zu schließenden Vertragswerkes erläutert. Hierdurch soll mit dem Leitfaden ein Beitrag zur Fortentwicklung und Standardisierung des PPP-Verfahrens, insbesondere im Schulbereich, geleistet werden.

Der Leitfaden kann allerdings keinen allgemein gültigen Vertragsstandard abbilden bzw. vorgeben. Es wird auch in Zukunft bei jedem einzelnen PPP-Projekt erforderlich sein, ein auf die jeweiligen Besonderheiten und Interessen der Vertragsparteien zugeschnittenes Vertragswerk zu entwerfen und zu verhandeln. Insoweit stellt dieser Leitfaden ein vertragliches Grundgerüst im Sinne einer ersten orientierenden Handlungshilfe dar.

Die Regelungen zum PPP-Mustervertrag Inhabermodell sind in zwei Teile gegliedert. Im Teil A wird die Grundstruktur eines Projektvertrages zwischen der Öffentlichen Hand und dem privaten Auftragnehmer vorgestellt. Neben der Darstellung allgemeiner Rechte und Pflichten der Vertragsparteien enthält die Grundstruktur eine Vielzahl von Regelungen zur Sicherstellung einer vertragskonformen Leistungserbringung über die gesamte Laufzeit des Vertrages. Dem Sicherheitsbedürfnis der Öffentlichen Hand wird durch entsprechende Regelungen hinsichtlich zu erbringender Bürgschaften oder Versicherungen Rechnung getragen. Darüber hinaus wird eine detaillierte Entgeltregelung mit differenzierten beispielhaften Anpassungsmechanismen abgebildet. Teil A geht davon aus, dass als Finanzierungsform im Einzelfall sowohl eine Forfaitierung mit Einredeverzichtserklärung als auch eine Projektfinanzierung gewählt werden kann.

Im Teil B wird die Finanzierungsvariante „Forfaitierung mit Einredeverzichtserklärung“ in ihren wesentlichen Regelungsinhalten abgebildet. Diese Finanzierungsvariante ist derzeit bei Schulprojekten auf Basis des PPP-Inhabermodells die vorherrschende. Hierzu beinhaltet der Leitfaden auch eine beispielhafte Einredeverzichtserklärung.

Im PPP-Mustervertrag Mietmodell mit Erbbaurecht wird in Teil A ein zu schließender Erbbaurechtsvertrag beschrieben; der Teil B enthält die Erläuterungen zum abzuschließenden Mietvertrag zwischen der Öffentlichen Hand und dem privaten Partner. Im Vergleich zum PPP-Inhabermodell unterfällt das PPP-Mietmodell mit Erbbaurecht zivil- und steuerrechtlich grundsätzlich den Rechtsregeln der Miete, es weicht daher in der Risikoverteilung in einigen wesentlichen Kernbereichen (z. B. betreffend höhere Gewalt und Verkehrswertminderungen) vom PPP-Inhabermodell ab. In steuerrechtlicher Hinsicht hebt es sich durch die Umsatzsteuerbefreiung in Bezug auf die mietvertragliche Hauptleistung vom PPP-Inhabermodell ab. Die Strukturierung mit parallel laufendem Erbbaurecht und Mietverhältnis einschließlich definiertem Heimfall an die Kommune bei Vertragsbeendigung soll die nach dem ÖPP-Beschleunigungsgesetz 2005 erfasste Sachverhaltsgestaltung aufgreifen, bei der keine Grundsteuer und Grunderwerbsteuer anfällt.