

Strauch & Jung Anwaltskanzlei

Anwaltskanzlei Strauch & Jung, Schützenhofstraße 3, 65183 Wiesbaden

Hessisches Ministerium des Innern und für Sport
Kommunalaufsicht
Friedrich-Ebert-Allee 12

65185 Wiesbaden

Per Telefax vorab: 353 1697

HILDEGARD STRAUCH
Rechtsanwältin
Mediatorin

GERHARD STRAUCH
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

JENS JOACHIM JUNG
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl.-Verwaltungswirt

Schützenhofstr. 3 65183 Wiesbaden
Telefon (0611) 3 98 55
Telefax (0611) 3 98 58

E-Mail: kanzlei@strauch-jung.de
Homepage: www.strauch-jung.de
USt.-IdNr.: **DE233739001**

02.02.2015
G / D22871
20/13ST01

Eilt sehr!
Bitte sofort vorlegen!

**Hier: Kommunalaufsichtsbeschwerde der Fraktion Linke & Piraten gegenüber dem
Grundstücksverkauf der städtischen Grundstücke des Parkhauses Rhein-Main-Hallen
Geschäftszeichen: IV 24 - 34c 41.40.00**

Sehr geehrte Damen und Herren,

obige Kommunalaufsichtsbeschwerde hatten Sie mit Schreiben vom 07.08.2013 abschlägig
beschieden.

Da inzwischen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das besagte Grundstück zum einen für den
Bau eines Stadtmuseums benötigt wird und zum anderen der vereinbarte Kaufpreis
unangemessen niedrig war, beantrage ich namens meiner Mandantschaft

die Wiederaufnahme des Verfahrens.

**Die Sache ist besonders eilbedürftig, da nach presseöffentlichen Informationen die
Möglichkeit eines Rücktritts vom Kaufvertrag für die LH Wiesbaden vorerst nur bis zum**

Bankverbindung RAe Strauch: Wiesbadener Volksbank Kto.-Nr. 60 93 000 BLZ (510 900 00)

IBAN: DE74 5109 0000 0006 0930 00 BIC: WIBADE5W

Bürozeiten: Montag-Freitag 9-13 und 14-17, außer am Mittwoch- und Freitagnachmittag
Parkmöglichkeiten im gegenüberliegenden Parkhaus Coulinstraße

22.02.2015 möglich sein soll.

Im Rahmen der Wiederaufnahme des Verfahrens wird beantragt,

der LH Wiesbaden aufzugeben, gegenüber dem Käufer, der OFB, das Rücktrittsrecht vom Vertrag auszuüben.

Ich überlasse es darüber hinaus Ihrer Prüfung und Entscheidung, den gesamten Aktenvorgang auch parallel der Staatsanwaltschaft zukommen zu lassen, da bei einer Veräußerung unter Wert gleichzeitig der Anfangsverdacht einer Veruntreuung öffentlicher Gelder, § 266 StGB besteht.

Begründung:

1.

Sie haben in Ihrer Ablehnungsentscheidung vom 07.08.2013 darauf abgehoben, das Grundstück habe ohne Vergabeverfahren veräußert werden können, da es in den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung und im Kaufvertrag keinerlei öffentliche Zweckbindungen gegeben habe.

Diese Situation hat sich inzwischen derartig geändert, dass eine Realisierung eines Stadtmuseums in städtischer Regie offenbar nur auf dem besagten Grundstücksteil mit 5.685 qm Grundstücksfläche in Frage kommt. Ein im Rahmen einer nochmaligen Begehung geprüfter Ersatzstandort (das alte Gerichtsgebäude in der Moritzstraße) scheidet dem Vernehmen nach aus, weil die Decken des Gebäudes über eine nicht hinreichende Traglast verfügen.

All diese Gesichtspunkte sind in einer durch das "Sensor Magazin" am 25.01.2015 in der Walhalla durchgeführten Veranstaltung "Von wegen "Aus" - Stadtmuseum? Jetzt erst recht" erörtert worden. Infolgedessen hat der Vorsitzende des Fördervereins Stadtmuseum, Herr Jochen Baumgartner gemäß beigefügten Pressebericht vom 30.01.2015 u.a. gefordert, das Stadtmuseum auf dem besagten Grundstücksteil zu errichten.

Beweis: Anliegender Pressebericht.

Dafür, dass ein Grundstück öffentlichen Zwecken dient und nicht veräußert werden darf, reicht es bereits, wenn eine öffentliche Verwendung in Frage kommt und noch nicht abschließend verneint ist. Mithin steht dieser Gesichtspunkt einer Aufrechterhaltung des Kaufvertrages entgegen, so dass dieser, zumindest im Umfang von 5.685 qm rückabgewickelt werden muss. Hierzu ist die LH Wiesbaden verpflichtet.

2.

Unangemessen niedriger Kaufpreis:

Bezüglich der Rechtfertigung des Kaufpreises durch die LH Wiesbaden in dem abgeschlossenen Beschwerdeverfahren haben Sie uns leider nicht die von der Stadt eingereichten Schreiben und etwaige Anlagen zur Verfügung gestellt. Ihrer Ablehnungsbegründung läßt sich allerdings entnehmen, dass die Stadt und auch Sie davon ausgegangen sind, dass es sich um ein besonderes Grundstück handelt, für das es "keine aussagekräftigen Vergleichsdaten" gibt. Ihre ablehnende Entscheidung, in der Sie von einer korrekten Ermittlung des Grundstückswertes ausgegangen sind, haben Sie maßgeblich wie folgt begründet:

"Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat sich im Rahmen der Wertermittlung der in Rede stehenden Grundstücke an einer angenommenen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks mit einer GFZ von 2,0 orientiert. Der zugrundegelegte wertbildende Faktor ist

damit die mögliche bauliche Nutzung der Grundstücke."

Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 15.598 qm und einem Kaufpreis von 14.513.000,00 € ergab sich ein Quadratmeterpreis von 930,40 €.

Ich werde nachfolgend darlegen, welche neuen Erkenntnisse vorliegen, die gegen die Angemessenheit dieses Kaufpreises sprechen:

a) Presseberichterstattung:

In einem Presseinterview vom 20.12.2014 hat sich der Fraktionsvorsitzende der CDU, Bernhard Lorenz, zu Fragen der Journalisten u.a. wie folgt geäußert:

"Wenn die OFB das Grundstück an der Wilhelmstraße entwickeln darf, ohne ein Museum bauen zu müssen, hätte sie das Areal für das sie nur den Bodenrichtwert gezahlt hat, zu einem Traumpreis erworben, oder?"

Das kommt darauf an, was da gebaut werden soll. Die Frage ist auch, welches Interesse die Stadt hat.....Die Stadt braucht dort ein Hotel, allein schon wegen der Rhein-Main-Hallen. Aber ein Hotel rechnet sich nicht, wenn ein Investor den Marktwert für das Grundstück zahlen muss."

Beweis: Anliegendes Presseinterview, Seite 3.

Unter Bezugnahme auf diese Aussage heißt es in der FAZ vom 21.01.2015:

"Zweifel gibt es aber an Lorenz 2.These. Weil es so schwierig sei, ein solches Haus (gemeint ist ein Hotel) rentabel zu führen, müsse der Investor das Grundstück unter dem Marktwert bekommen, meint der Jurist. Darum sei es am besten, wenn die OFB das Grundstück behalte und dort nicht nur Wohnungen, sondern auch ein Hotel baue."

Aus den Aussagen des Fraktionsvorsitzenden Lorenz läßt sich ableiten, dass er der Überzeugung ist, dass das Grundstück unter Marktwert veräußert worden ist. Die Aussage hat deswegen besonderes Gewicht, weil er als Fraktionsvorsitzender zusammen mit dem damaligen Fraktionsvorsitzenden der SPD, Sven Gerich, maßgeblich an den Vertragsverhandlungen, die schließlich zur Veräußerung geführt haben, beteiligt war. Ihm muss daher annähernd der tatsächliche Marktwert und die Relation zu dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis bewusst gewesen sein.

In besagtem Artikel vom 21.01.2015 heißt es darüber hinaus weiter:

"Die Opposition rügte den etwa 5.000.000,00 € unter dem Verkehrswert liegenden Verkaufspreis und die Intransparenz der Vorgehensweise."

Beweis: Anliegend FAZ vom 21.01.2015.

Des Weiteren hat mir Herr Hartmut Bohrer, derzeit stellvertretender Fraktionsvorsitzender, über die schon erwähnte Veranstaltung des "Sensor Magazins" vom 25.01.2015 berichtet. Auf dieser Veranstaltung hatte der Vorsitzende des Fördervereins Stadtmuseum, Herr Jochen Baumgartner, den Grundstücksverkauf Wilhelmstraße 1 kritisiert und bezüglich des Kaufpreises einen realistischen Marktpreis von ca. 1.500,00 € bis 1.700,00 € genannt. Er plädierte dafür, die

vorgesehene Fläche für das Stadtmuseum zu behalten und die restlichen knapp 10.000,00 qm zum Marktpreis zu veräußern. Die Stadt würde dann bei dieser Verfahrensweise für die Fläche von ca. 10.000 qm den selben Kaufpreis erhalten, den sie nach dem Vertrag aus 2013 für die gesamte Fläche von ca. 15.000 qm erhalten sollte. Herr Bohrer hat mir berichtet, dass bei dieser Veranstaltung anwesend waren und sich an der Diskussion beteiligt haben u.a. Oberbürgermeister Sven Gerich, der Fraktionsvorsitzende der SPD, Manjura sowie die Dezernentin für Schule und Kultur Rose Lore Scholz. Diese haben dem von Herrn Baumgartner genannten Marktpreis nicht widersprochen.

Herr Baumgartner wird in dem schon erwähnten Pressebericht vom 30.01.2015 diesbezüglich dann auch wie folgt zitiert:

"Ein Verzicht auf eine Rückabwicklung bedeute ein Geldgeschenk in großer Millionenhöhe an ein privates Unternehmen zu Lasten der Wiesbadener Bürger...."

Aufgrund all dieser Dokumente ist erkennbar, dass ein unangemessen niedriger Kaufpreis festgelegt worden ist, damit gegen Haushaltsgrundsätze der HGO verstoßen wurde und infolgedessen der LH Wiesbaden die Rückabwicklung des Kaufvertrages aufzugeben ist.

b) Orientierung an der Ausnutzung des Grundstücks:

Bedauerlicherweise habe ich keine Kenntnis davon, wie die LH Wiesbaden den Kaufpreis begründet und ermittelt hat anhand der von ihr angenommenen Ausnutzbarkeit des Grundstücks mit einer Geschosseziffernfläche von 2,0. Ich frage daher ausdrücklich: Welche Unterlagen hat die LH Wiesbaden vorgelegt, was haben Sie diesbezüglich überprüft.

Es dürfte doch naheliegend sein, dass man sich beim Volumen und der Bedeutung der Angelegenheit nicht auf eine geschätzte Annahme des Stadtplanungsamtes (?) verlassen kann, sondern ein unabhängiges Wertgutachten benötigt. Denn allgemein und sicher zutreffend wird wegen der Lage des Grundstücks von einem "Filetgrundstück" gesprochen, das einer besonderen Bewertung bedarf.

Zur allgemeinen Grundstückssituation anbei WK vom 22.01.2015.

Beweis: Anliegender Pressebericht.

Eine Augenscheineinnahme, die Sie leicht selbst hätten vornehmen können, muss zwingend zu dem Ergebnis führen, dass die angenommene Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 nicht zutreffend sein kann. Eine GFZ von 2,0 bedeutet ohne Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), dass pro Quadratmeter Grundstücksfläche zwei Quadratmeter Geschossfläche möglich sind. Hierunter versteht man eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Das dies nicht der Umgebungsbebauung entspricht, die weit mehr als zwei Vollgeschosse aufweist (Commerzbankgebäude, Landesmuseum, Wilhelmstraßenbebauung) liegt auf der Hand.

Ordnet man das Grundstück nach Kriterien der Baunutzungsverordnung ein, so handelt es sich um ein sogenanntes Kerngebiet (MK). Nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind in Kerngebieten Geschossflächenzahlen von 3,0 oder auch mehr die Regel!

Auch hieraus ergibt sich, dass selbst unter Zugrundelegung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks diese wiederum erheblich größer ist als der von der Stadt angegebene Wert von 2,0. Auch das wiederum ist ein Beweis für die Unangemessenheit des Kaufpreises und gebietet die Rückabwicklung !

Sowohl aus den Darlegungen in Ziffern 1 als auch in Ziffer 2 ergeben sich hinreichende Anhaltspunkte für einen bewusst zu niedrigen Kaufpreis, so dass der Anfangsverdacht einer

Straftat nach § 266 StGB besteht. Als Verantwortlicher auf Seiten der LH Wiesbaden kommt vornehmlich das Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften in Frage, da dies die Grundstückskaufverträge für die LH Wiesbaden abschließt. Sollte die Vorgabe einer GFZ von 2,0 aus dem Bereich des Stadtplanungsdezernats stammen, könnte auch insoweit ein Anfangsverdacht für eine Untreue bestehen.

Mit freundlichem Gruß

Gerhard Strauch
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Anlagen