

Kommunalaufsichtsbeschwerde gegen die Verwaltung der Stadt Kiel wegen Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit der Haushaltswirtschaft im Rahmen des Kaufvertrages „Möbel Kraft“

Gründe:

1. Es hat keine Preisbildung unter Angebot und Nachfrage, kein Investorenauswahlverfahren und keine öffentliche Ausschreibung stattgefunden, obwohl in den Jahren zuvor und danach nachweislich Interessenten für eine Möbelmarktansiedlung vorhanden;
2. das vorgelegte Verkehrswertgutachten wurde von einem mit den örtlichen Gegebenheiten nicht vertrauten Gutachter erstellt statt durch den lokalen Gutachterausschuss;
3. anders als im Ratsbeschluss beabsichtigt und im Kaufvertrag festgehalten berücksichtigt der durch das Verkehrswertgutachten ermittelte Kaufpreis im Nachzahlungsbetrag nicht den zum Zeitpunkt des Bebauungsplanbeschlusses bestehenden Wert des Geländes, sondern mindert den Wert aufgrund von städtebaulichen Verträgen und sonstigen Verpflichtungen;
4. die Ratsversammlung als Organ der Selbstverwaltung wurde im Rahmen des Antrags auf Zustimmung zum Kaufvertrag seitens der Verwaltung nicht auf diese Diskrepanz (siehe 3) hingewiesen; das Wertgutachten war nicht Teil der dazugehörigen, vertraulichen Sitzungsunterlagen;
5. der Wertgutachter nimmt Abzüge an vergleichbaren Bodenrichtwerten der Stadt Kiel vor, deren Begründung nicht nachvollziehbar erscheint. Hier hätte ein Zweitgutachten angefordert werden müssen.

Begründung:

Prämisse

Wir vertreten als Bürger und Bürgerinnen der Stadt Kiel das allgemeine Interesse, dass die Haushaltswirtschaft von der Stadt Kiel wirtschaftlich betrieben wird. Dies ist auch nach §75 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vorgeschrieben. Konkretisiert wird das in den Regelungen §§ 95j i.V.m. 90 Abs. 1 S. 3GO in Bezug auf Vermögensgegenstände: Diese, wie etwa Grundstücke, dürfen aus Gründen der ordnungsgemäßen Haushaltsführung in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Dieser „volle Wert einer Liegenschaft“ bestimmt sich nach den ökonomischen Regeln der Preisbildung unter dem Einfluss von Angebot und Nachfrage (OVG Münster, Urt. V. 19.03.2013 – 8 A 1172/11 – juris).

1. Fehlende Versteigerung und öffentliche Ausschreibung

Das Rechtsamt der Stadt Kiel hat am 27.2.15 auf Fragen der 8. Kammer des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts vom 9.2.15 wie folgt geantwortet: „Eine öffentliche Ausschreibung fand für die Veräußerung des Grundstückes nicht statt. Weitere Interessenten für den Erwerb des Grundstückes sind nicht bekannt“.

Dem widerspricht der Kläger Herr Weipert in seiner Antwort vom 5.3.15. „Der Kläger selbst hat bereits im Jahr 2006 mit der seinerzeitigen Geschäftsleitung der Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs-GmbH (KiWi) im Auftrag eines bekannten deutschen Möbelunternehmens ein Gespräch über ein Ansiedlungsbegehren dieses Möbelunternehmens geführt. (...) In den folgenden Jahren wurde dem Kläger von der Geschäftsleitung der KiWi keine andere Ansiedlungsalternative in Kiel benannt“(alle Dokumente im Anhang).

Die XXL-Lutz-Gruppe hat laut Kieler Nachrichten vom 26.2. 2014 das Max-Bahr-Gebäude in Schwentinental im Ostseepark Raisdorf übernommen. Es ist davon auszugehen, dass auch schon 2-3 Jahre vorher Interesse an einem Möbelhaus im Kieler Raum bestanden haben dürfte. Dies hätte im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung überprüft werden müssen. Dass mehrere Anbieter den Preis für ein Bauerwartungsgrundstück hochtreiben können, hat sich kürzlich beispielsweise in Neuss gezeigt: Dort hat Möbel Höffner (ebenfalls zur Krieger-Gruppe gehörig) im Jahre 2013 den Zuschlag für ein ähnlich großes Gelände für einen Preis von 30 Mill. € bekommen. Dort hatte es 2 Konkurrenten gegeben. Letztendlich hat Krieger dann ein Gesamtpaket mit einer weiteren Immobilie in der Nähe zum Gesamtpreis von 46.5 Mill. € erworben; siehe:

<http://www.wz-newsline.de/lokales/rhein-kreis-neuss/neuss/moebelhaus-krimi-krieger-bietet-noch-mehr-fuer-grundstueck-an-1.1322030> und

<http://www.rp-online.de/nrw/staedte/neuss/moebelhaus-investor-zahlt-eine-million-euro-weniger-aid-1.3735677>

Die GAB ProjektentwicklungsGmbH plante im Herbst 2012 die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in Kiel-Moorsee. Auch sie wäre 1-2 Jahre vorher ein potentieller Interessent gewesen; siehe:

http://doc.kiel-entscheidet.de/GAB_Alternativstandort_Moebelmarkt_Kiel.pdf

Das Vorgehen der Stadt Kiel widerspricht zudem den EU-Beihilferichtlinien: 31997Y0710(01) Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand; Amtsblatt Nr. C 209 vom 10/07/1997 S. 0003 – 0005. Dort heißt es:

(...) 2. Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren

a) Unabhängige Gutachten

Wenn die öffentliche Hand nicht beabsichtigt, das unter Ziffer 1 (bedingungsfreies Bietverfahren) dargelegte Verfahren anzuwenden, sollte vor den Verkaufsverhandlungen eine unabhängige Bewertung durch (einen) unabhängige(n) Sachverständige(n) für Wertermittlung erfolgen, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln. Der so festgestellte Marktpreis ist der Mindestkaufpreis, der vereinbart werden kann, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt würde.

(...) Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht (1). (nicht kursive Klammer ergänzt durch uns)

Das Gelände wurde jedoch entsprechend der oben stehenden Antwort der Stadt Kiel nicht öffentlich ausgeschrieben.

Auch nach der Korrektur der "Ahlhorn-Rechtssprechung" durch den EuGH (http://dsk-gmbh.de/wp-content/uploads/2012/06/EuGH_Kommunale_Immobilieneschaefte.pdf) ergibt sich die Pflicht der Kommune zur Durchführung eines "normalen Wettbewerbs" mittels eines Investorenauswahlverfahrens aus haushaltsrechtlichen und beihilferechtlichen Gründen, aber

auch aus der Anwendung des EG-Primärrechts (Wettbewerb, Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung).

2. Hamburger Gutachter statt lokalem Gutachterausschuss

Gutachterausschüsse sind eine Einrichtung des Landes und haben die beste Vorortkenntnis. „Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel ist ein selbständiges, unabhängiges Personalgremium (...) Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aus der politischen Forderung eines transparenten Grundstücksmarktes entstanden.“ (Quelle: http://gutachterausschuss-kiel.de/?page_id=33)

Die Stadt Kiel als Auftraggeber wäre sogar entsprechend der Gebührenordnung von Gebühren befreit. Als Auftraggeber des Gutachtens fungiert jedoch die KiWi; diese wäre wohl nicht gebührenbefreit gewesen.

Der Gutachterausschuss erstellt die Bodenrichtwertkarte und hat Austausch mit anderen Gutachterausschüssen in anderen Gemeinden. Dieser Gutachterausschuss erscheint als das verlässlichste Organ, um ein Verkehrswertgutachten für eine Kommune zu erstellen. Es wird kein Grund von der Stadt genannt, warum statt dessen ein externer Gutachter hinzugezogen wurde.

Der externe Gutachter sagt selber: „Ermittelt wird der Verkehrswert für eine Möbelhausfläche, für die es bereits einen Käufer gibt. Dies ist im Rahmen dieses Bewertungsfalls ein sinnvolles Vorgehen, da gerade ein Wert ermittelt werden soll, der den Interessen von Käufer und Verkäufer Rechnung trägt.“ (S. 2) Dieser schon im Vorfeld erfolgte Interessenausgleich lässt es aber fraglich erscheinen, ob tatsächlich der „volle Wert einer Liegenschaft“ ermittelt worden ist, wie es in der Prämisse und nach den Beihilfe-Richtlinien gefordert wird.

3. Käuferverpflichtungen führen ratsbeschluss- und rechtswidrig zu Verkaufswertminderung

In der Beschlussvorlage Nr. 0642/2011 des Dezernates II (Stadtplanungsamt) heißt es:

„Nach positivem Abschluss des Bauleitverfahrens (...) entsteht für die Möbel Kraft AG eine Nachzahlungsverpflichtung auf den bereits gezahlten Kaufpreis. Die Höhe des nachzuzahlenden Kaufpreises wird **ebenfalls** wieder von einem gemeinsam bestellten Gutachter ermittelt gemäß den dann geltenden planungsrechtlichen Vorgaben. Beabsichtigt ist, dass sich die derzeit für ein Möbelhaus dieser Größe fehlende verkehrliche und technische Erschließung sowie die zu leistenden Entschädigungs- und Ersatzzahlungen an die Kleingärtner nicht mindernd auf den Nachzahlungsbetrag auswirken.“ (Hervorhebung durch uns).

Genau dies passiert aber im Gutachten unter Punkt 9.6 (ab S. 22), wo der Gutachter pauschal 15€ vom qm-Preis für genau diese Umstände abzieht.

Der genaue Nachzahlungswert pro qm darf korrekterweise erst zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans festgelegt werden: (S.6 Kaufvertrag) „Nach der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans und Rechtskraft des zu erstellenden Bebauungsplans erhält Kiel einen Nachzahlungsanspruch gegen Krieger, der **dann alle wertbildenden Faktoren des Grundstückes und den dann**

bereits gezahlten Kaufpreisanteil berücksichtigt und gutachterlich festgelegt ist.“ (Hervorhebung durch uns).

Es steht hier nicht, dass wertmindernde Faktoren oder getätigte Ausgaben den Kaufpreis mindern sollen. Stattdessen wird im Kaufvertrag auf einen ggfs. mit der Krieger Grundstück GmbH noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag hingewiesen, der folgende Punkte zum Gegenstand haben wird (§10, S.18): Verkehrliche Erschließung, Regen- und Schmutzwasserentsorgung, Anschlusskosten Gas, Wasser und elektrische Energie, sowie gegenüber den Stadtwerken Kiel entstehende Kosten.

(Ergänzt sei an dieser Stelle, dass auf S.25 Kosten für den schon abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag angeführt sind. Diese wurden von Möbel Kraft gezahlt, der Kaufvertrag wurde mit der Krieger Grundstück GmbH geschlossen, diese Veränderung war dem Gutachter im Januar 2012 aus dem damals vorliegenden Entwurf eines Kaufvertrages wahrscheinlich noch nicht bekannt.)

Dieses Vorgehen widerspricht auch den europäischen Beihilferichtlinien:

31997Y0710(01) Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand; Amtsblatt Nr. C 209 vom 10/07/1997 S. 0003 – 0005. Dort heißt es

(...) 2. Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren

(...)

c) Besondere Verpflichtungen

*Besondere Verpflichtungen, die mit dem Gebäude oder Grundstück und nicht mit dem Käufer oder seinen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, können im öffentlichen Interesse an den Verkauf geknüpft werden, solange jeder potentielle Käufer sie unabhängig davon, ob und in welcher Branche er gewerblich tätig ist, zu erfüllen hätte und grundsätzlich erfüllen könnte. **Der wirtschaftliche Nachteil solcher Verpflichtungen sollte getrennt bewertet und kann mit dem Kaufpreis verrechnet werden.** Bei der Bewertung sind Verpflichtungen zu berücksichtigen, die ein Unternehmen auch im eigenen Interesse (Werbung, (Kultur- und Sport-)Sponsoring, Image, Verbesserung des eigenen Umfelds, Erholung der eigenen Mitarbeiter) übernimmt.* (Hervorhebung durch uns)

Der wirtschaftliche Nachteil solcher Verpflichtungen sollte getrennt bewertet und kann mit dem Kaufpreis verrechnet werden. In diesem Fall ist er aber widerrechtlich in das Verkehrswertgutachten eingeflossen.

4. Die Selbstverwaltung wird über ratsbeschlusswidrige Inhalte des Wertgutachtens nicht informiert

Die Mitglieder der Ratsversammlung erhielten laut Drucksache 260/2012 nur den ungeschwärtzten Kaufvertrag als Anlage zur Beschlussvorlage „Genehmigung des Kaufvertrages Möbel Kraft“. Der Selbstverwaltung wird die durchgeführte Wertminderung durch Abzüge in Bezug auf zu leistende Verpflichtungen verschwiegen: Im Protokoll der Bauausschusssitzung vom 26.4.2012 heißt es:

„Bürgermeister Todeskino berichtet, dass der Kaufvertrag ab sofort auch online in der Gläsernen Akte hinterlegt ist – aus datenschutzrechtlichen Gründen sind natürlich einige Stellen geschwärzt.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Homeyer bestätigt Herr Beckmann von der KIWI, dass man alle Ratsbeschlüsse zu Möbel Kraft umgesetzt habe.“ (allris Infosystem Kommunalpolitik)

Dies ist zwar in Bezug auf die Wortwahl „des Kaufvertrages“ richtig, müsste sich aber korrekterweise auch auf das dem Kaufpreis zugrunde liegende Wertgutachten beziehen, das inhaltlich gegen den Ratsbeschluss verstößt. Außerdem widerspricht sich der Kaufvertrag selbst (S.6 Kaufvertrag):

*„Nach der der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans und Rechtskraft des zu erstellenden Bebauungsplans erhält Kiel einen Nachzahlungsanspruch gegen Krieger, der **dann** alle wertbildenden Faktoren des Grundstückes und den **dann** bereits gezahlten Kaufpreisanteil berücksichtigt und gutachterlich festgelegt ist.“ (Hervorhebung durch uns)*
Von daher kann zu diesem Zeitpunkt eigentlich der Nachzahlungsbetrag nicht absolut genannt werden, sondern höchstens ein Preiskorridor.

Der Selbstverwaltung war das Wertgutachten nicht zugänglich gemacht worden, es gab keine Präsentation oder Besprechung desselben.

5. Bodenrichtwertberechnung des Gutachters zweifelhaft

Nach § 196 Abs1 BauG beziehen sich Bodenrichtwerte auf Grundstücke in unbebautem Zustand. Sie geben aber auch den Bodenwert eines bebauten Grundstücks an, das nach Art und Ausmaß der Nutzung dem Bodenrichtwertgrundstück entspricht. Die Bodenrichtwertzone 1178 für die Stadt Kiel schließt Ikea mit ein, in der Legende (BRW-Legende) erscheint GE Nebennutzung DI., was auch für Möbel Kraft korrekt erscheint, soll auch die betriebseigene Betreibergesellschaft hier untergebracht werden. (http://gutachterausschuss-kiel.de/?page_id=52) Trotzdem sagt der Gutachter (S.19): *„Spezielle Richtwerte für Möbelhausgrundstücke bzw. großflächigen Einzelhandel finden sich hier nicht.“*

Auf S.20 des Wertgutachtens heißt es: *„Die Lage im Bereich City-Park ist etwas besser als im Bereich des Bewertungsobjekts. Der Wert gilt für kleinflächigen Einzelhandel.“* Das Fazit des Gutachters: *„Aufgrund der Lage würde ich hier 90% des Bodenrichtwertes Am Mühlendamm einschätzen.“*

Dies erscheint nicht nachvollziehbar: Der Chef von Möbel Kraft hat immer wieder betont, dass dies eine sehr gute Lage sei; in der gemeinsamen Ortsbeiratssitzung Hasseldieksdamm/Schreventeich/Mitte im August 2011 wurde das Grundstück durch ihn als „Filetstück“ bezeichnet. Die Nähe zu Ikea ist keinesfalls als ggfs. wertmindernd zu bezeichnen. (S.8 des Wertgutachtens: *„Die Nähe zu Ikea ist nicht unbedingt wertmindernd“*, später spricht der Gutachter ausdrücklich von „Synergieeffekten“.)

Im weiteren Verlauf nimmt der Gutachter aber noch weitere Grundwertabzüge für das Gelände vor, wobei er die Fläche willkürlich aufteilt. S.22 des Wertgutachtens *„Im Rahmen der Bewertung halte ich es für angemessen, hier eine Zonenbildung vorzunehmen. So stellt lediglich der östliche Bereich entlang des Westrings eine im Wesentlichen übliche Grundstücksfläche für den Einzelhandel dar. Die Restfläche würde ich lediglich als übliche Gewerbefläche ansehen. Unter diesen Voraussetzungen lässt sich hier der Bodenwert umrechnen bzw. auf die Verhältnisse des Bodenrichtwertes übertragen. Im Wege der Schätzung würde ich die Gesamtfläche von 110.000 qm in die beiden folgenden Bewertungszonen aufteilen : Anteil 60% Fläche Einzelhandel, Anteil 40% Fläche übliches Gewerbe.“* (Bodenwert laut Gutachter hier: Einzelhandel 126 €/qm, Gewerbe 55€/qm).

Kurz davor (S.19 des Wertgutachtens) ist der Gutachter aber gerade für größere Möbelhaus- und Verbrauchermarktgrundstücke zu einem Grundstückswert in etwa vom 2.0- 2.5-fachen des Bodenrichtwertes für eine klassische Gewerbegebietslage gekommen. Große Grundstücke dürften immer Anteile haben, die nicht unmittelbar an der Straße liegen, d.h. dass dieser Faktor auch bei der Wertermittlung der vom Gutachter auf S.19 genannten größeren Möbelhaus- und Verbrauchermarktgrundstücke eine Rolle gespielt haben muss, also nicht doppelt eingerechnet werden darf. Auch das mit dem Grundwert von 140€ versehene Grundstück von Ikea auf der anderen Seite der Autobahn weist diese Kennzeichen auf. Zudem geht die Charakterisierung des westlichen Teils des Grundstücks als ein Gebiet, auf dem nur eine einfache Gewerbelage darstellbar ist, vollkommen an den wahren Gegebenheiten vorbei. Bei einer möglichen Alternativbebauung des Grundstückes mit mehreren kleineren Einzelhandelsgeschäften um einen zentralen Parkplatz herum beispielsweise ist vollkommen unplausibel, warum in diesem Fall nicht auch im westlichen Teil des Geländes ein Grundstückswert weit über dem einer einfachen Gewerbelage mit lediglich 55€/m² realistisch ist.

Die Stadtverwaltung hätte deswegen das Gutachten in Frage stellen müssen und ein Zweitgutachten, z.B. kostenfrei seitens des Gutachterausschusses Kiel, anfordern müssen, um ihrer Verpflichtung zu Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Haushaltswirtschaft nach §75 Abs. 2 der Gemeindeverordnung für Schleswig-Holstein nachzukommen.

Zusammenfassend würden der Stadt Kiel im Rahmen der noch nicht stattgefundenen Nachzahlung erhebliche Gelder für die öffentliche Hand entgehen, die auch deutlich über den EU-Grenzwerten zur Beihilfe von 200.000€ liegen. Damit hat sie gegen die in §75 Abs. 2 der Gemeindeordnung festgelegte Verpflichtung zu Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Haushaltswirtschaft verstoßen. Die Entstehungsgeschichte des unterschriebenen Kaufvertrages erscheint durch fehlendes Investorenauswahlverfahren nicht beihilferichtlinienkonform, die Gestaltung des Wertgutachtens ebenfalls nicht.

Wir bitten daher die Kommunalaufsicht, den Vorgang zu überprüfen, um finanziellen Schaden von der Stadt Kiel und ihren BürgerInnen abzuwenden.

Kiel, 4.8.15

Jan Barg

Ulrike Hunold

Björn Sander

Quellen wie angegeben, sowie

http://kiel.de/leben/stadtentwicklung/moebel_kraft/_dokumente/Kaufvertrag_Moebel_Kraft_n eu.pdf

http://kiel.de/leben/stadtentwicklung/moebel_kraft/ dokumente/ gutachten/Verkehrswertgutachten.pdf

Drucksache 260/2012 Beschlussvorlage „Genehmigung des Kaufvertrages Möbel Kraft“ vom 10.4.2012, der Oberbürgermeister Landeshauptstadt Kiel

Anhang:

Schriftwechsel des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts bzgl. des Rechtsstreits Franz Weipert / Landeshauptstadt Kiel 8A 8/14