

**Sekretariat**

**Von:** dirk.schroeder1@ewetel.net  
**Gesendet:** Dienstag, 27. Juni 2023 20:13  
**An:** Sekretariat; buergermeister; Schäfer, René  
**Cc:** 'Hartmut Bruns'; 'Cornelia Kuck'; sonja.niemeier@ewetel.net; becker.wiefelstede@t-online.de; joergweden@t-online.de  
**Betreff:** Sitzung des Gemeinderates

Liebe Insa,  
 sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
 sehr geehrter Herr 1. Gemeinderat,

ich musste gestern auf Hinweis auf die Geschäftsordnung durch von Frau Stolle (in Funktion der Ratsvorsitzenden) und ebenso Herrn Rode (die Geschäftsordnung ist einzuhalten) meinen Redebeitrag erheblich einkürzen und somit abbrechen. Zu meiner dann nur noch vorgetragenen Antragstellung zum gemeinsamen Antrag der CDU/F.D.P./UWG möchte ich meine Begründung schriftlich nachreichen, dies mit der Bitte, diesen nunmehr verschriftlichen Redebeitrag dem Protokoll als Ergänzung beizufügen.

**Redebeitrag**

Jeder im Gemeinderat möchte den jungen Menschen die Möglichkeit einräumen, den Traum eines Eigenheimes möglichst kostengünstig zu ermöglichen. Der Gemeinderat ist aber auch der gesamten Gemeinde Wiefelstede verpflichtet. Der Gemeinderat ist kein Parlament, wir haben daher die Gesetze zu beachten. Maßgebliches Gesetz ist die Kommunalverfassung für Niedersachsen, die eben die Veräußerung von Vermögen grundsätzlich nur zum Verkehrswert/Marktwert erlaubt. Nur bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses und dies verbunden mit dem gemeinnützigen Ziel wäre eine Reduzierung vom Verkehrswert nach der Kommunalverfassung zulässig.

Diese Frage ist seinerzeit schon durch die SPD Fraktion der Kommunalaufsicht des Landkreises gegenüber gestellt worden. Die Aussage des Landkreises war eindeutig. Vermögensgegenstände sind grundsätzlich nur zum vollen Wert zu veräußern. Auf meinen Vorhalt hin ist durch den Bürgermeister u.a. die Kommunalaufsicht nochmals um Stellungnahme gebeten worden. Diese Stellungnahme ist dem Gemeinderat erst in der letzten Woche zugesandt worden. Sie datiert vom 8.6.2023 und ist damit vor Einladung des Gemeinderates am 16.06.2023 der Verwaltung bekannt gewesen.

Es geht um viel Geld für die politische Gemeinde, denn durch eine Reduzierung des Verkaufspreises werden ganz erhebliche Einnahmen nicht generiert. Diese Einnahme benötigen wir aber. Denn schon zu der Genehmigung des Haushalts 2023 wurde schriftlich durch den Landkreis Ammerland am 10.01.2023 festgestellt, dass

- der jährliche Haushaltsausgleich gelingt im Finanzplanungszeitraum auch im Ergebnishaushalt nicht
- vielmehr hat sich die angespannte finanzielle Situation verfestigt
- der Gemeinde gelingt es in keinem Jahr einen eigenen positiven Beitrag zur Finanzierung der Investitionen zu leisten und kann in Ermangelung ausreichender Überschüsse aus laufender Verwaltungstätigkeit somit keine ausreichenden Refinanzierungsmittel erwirtschaften
- die fehlende Finanzierungskraft kann dauerhaft nicht hingenommen werden
- die Verschuldung wächst auf ca. 19 Mio € an
- die Prokopf-Verschuldung erreicht schon jetzt einen Wert in Höhe von 1.127 €

Die Prokopf-Verschuldung, dies bei einer geringeren Einwohnerzahl, betrug 2012 ganze 363 €, 2016 waren es 372 € und für 2021 sind es 754 €.

Die Gemeinde hat perspektivisch je Jahr ca. 7 Mio € Personalkosten, ca. 4 Mio Defizit ausgleich Kindertagesstätten, ca. 2 Mio € Unterhaltung Gebäude und Straßen, erhebliche Investkosten für die Feuerwehr, für die Sanierung des Kanalsystems einzuplanen. Es kann nicht erwartet werden, dass sich mit Blick auf die Unruhen ein dauerhaftes positives Wirtschaftswachstum einstellt. Die Gemeinde wird davon auszugehen haben, dass zum Teil erhebliche

Umlageeinbrüche im Rahmen des Finanzausgleichsystems geschehen können. Die Gemeinde ist aus eigener Kraft nicht in der Lage, ein positives Ergebnis generieren zu können.

Soweit zu der allgemeinen finanziellen Seite der Gemeinde Wiefelstede.

Wenden wir uns jetzt der besagten Stellungnahme des Landkreises Ammerland vom 8.6.2023 zu. Dort wird ausgeführt, dass

- die bereits an die SPD Fraktion abgegebene Stellungnahme vollinhaltlich aufrecht erhalten bleibt
- in Ausnahmefällen eine Vermögensveräußerung unterhalb des Wertes möglich ist, soweit ein besonderes öffentliches Interesse besteht und dieses nur zum Zwecke der öffentlichen Aufgabenerfüllung zulässig ist
- die rechtlichen Anforderungen und Begründungen für eine Ausnahme sind umso größer, je stärker die Abweichung nach unten gewollt ist
- bei einer Veräußerung unter dem Wert ist das europäische Beihilferecht zu beachten
- bei einer Reduzierung muss die Begründung mit Blick auf die Angemessenheit an Kriterien ausgerichtet sein, die eine Übertragung auf vergleichbare Fälle ermöglicht
- die Bildung von einer Vielzahl von begünstigten Bewerbergruppen ist ausgeschlossen, da dies zu einer unzulässigen Unterwanderung des eigentlichen Grundstückswertes führt
- konjunkturbedingte Gründe als Begründung für eine Reduzierung des Verkehrswertes sind unzulässig
- die Grundstücksverträge müssen europarechtskonform ausgestaltet werden
- es ist sicherzustellen, dass bei einer Veräußerung ein etwaiger Mehrerlös zugunsten der Gemeinde abgeschöpft werden kann

Ein besonderes öffentliches Interesse mit einer hierauf abgestellten Zweckerfüllung hat es im südoldenburgischen Bereich gegeben. Dort wurde just zu der Frage einer Reduzierung des Verkehrswertes ein Rechtsgutachten erstellt. Hintergrund war der Bau eines neuen Zentralkrankenhauses. Dieses Krankenhaus sollte nicht nur gebaut, sondern auch im Interesse der Gesundheit der Bevölkerung ordnungsgemäß betrieben werden. Dieser öffentliche Zweck hat es ausnahmsweise zugelassen, den Verkaufspreis erheblich zu reduzieren, um damit Beschäftigte für das Krankenhaus anzuwerben. Das ist ein besonderes öffentliches Interesse. Das was hier durch die Begründung des Antrages vorgetragen wird, ist ein allgemeines öffentliches Interesse, was schon durch Aufstellung eines Bebauungsplans durch den Gemeinderat bekundet worden ist. Ein besonderes öffentliches Interesse liegt nicht vor. Im Übrigen setzt der Hinweis der Kreisverwaltung in ihrer Stellungnahme vom 8.6.2023 bei der Beantwortung, ob der ermittelte Verkehrswert durch Ratsbeschluss unterschritten werden kann, auf die Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen auf. Die vorherigen Ausführungen ergeben sich aus Abs. 1 und Abs. 2 der besagten Stellungnahme. Und damit muss vorweg stets ein besonderes öffentliches Interesse gegeben sein.

Nun zum eigentlichen Antrag der Fraktionen der CDU/F.D.P./UWG. Die dort angeführten Gründe sind aller Ehren wert, allerdings begründen diese kein besonderes öffentliches Interesse. Schon der Hinweis, Wert darauf zu legen, der Gemeinde keinen Schaden zuzufügen, verfängt nicht. Denn ich habe eine Akteneinsichtnahme zu den Erschließungskosten Grote Placken vorgenommen, die ich noch nicht habe abschließen können. Gleichwohl stelle ich fest, dass die seinerzeit durch den Bürgermeister im Mai 2022 erfolgte Auftragserteilung je Jahr als Geschäft der laufenden Verwaltung ein Auftragswert bei einem Zeithorizont von mind. 10 Jahren in Höhe eines mittleren einstelligen Millionenbetrages erreicht. Diese Auftragserteilung, so die Stellungnahme des Landkreises Ammerland, durfte der Bürgermeister vornehmen. Daraus folgt, dass dieser Auftrag rechtlich existent ist. Auf den Hinweis des Bürgermeisters, dieser Auftrag tangiere die politische Gemeinde finanziell gar nicht, denn es sei ein Auftrag für eine sog. eigenwirtschaftliche Ableistung durch den Auftragnehmer, blieb trotz Anfragen meinerseits, was denn eine eigenwirtschaftliche Ableistung durch den Auftragnehmer rechtlich und damit finanziell bedeutet, bis zum Tage ohne Angabe von Gründen unbeantwortet. Auf der anderen Seite trägt der Bürgermeister schriftsätzlich vor, sollte die Gemeinde den Auftrag kündigen wollen, und diese Variante ist politisch diskutiert worden, würde sich die Gemeinde schadensersatzpflichtig machen. Also ist sehr wohl eine finanzielle Last an die politische Gemeinde zu adressieren. Deswegen wurde der Bürgermeister beauftragt, den Auftraggeber ultimativ aufzufordern, der Gemeinde u.a. einen verbindlichen Bauzeitenplan vorzulegen. Dieser liegt bis zum heutigen Tage ebenso nicht vor. Vage Hinweise von der Verwaltung sind mit Blick auf diesen hohen Auftragswert nicht dienlich. Im Grunde genommen wissen wir über dieses Auftragsverhältnis nichts, was zu einer Beruhigung beitragen könnte. Ganz im Gegenteil. Jedenfalls die antragsseitige Behauptung, der Gemeinde entstünde kein Schaden, ist so nicht recht nachvollziehbar.

Hinzukommt, dass die Gemeinde keinen öffentlich rechtlichen Anschlusszwang postuliert hat. Dieser Anschluss- und Benutzungszwang soll über eine Dienstbarkeit im Grundbuch abgesichert werden. Diese Eintragung kann nur dann gelöscht werden, soweit beide Parteien das auch wollen. Was macht denn der Hauseigentümer, sollte sich die begünstigte Partei weigern? Hinzukommt die ordnungsrechtliche Pflicht, ab 2025 für Neubauten zwingend eine grüne Heizenergie vorzusehen. Dann haben wir die absurde Situation vorliegen, dass der Häuslebauer schon ab Vertragsschluss mit der Gemeinde sich vertraglich durch Eintragung im Grundbuch verpflichtet hat, das Nahwärmenetz dauerhaft nutzen müssen, auf der anderen Seite die Baugenehmigung aber nur erteilt erhält, soweit er für eine grüne Heizung sorgt. Wie soll denn dieser Konflikt aufgelöst werden, ganz abgesehen davon, dass wir den Häuslebauer wegen der unsicheren Preisentwicklung der CO 2 Zertifikate für das Nahwärmenetz auch noch in eine mögliche Kostenfalle laufen lassen. Und dann kommt noch hinzu, dass ausweislich der Stellungnahme des Landkreises im Falle einer Veräußerung, die aus familiären oder beruflichen Gründen heutzutage nicht ausgeschlossen werden kann, auch noch über den Mehrerlös zu Gunsten der Gemeinde abgeschöpft wird, unter Umständen auch noch mit einem Zinsaufschlag.

Ich fühle mich auch angegriffen, soweit seitens der Antragsteller mir vorgeworfen wird, ich würde einen maximalen Gewinn für die Gemeinde, dies quasi auf Kosten junger Menschen, verlangen. Diese Aussage ist ungerecht, denn ich habe stets auf die gesetzliche Vorschrift aufmerksam gemacht. Der Landkreis hat meine rechtliche Würdigung ausdrücklich bestätigt. Ich verwehre mich daher mit aller Entschiedenheit gegen diese unwahre Behauptung.

Nach alledem ist der Antrag

- maximal gegen das geltende Recht gestellt, es gibt auch nur ein festgesetztes Mischgebiet
- maximal ungerecht, da keine Einkommensgrenzen festgeschrieben sind, somit auch vermögenden jungen Menschen günstiges Bauland praktisch hinterhergeworfen wird
- maximal ungerecht, da kinderlose Paare null Chance haben
- maximal unsicher, da eine mögliche Abschöpfung in aller Regel auf nicht vorliegende Ersparnisse trifft, mit der Folge, die so Abgeschöpften müssten für diesen unkalkulierbaren Abschöpfungsbetrag auch noch einen Kredit aufnehmen

In dieser Variantenbreite kann man diese Grundstücke ruhigen Gewissens nicht anbieten. Sowohl in Bezug auf die Gemeinde, als auch in Bezug auf den oder die neuen Hauseigentümer.

Da offensichtlich durch Herrn Ralf Denker von der Kommunalaufsicht in einer erst kürzlich stattgefundenen internen Sitzung der antragstellenden Fraktionen mögliche Vorgehensweisen einer Reduzierung bei einer breiten Zustimmung durch den Rat aufgezeigt hat, diese möglichen Verfahren für mich mit Blick auf die schriftliche Stellungnahme vom 8.6.2023 nicht in Übereinstimmung gebracht werden können, sollte die Kommunalaufsicht vor Beschlussfassung über diesen nun vorliegenden Antrag der besagten Fraktionen zu den folgenden Fragen unmissverständliche Stellung beziehen:

- a) es ist zu erklären, dass die Begründung als besonderes öffentliches Interesse im Sinne der Kommunalverfassung zu werten ist und damit die Grundsätze der Einnahmebeschaffung gewahrt sind
- b) es ist zu erklären, dass mit dieser Antragstellung und insoweit auch Beschlussfassung das europarechtliche Beihilferecht nicht tangiert ist
- c) es ist zu erklären, dass die neuen Hauseigentümer im Falle einer Veräußerung nicht über den Mehrwert der Veräußerung abgeschöpft werden
- d) es ist zu erklären, dass diese Antragstellung mit der dargelegten Begründung nicht dazu führt, auch vergleichbare Fälle, wie z.B. Holtwiese, einen reduzierten Verkehrswert zuweisen zu müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Schröder  
Rechtsanwalt  
Mansholter Str. 30, 26215 Wiefelstede  
Tel.: 04402 / 96 19 47