

An die
Gemeinde Essen (Oldenburg)
Herrn Bürgermeister H. Kreßmann

Betr.: Antrag der SPD-Fraktion

„Verkauf von gemeindlichen Flächen“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die SPD-Fraktion beantragt folgendes:

Wir beantragen hiermit, dass anlassbezogen schon in den nächsten Sitzungen der kommunalen Gremien zum Tagesordnungspunkt „Verkauf von gemeindlichen Flächen“ beraten wird. Bei dem Antrag handelt es sich um einen Beratungsgegenstand von besonderen öffentlichen Interesse, der in den öffentlichen Sitzungen zu beraten ist.

Der Gemeinderat möge beschließen, dass bei zukünftigen Verkäufen von Grundstücksflächen der Marktwert mehr Berücksichtigung findet und ein Verkauf an einen Bieter, der deutlich unterhalb des Höchstgebotes liegt, nicht angestrebt werden sollte. Weiter sollte festgelegt werden, dass eine Grundstücksveräußerung an einen Bieter, der das 1,5-fach höhere Gebot eines anderen Bieters deutlich unterschreitet, den Zuschlag nicht erhält. Ausschließlich im Falle substantieller Vorteile für die Gemeinde darf von dieser Regel abgewichen werden.

Begründung:

Kommunen können nach den Vorgaben des allgemeinen kommunalen Haushaltsrechts Vermögensgegenstände veräußern, soweit die Kommune diese zur Erfüllung ihrer gemeindlichen Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigen. Dabei besteht jedoch die Verpflichtung der Gemeinde, eine sparsame und wirtschaftliche Haushaltsführung durchzuführen und bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen den vollen Wert bzw. Marktwert heranzuziehen. Der Wert von Grundstücken dürfte in der Regel durch ein Verkehrswertgutachten zu ermitteln sein, bzw. der Bodenrichtwert gibt dazu haltbare Werte. Die Gemeinde sollte sich nicht ausschließlich in die Rolle eines Grundstücksverkäufers begeben, aber als Initiatorin der Grundstücksveräußerung ist sie an den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes verpflichtet, ein transparentes und

diskriminierungsfreies Auswahl- bzw. Bieterverfahren zur Auswahl der Käufer durchzuführen. Insbesondere sollte die Durchführung des Bieterverfahrens und die Bedingungen für die Auswahlentscheidung hinreichend veröffentlicht werden, damit die Kommune die Gleichbehandlung der Kaufinteressenten gewährleistet.

Besonders wichtig erscheint dabei, wenn sich die Grundstücksveräußerung an ein Unternehmen und/oder einen Investoren richtet, alle vergaberechtlichen Regelungen genauestens zu prüfen.

Rechtlich kann die Veräußerung einer kommunalen Liegenschaft unter ihrem Wert/Marktwert eine rechtswidrige Beihilfe zugunsten des kaufenden Unternehmens darstellen. Dieses dürfte der Fall sein, wenn die Fläche an einen Anbieter veräußert werden soll, der mit geringen Abweichungen lediglich die Hälfte des Kaufpreises eines weiteren Bieters anstrebt. In diesen entsprechenden Fällen lässt sich der Beihilfetatbestand grundsätzlich nur bei der Durchführung eines wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfrei ausgestalteten Bieterverfahrens nicht begründen.

Verknüpft die öffentliche Hand die Grundstücksveräußerung mit einem Mindestkaufpreis, so ist dadurch nicht der Marktwert festgestellt worden. Natürlich spiegelt ein Höchstgebot in einem solchen Ausschreibungsverfahren den absoluten Marktpreis nicht wider, er ist jedoch ein wertschätzender Anhalt. Nur ein Wertgutachten erscheint dafür ein geeignetes Mittel zu sein, so dass vor Abschluss des Kaufvertrags ein solches einzuholen wäre.

Daher bittet die SPD-Fraktion, den Tagesordnungspunkt

„Verkauf von gemeindlichen Flächen“

auf die Tagesordnung der nächsten Gremien zu setzen.

Weiter wird gebeten, den Antrag bereits vor den anberaumten Sitzungen zumindest per Mail an alle Ratsmitglieder zur Kenntnis zu geben, so dass über den Antrag schnellstmöglich diskutiert und beraten werden kann, zumal anlassbezogen eine gewisse Eilbedürftigkeit besteht.

Mit freundlichen Grüßen,

im Namen der SPD-Fraktion Essen (Oldenburg)

Detlef Kolde

Fraktionsvorsitzender