Anfragen und Anträge der CDU-Fraktion in Zusammenhang mit den Beratungen über den möglichen Ankauf des Neuen Rathauses

Vorbemerkung:

Der Rat der Stadt Einbeck ist für die Entscheidung über den kreditfinanzierten Kauf des neuen Rathauses zuständig. Nachdem der Verwaltungsausschuss den Kauf für einen fremdzufinanzierenden Betrag von [redacted] € mehrheitlich befürwortet hat, steht die Entscheidung in einer der nächsten Ratssitzungen an.

Im Interesse des öffentlichen Wohls und mit Blick auf Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Haushaltswirtschaft nach § 110 Abs. 2 NKomVG setzt eine Entscheidung über den Kauf des Neuen Rathauses genaue Kenntnisse der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen voraus. Der § 110 Abs. 8 NKomVG, der es der Stadt verbietet, sich über den Wert ihres Vermögens hinaus zu verschulden, dürfte einer Kaufpreiszahlung über dem Verkehrswertniveau entgegenstehen. Daher erwarten wir uns von den Antworten auf die angehängten Fragen der Komplexe A-E an Rat und Verwaltung weitere Aufklärung und eine fundierte Informationsbasis.

Zum Inhalt:

A

Den Ratsmitgliedern liegt eine Verkehrswertermittlung der RB Immo-Expertise GmbH vom 29.03.2011 vor, wonach der Verkehrswert des Neuen Rathauses seinerzeit bei [redacted] € gelegen haben soll. Die seinerzeitige Immo-Expertise operiert mit einem Abschlag in Höhe von 15 % auf den ausgewiesenen Bodenwert und weist Alterswertminderungen aus, die naturgemäß nur bis zum Jahre 2011 errechnet wurden. Danach soll die jährliche Wertminderung in einer Größenordnung von rund [redacted]€ liegen (vgl. Seite 37 der Immo-Expertise vom 29.03.2011: [redacted] € Wertminderung in 25 Jahren geteilt durch 25 = [redacted] € jährliche Wertminderung). Bezieht man die jährliche Wertminderung nun auf einen 5-Jahreszeitraum in der Annahme, dass der Kauf im Frühjahr 2016 abgewickelt werden könnte, so wäre der dort ausgewiesene Verkehrswert von [redacted] € um mindestens [redacted] € zu vermindern. Auf der Basis des seinerzeitigen Gutachtens ergäbe sich ein Verkehrswert von **maximal** [redacted] **€**, der um die neuerlichen Erkenntnisse zur Kontamination überprüft und wahrscheinlich nochmals mit einem Abschlag auf den Grundstückswert und einen weiteren Abzug für den Investitionsbedarf vermindert werden müsste.

Soweit in der Immo-Expertise darüber hinaus der Verkehrswert aus den Mieterträgen berechnet wird, dürfte der seinerzeit angesetzte Faktor von 12 Jahren heute nicht mehr den Marktbedingungen entsprechen, zumal das Objekt nur schwer einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Dies vorausgeschickt, bitten wir um folgende Auskünfte, die durch Vorlage der Bezugsdokumente belegt werden sollten:

1. Gibt es aktuelle Verkehrswertbegutachtungen- bzw. Berechnungen zu der Immobilie bei Berücksichtigung der jüngsten Erkenntnisse über Kontaminationen und Altlasten und unter Fortschreibung des zwischen 2011 und 2016 aufgelaufenen Investitionsbedarfs?

2. Ist es richtig, dass der Eigentümer der Immobilie seit Jahren vergeblich versucht, das Objekt zu einem Preis von rund [redacted] Millionen Euro am freien Markt zu verkaufen? Liegt darin aus Sicht der ein Hinweis darauf, dass ein derartiger Preis den aktuellen Verkehrswert bei weitem übersteigt?

B

Die dem Verwaltungsausschuss vorgelegte Berechnung „Ankaufswert Neues Rathaus gem. Vertrag“ vom 01.05.2015 löst sich vom Gedanken der Verkehrswertberechnung zu Gunsten einer Berechnung „gem. Vertrag“. Es ist dem Rat bekannt, dass es ein grundbuchlich abgesichertes Ankaufsrecht der Stadt Einbeck gibt?

3. Gibt es auch eine vertragliche Ankaufverpflichtung der Stadt Einbeck? Wenn ja, unter welchen vertraglichen Voraussetzungen und zu welchen wie vertraglich definierten Bedingungen?

4. Vorausgesetzt, es gibt keine Verpflichtung zum Ankauf: woraus sollte sich dann kommunal- und haushaltsrechtlich die Berechtigung ergeben, das Objekt weit jenseits des offenkundigen Verkehrswertes (s.o.) zu kaufen?

Vermutlich ergeben sich Erkenntnisse zum Ankaufsrecht aus den am 24.11.1994 und 28.11.1994 bei dem Notar Ulf Baxmann beurkundeten Vereinbarungen zwischen der Stadt Einbeck, der NILEG und der [redacted] nebst Anlagen. Diese Unterlagen lagen dem Rat am 20.07.1994 vor und unterliegen deshalb aus unserer Sicht keiner Geheimhaltung.

Wir bitten, eine Kopie der vollständigen Urkunden nebst eventueller Bezugsurkunden den Ratsmitgliedern zur Prüfung des Umfangs einer eventuellen Verpflichtung der Stadt Einbeck den Ratsmitgliedern zugänglich zu machen.

5. Ist es richtig, dass die Berechnung des „Ankaufswerts“ aus den angenommenen Gesamtinvestitionen weder einen Investitions- und Renovierungsrückstau noch Wertminderungen durch Bodenkontaminationen berücksichtigt? Welche Legitimation gibt es für ein derartiges Abweichen vom Verkehrswertverfahren?

Die zweite Berechnung des sogenannten „Ankaufswerts“ geht zwecks Mittelwertbildung hinsichtlich der Ertragskraft des Objekts von einem Multiplikator in Höhe von [redacted] Jahresmieten aus.

6. Ergibt sich dieser Multiplikator rechtlich verpflichtend aus einer (welcher?) Vereinbarung mit dem Eigentümer? Wenn ja bitten wir um Einsicht in die Gesamtvertragsunterlage, jedenfalls aber Vorlage einer Kopie der maßgeblichen Regelungen.

Falls es keine vertraglichen Vereinbarungen gibt, bitten wir um Auskunft zu dieser Bemessungsgrundlage.

C

Dem Verwaltungsausschuss ist als Anlage 2 mit Stand vom 01.05.2015 eine vergleichende, aber aus unserer Sicht keineswegs selbst erläuternde Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt worden.

8. Warum ist in diese Wirtschaftlichkeitsberechnung weder das Risiko einer Altlastenbeseitigungspflicht noch die Nachholung des bereits 2011 nachgewiesenen Reparaturrückstaus eingestellt worden? Wie sähe diese Berechnung aus?

9. Auf welcher sachverständigen Bewertung beruht die Annahme, dass die laufende bauliche Unterhaltung nicht mehr als 110.000,00 € betragen wird?

10. Ist es richtig, dass bei der o.g. Wirtschaftlichkeitsberechnung die notwendige Tilgung <u>keine</u> Berücksichtigung gefunden hat? Wie sähe diese Berechnung bei einem Kaufvolumen von a) 9 Millionen Euro und b) 6 Millionen Euro unter Einschluss von Zins und Tilgung (Annahme gesamt: 5%) aus?

D

Das Grundbuch weist sowohl ein Vorkaufsrecht als auch eine Eigentumsübertragungsvormerkung zu Gunsten der Stadt Einbeck aus.

11. Ist die Eigentumsübertragungsvormerkung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft? Wenn ja, an welche? Die Vorlage der entsprechenden Vertragsunterlagen würde für die notwendige Transparenz sorgen.

12. Inwieweit treffen die beiden in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte im Falle der Insolvenz des Eigentümers ausreichende Vorsorge zur Wahrung der Rechte der Stadt Einbeck?

13. In diesem Zusammenhang ist auch dazu Stellung zu nehmen, inwieweit Vorkaufsrecht und Auflassungsvormerkung für das Ankaufsrecht durch die verschiedenen Rangrücktritte entwertet wurden.

14. Wir bitten um Darstellung, ob bei Ausübung des Vorkaufsrechts oder im Falle der Geltendmachung der Eigentumsübertragungsvormerkung in der eventuellen Insolvenz des Eigentümers die Stadt verpflichtet wäre, die vorrangigen Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches zu übernehmen? Geht davon oder von den möglichen Grundschulden ein verdeckter Zwang zum – im Vergleich zum Verkehrswert – überteuerten Erwerb der Immobilie aus?

15. Wie ist das Risiko hinsichtlich möglicher zukünftiger Schadenersatzansprüche gegenüber dem Verkäufer aus Sicht der Verwaltung zu beurteilen, falls einer oder mehrere Gesellschafter der der Verkäufer-GbR – und damit auch die GbR selbst – insolvent sind?

E

Einige erweiternde Fragen zu der bereits in der letzten Ratssitzung gestellten und beantworteten.

16. Wie groß ist die Brutto-Grundfläche des Rathauses untergliedert nach Alt- und Neubau?

17. Wurde bei der Veranschlagung der Investitionskosten zwischen Neu- und Altbau unterschieden?

18. Falls eine nochmalige Überprüfung der Unterlagen ergeben sollte, dass der tatsächliche Aufwand weniger betrug als die zugrunde gelegte Veranschlagung, hat dies Auswirkungen auf den Ankaufspreis nach Ablauf des Mietvertrages und die laufende Miete?

19. Trifft es zu, dass der zunächst gem. Vertrag vom 07.12.1994 vereinbarte Mietzins für das gesamte Verwaltungsgebäude weiter gezahlt wurde, obwohl gem. Abänderungsvertrag vom 19.02.1996 eine Teilfläche von 424 m² an das Arbeitsamt von der [redacted] vermietet wurde?

20. § 110 Abs. 8 NkomVG verbietet es der Stadt, sich über den Wert ihres Vermögens hinaus zu verschulden. Wie sieht die diesbezügliche rechtliche Bewertung der Verwaltung aus, wenn von einer Kaufpreiszahlung über dem Verkehrswertniveau auszugehen ist?

21. Auf die Anfrage der CDU-Fraktion hin wurde deutlich, dass der Stadt keine Baukostennachweise vorgelegen haben. Hätten diese aus heutiger und auch juristischer Sicht vorliegen müssen, wer hätte diese seitens der Verwaltung prüfen müssen?

22. Ist es richtig, dass die Investitionskosten einen direkten Zusammenhang zum Mietzins und damit automatisch zum vertraglich diesbezüglich geregelten Kaufpreis (vgl. Frage 18) haben ? Sollte dies zutreffen: muss nicht eine Neuberechnung stattfinden, wäre die Stadt in

diesem Falle nicht verpflichtet, Mietrückforderungen zu erheben und ggfs. rechtliche Schritte einzuleiten?

23. Da es aus unserer Sicht zum heutigen Zeitpunkt keinesfalls als gesetzt gelten muss, dass die Verwaltung auch über das derzeitige Mietzeitende hinaus das heutige Neue Rathaus nutzen muss, sollte auch über Alternativen nachgedacht werden. Welche Alternativen sehen Rat und Verwaltung als möglichen Verwaltungssitz?

24. Ist ein Neubau in Erwägung gezogen und auch kalkuliert worden? Wie stellt sich diese Berechnung dar?

Eine Beantwortung sämtlicher Fragen unter Hinweis auf die jeweiligen Bezüge ist für uns wesentliche Bedingung einer verantwortlichen Entscheidung der Ratsmitglieder, weshalb um alsbaldige Beantwortung und ggfs. Bereitstellung weiterer Unterlagen gebeten wird.

Zur Vorbereitung einer soliden und verantwortbaren Entscheidung bitten wir um Beantwortung der Fragen bis spätestens Ende November 2015 sowie Akteneinsicht in Begleitung juristischen Beistands.

Einbeck, 30.10.2015 Für die CDU-Fraktion

Dirk Ebrecht, Fraktionsvorsitzender