

-----Original-Nachricht-----

Betreff: Mietvertrag Stadtmuseum - weitere rechtliche Hindernisse - Offener Brief

Datum: Sun, 14 Dec 2014 10:46:31 +0100

Von: "RAe-Strauch@t-online.de" <RAe-Strauch@t-online.de>

An: "gerich, sven" <dezernat.I@wiesbaden.de>, "rechtsamt, rechtsamt"

<rechtsamt@wiesbaden.de>, stadtverordnetenversammlung@wiesbaden.de

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Gerich,
sehr geehrte Damen und Herren,

sollte grundsätzlich an der Absicht festgehalten werden, einen solchen Mietvertrag abzuschliessen, so ist dies neben dem laufenden Bürgerbegehren auch aus den nachfolgenden Gründen unzulässig. Ich bitte um Beachtung und Zustimmung.

Die Kommunalaufsicht (Innenministerium) erhält dieses Schreiben gesondert, mit der Aufforderung, tätig zu werden im Sinne einer Kommunalaufsichtsbeschwerde.

1. Verstoß gegen Vergaberecht.

Es liegt ein "öffentlicher Bauauftrag" vor, da ein Gebäude nach den Wünschen der Stadt errichtet werden soll. Eine Ausschreibung nach Vergaberecht hätte erfolgen müssen. Möglicherweise sind Sie dahin gehend beraten worden, dass diese Ausschreibungspflicht entfallen sei, weil ein Stadtmuseum nur auf dem Grundstück an der Wilhelmstrasse und nur durch die OFB errichtet werden könne und dadurch die Ausschreibungspflicht entfallen würde, § 3 EG VOB/A Abs.5 S.1 Nr.3. Dem steht aber entgegen, dass vorab zwingend zu prüfen gewesen wäre, ob,

- a. ein Museum auf dem Grundstück nicht auch anderweitig errichtet werden kann, etwa dadurch, dass die OFB das Grundstück im Wege der Erbpacht oder anderweitig einem "Dritten" (kann auch die Stadt sein) zur Bebauung zur Verfügung stellt. Auf diese Weise wäre dann sogar ein Eigenbau durch die Stadt möglich und
- b. ein Museum nicht auch auf anderen unbebauten Grundstücken oder durch Nutzung bereits bebauter Grundstücke errichtet werden kann. Dieses Kriterium verlangt, dass infrage kommende Grundstücke oder Gebäude dahingehend begutachtet werden, ob sie sich aa. entsprechend des Raumprogramms und der inhaltlichen Museumsausrichtung eignen und bb. mit welchem Kostenaufwand (Wirtschaftlichkeit) ein Museum dort errichtet werden könnte.

Eine solche Begutachtung liegt meines Wissens nach , etwa für das ehemalige Gerichtsgebäude nicht vor. Dort wäre sogar der Aufwand für eine Innensanierung als sogenannte "So-wie-so-Kosten" anzusehen, da für jedwede Nutzung innen saniert werden muss. Ohne Abarbeitung der Punkte a. und b. wäre der Abschluss eines Mietvertrages unzulässig und durch die Kommunalaufsicht zu untersagen.

Die beschlussmässigen Bindungen bzw. Nichtbindungen betreffend Stadtmuseums sind Ihnen sicher geläufig: Für den Fall, dass es ein Stadtmuseum geben sollte, gilt das Konzept und Raumprogramm aus 2009 (Beschluss vom 20.12.2012 Nr.2.1). Einen Auftragsbeschluss, irgendwo in Wiesbaden ein Stadtmuseum zu errichten, gibt es nicht. Im Mai 2012 ist ein Antrag der FDP, das Stadtmuseum nun unverzüglich an der Wilhelmstrasse zu errichten, abgelehnt worden.

2. Kreditähnliches Geschäft (Leasingvertrag)

Alles, was über den "Mietvertrag" bisher bekannt geworden ist, spricht dafür, dass es sich um ein sogenanntes Spezialleasing handelt. Denn es soll etwas speziell für die Bedürfnisse der Stadt bereit gestellt werden, was sie nach Ablauf der Vertragszeit erwerben kann. Solche Leasingsverträge sind kreditähnliche Geschäfte nach § 103 VII Hessische Gemeindeordnung und bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Da ich davon ausgehe, dass Sie eine derartige Genehmigung noch nicht beantragt haben, werde ich die Kommunalaufsicht auffordern, Ihnen aufzugeben, den Abschluss des Mietvertrages

zu unterlassen, solange eine Genehmigung nicht vorliegt.

Darüberhinaus verlangt § 7 Landeshaushaltsordnung in Absatz 2 und gleichlautend die HGO, dass neben einer sparsamen und wirtschaftlichen Mittelverwendung, für alle finanzwirksamen Massnahmen angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchgeführt werden. Auch dieses Kriterium sehe ich als nicht erfüllt an, u.a. weil ja noch nicht einmal der genaue Gebäudeausbau nebst allen Bau- und Folgekosten feststeht, eine finanzwirtschaftliche Beurteilung mithin noch gar nicht möglich ist. Auch aus diesem Grund ist der Stadt der Abschluss eines "Mietvertrages" zu untersagen.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Strauch

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht