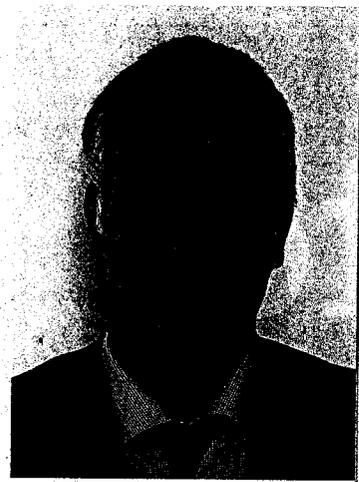


-11-

Anlage 1

Städtebauliche Verträge vor den Vergabegerichten – Ende des kooperativen Städtebaus?



Priv.-Dozent Dr. Arno Bunzel

Städtebauliche Verträge, mit denen sich ein Vorhabenträger zur Durchführung und den in diesem Zusammenhang erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Aufwendungen verpflichtet, sind aus der modernen und effizienten Stadtplanung nicht mehr weg zu denken.

Planungsressourcen werden dort eingesetzt, wo städtebaulich sinnvolle Vorhaben nicht nur geplant werden, sondern wo zugleich ein Vorhabenträger vorhanden ist. Er soll zur Umsetzung des Vorhabens bereit sowie in der Lage sein und sich gegenüber der Gemeinde verpflichten. Vorrats- bzw. Angebotsplanung sind demgegenüber oft weder verwaltungsökonomisch noch städtebaulich sinnvoll, denn Bauleitplanung muss genauso häufig auf die nicht vorhersehbaren spezifischen Erfordernisse eines Investitionsvorhabens reagieren, um dessen geordnete Einbindung in die vorgefundenen städtebaulichen Strukturen sicherzustellen. Die Durchführungsverpflichtung ist dabei genauso essentiell wie die Kostenübernahme, damit die aus Anlass des Vorhabens getätigten öffentlichen Investitionen nicht ins Leere laufen und damit ein öffentliches Interessen zuwider laufendes spekulatives Liegenlassen von Grundstücken unterbunden wird.

Nun sorgt die Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf vom 13. Juni 2006 sowohl in den Liegenschaftsverwaltungen als auch in den Bauverwaltungen der Städte für erhebliche Verunsicherung: Das bewährte Verfahren bei städtebaulichen Vorhaben und vor allem bei der Veräußerung von Grundstücken aus dem kommunalen Liegenschaftsvermögen wird damit infrage gestellt und muss möglicherweise ganz aufgegeben werden.

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf
Der Vergabesenat des OLG Düsseldorf wertete die Veräußerung eines Baugrundstücks durch die öffentliche Hand deshalb als ausschreibungspflichtige Vergabe einer Baukonzession, weil zugleich mit der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag eine Bauverpflichtung zur Umsetzung des aus Anlass des Bauvorhabens aufgestellten Bebauungsplans vereinbart wurde. Bei dem zugrunde liegenden Fall handelte es sich um eine Konversionsmaßnahme, bei der der Bund als ehe-

maliger Eigentümer und Veräußerer der Grundstücke beteiligt war. Die Gemeinde hatte verlangt, dass der Investor mit ihr einen städtebaulichen Entwicklungsvertrag (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB) abschließt. Diesen Durchführungsvertrag wertete der Vergabesenat als Vertrag über „die Ausführung ... eines Bauwerks ... gemäß den vom Auftraggeber genannten Erfordernissen“ (§ 99 Abs. 3 GWB).

Im Anschluss an die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 18. Januar 2007 soll es unerheblich sein, ob der öffentliche Auftraggeber die zu errichtenden Bauwerke selbst erwerben oder nutzen will. Es reicht vielmehr aus, dass die Bauwerke entsprechend den Erfordernissen des Auftraggebers erstellt werden. Bereits 2004 hatte der EuGH festgestellt, dass das europäische Vergaberecht nicht zwischen Aufträgen, die der öffentliche Auftraggeber zur Deckung seiner im Allgemeininteresse liegenden Aufgaben eingeht, sowie anderen Aufträgen unterscheidet. Es reicht vielmehr aus, dass der öffentliche Auftraggeber überhaupt Aufträge vergibt, zu welchen Zwecken auch immer. Nach der Rechtsprechung ist es unerheblich, ob der Vertrag öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Natur ist.

Der EuGH hat in seiner Entscheidung vom 18. Januar 2007 zur Frage der notwendigen Entgeltlichkeit des öffentlichen Auftrags festgestellt, dass auch die Einnahmen, die der Auftragnehmer durch die Veräußerung der errichteten Bauwerke erzielen wird, als Entgelt zu werten sind. Hieraus schließt das OLG Düsseldorf, dass es ausreiche, wenn der Investor für die Bauarbeiten mittelbar – nämlich von den Käufern/Mietern der bebauten Grundstücke – ein Entgelt erhalte. Dass der Investor das geschäftliche Risiko trage, führe zwar zu einer Einordnung als sogenannte Baukonzession, ändere jedoch grundsätzlich nichts an der Geltung der §§ 97 ff. GWB.

Beschluss der Vergabekammer bei der Bezirksregierung Münster
Kaum noch nachzuvollziehen ist nun ein die Linie des OLG Düsseldorf weiter verfolgender Beschluss der Vergabekammer Münster vom 26. September 2007. Danach müssen Grundstückskaufverträge zwischen Kommu-

nen und privaten Investoren europaweit ausgeschrieben, werden, wenn der Investor das verkaufte Grundstück nach den Vorstellungen der jeweiligen Stadt bebauen soll und die Bausumme größer als 5,278 Mio. Euro ist. Unterbleibe – so die Vergabekammer – eine europaweite Ausschreibung, sei der Grundstückskaufvertrag wegen Sittenwidrigkeit nichtig.

Danach können auch bereits abgeschlossene Grundstückskaufverträge mit Bauverpflichtungen angegriffen werden. Entscheidend für die Sittenwidrigkeit vergaberechtswidriger Grundstückskaufverträge sei, dass öffentliche Auftraggeber bereits aufgrund eines Urteils des EuGH vom 12. Juli 2001 hätten erkennen müssen, dass derartige Verträge unter das Vergaberecht fallen.

Konsequenzen

Das Sittenwidrigkeitspostulat der Vergabekammer Münster und damit die Nichtigkeitsbedrohung vieler in der Vergangenheit abgeschlossener und vollzogener Grundstücksveräußerungen hat gute Aussicht, durch die Vergabegerichte korrigiert zu werden: Es dürfte kaum haltbar sein, dass die bis zur Entscheidung des OLG Düsseldorf vom Juni 2007 abgeschlossenen Verträge sittenwidrig waren, da die Praxis bis zu dieser Entscheidung davon ausgehen musste, dass eine entsprechende Verfahrensweise im Einklang mit den vergaberechtlichen Anforderungen steht.

Auch die Entscheidung des OLG Münster erscheint nicht zwingend, so dass noch Hoffnung besteht, dass auch diesbezüglich andere Vergabegerichte, insbesondere der Bundesgerichtshof (BGH) und der EuGH zu einer praxisnäheren Bewertung der fraglichen Vorgänge kommen. Kritisch ist dabei vor allem die Einordnung der Bauverpflichtung als entgeltliche Baukonzession, bei der die Entgeltlichkeit aus der Veräußerung oder Vermietung des Bauwerks durch den Vorhabenträger abgeleitet wird. Denn auch bei einer Baukonzession muss der Auftragnehmer das Bauwerk für den öffentlichen Auftraggeber errichten. Bei den städtebaulichen Verträgen resultiert das Recht zur Nutzung und Verwertung der errichteten Bauwerke nicht aus der Konzessionierung bzw. Gestattung, sondern aus dem Eigentumsrecht bzw. den vergleichbaren Nutzungsrechten am Grundstück. Die Verwertungsmöglichkeit wird anders als bei einer Baukonzession eben nicht anstelle eines Entgelts eingeräumt.

Unabhängig von diesen leider noch nicht abschließend geklärten Rechtsfragen stehen das kommunale Liegenschafts- und Planungswesen genauso wie Immobilienwirt-

schaft und Investoren vor einer schwierigen Situation. Jede Form einer vertraglichen Bauverpflichtung wird derzeit als vergaberechtlich relevanter Vorgang zu werten sein. Dabei dürfte es nicht darauf ankommen, ob der Vorhabenträger das Grundstück von der Gemeinde oder einem Dritten erwirbt oder ob es ihm bereits gehört. Ist eine Bauverpflichtung im Vertrag für den Käufer gegeben, führt dies derzeit zur Ausschreibungspflicht nach Vergaberecht.

Die Situation stellt eine ernsthafte Gefährdung der bewährten und für die geordnete städtebauliche Entwicklung essentiellen Praxis des kooperativen Städtebaus dar. Die in städtebaulichen Verträgen übernommene Durchführung eines Vorhabens kann eben nicht öffentlich ausgeschrieben werden, weil die auszuschreibende Bauleistung maßgeblich durch den Vorhabenträger selbst bestimmt wird. Dies gilt naturgemäß in besonderer Weise, wenn der Vorhabenträger als Eigentümer des Grundstücks Verfügungsbefugter ist.

Notwenig erscheint daher eine baldige Klärung der Rechtslage. Diese könnte durch eine Klarstellung des Begriffs entgeltliche Baukonzession durch den Gesetzgeber erfolgen. Ob dies allerdings schnell zu erreichen sein wird, ist offen. Gleichzeitig ist zu wünschen, dass es gelingt, einen geeigneten Fall vor den BGH und dann auch vor den EuGH zu bringen, um eine Korrektur durch die obersten Gerichte zu erreichen. Dies wird allerdings nur dann Erfolg versprechend sein, wenn die Vergabegerichte den Blick für die hinter den vergaberechtlichen Verfahren liegenden Lebenssachverhalte öffnen.

Einige Städte haben Rechtsgutachten zur Klärung der Handlungserfordernisse in Auftrag gegeben. Die wichtigsten Ergebnisse eines Rechtsgutachtens für die Städte Köln und Bonn sind beispielsweise in Form einer Ausschussvorlage auf der Homepage der Stadt Bonn veröffentlicht. Wichtig erscheint auch, dass sich bei der Hauptgeschäftsstelle des nordrhein-westfälischen Städtetages eine Arbeitsgruppe konstituiert hat, die Empfehlungen entwickeln soll. Es besteht dringender Bedarf an Erfahrungsaustausch. Das Deutsche Institut für Urbanistik wird daher noch im Januar 2008 ein Brennpunktseminar zu den angesprochenen Fragen durchführen (siehe Seite 32 in diesem Heft).

Es muss – dies sollte das Credo aller Bemühungen sein – gelingen, den kooperativen Städtebau zu retten und Städtebau- und Vergaberecht besser miteinander in Einklang zu bringen!

Tipps zum Weiterlesen

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 13.01.2007 – VII-Verg 2/07 –, http://www.justiz.nrw.de/nrwe/olgs/duesseldorf/j2007/VII_Verg_2_07beschluss20070613.html

EuGH, Urteil vom 18.1.2007 Rs. C-220/05; <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:62005J0220:DE:HTML>

Mitteilungsvorlage der Bundestadt Bonn Nr. 0712916 vom 25.10.2007 „Europaweite Ausschreibungspflicht von Verträgen betr. den Verkauf städtischer Grundstücke“ http://www2.bonn.de/bo_ris/ris_sql/sum_prof_i_result.asp?e_forumtyp=00&e_adl=*&e_search_1=0&e_suchstring=0712916

Reidt, Olaf, Grundstücksveräußerungen der öffentlichen Hand und städtebauliche Verträge als ausschreibungspflichtige Baukonzessionen? Zugleich Anmerkung zu OLG Düsseldorf, Beschluss v. 13.6.2007 – Verg 2/07 – (Fliegerhorst Ahlhorn), in *Bau-recht* 2007, S. 1664-1675

Priv.-Doz. Dr. Arno Bunzel
Telefon: 030/39001-238
E-Mail: bunzel@difu.de

WEISSLEDER & EWER
Notar • Rechtsanwälte

Anlage 2

Weissleder & Ewer • Notar • Rechtsanwälte • Walkerdamm 4-6 • 24103 Kiel

Innenministerium
des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung IV 3 – Kommunale Angelegenheiten
Herrn MDgt. Ulrich Gudat
Düsterbrooker Weg 92

24105 Kiel

Vorab per Telefax - 988-3140

Dr. sc. pol. Wolfgang M. Weissleder
Notar • Rechtsanwalt* • Fachanwalt für Arbeitsrecht
Prof. Dr. Wolfgang Ewer
Rechtsanwalt* • Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Angelika Leppin
Rechtsanwältin* • Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Dr. Marcus Arndt
Rechtsanwalt* • Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Marius Raabe
Rechtsanwalt* • Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Gyde Otto
Rechtsanwältin

*auch am Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht

24103 Kiel • Walkerdamm 4 - 6

Telefon (0431) 9 74 36-0

Telefax (0431) 9 74 36-36

Internet: www.weissleder-ewer.de

E-Mail: kanzlei@weissleder-ewer.de

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Kiel, den

Bearbeiter/-in:

990/07 Ew/kh

10.12.2007

RA Prof. Dr. Ewer

Anregung auf kommunalaufsichtliche Überprüfung der beihilferechtlichen und vergaberechtlichen Zulässigkeit des freihändigen Abschlusses eines städtebauliche Regelungen beinhaltenden Grundstückskaufvertrags zwischen der Stadt Neumünster und dem Investor McArthur Glen/Michel

Sehr geehrter Herr Gudat,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns der Verein RD-Marketing e. V. mit seiner Vertretung beauftragt hat. Eine auf uns lautende schriftliche Vollmacht werden wir nachreichen.

Unser Mandant wurde im Jahre 2003 gegründet mit dem Ziel, auf veränderte Rahmenbedingungen in gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Bereichen durch Entwicklung und Umsetzung neuer Konzepte zu reagieren. Mit neuen Formen der Zusammenarbeit, Bündelung vorhandener Ressourcen, Abbau bürokratischer Strukturen und Entwicklung von mehr Gemeinsinn sollen im Raum Rendsburg Stadt und Region gefördert, voran gebracht und weiter entwickelt werden. Unter Mitwirkung ortsansässiger Institutionen, Unternehmen und Personen aus Wirtschaft, Handel, Politik, Verwaltung, Freizeit, Soziales,

- 14 -

Kultur, Jugend, Senioren und Familie entwickelt der Verein Konzepte dazu, auf welche Weise Rendsburg und das Umland den Herausforderungen in Gegenwart und Zukunft stellen können. In verschiedenen Arbeitsgruppen werden regelmäßig die unterschiedlichen Themenbereiche auf der Grundlage des RD-Marketing-Leitbildes behandelt, diskutiert und daraus Handlungskataloge und konkrete Maßnahmen entwickelt. Beim regen Austausch wird eine gemeinsame Umsetzung von Projekten mit allen Beteiligten angestrebt. Auf diese Weise sollen Synergien besser genutzt werden.

Unter anderem gehören unserem Mandanten insgesamt 178 Unternehmen verschiedenster Branchen an, insbesondere auch Unternehmen des Einzelhandels, die nahezu ausnahmslos ihren Sitz in Rendsburg oder in einer der Gemeinden der Umgebung haben.

Gerade diese Vereinsmitglieder haben es sich zum Ziel gesetzt, durch gemeinsame Aktionen und koordiniertes Handeln den Einzelhandelsstandort Rendsburg weiterhin für Kunden attraktiv zu halten, dessen Attraktivität weiter zu verbessern und solche Entwicklung auch in den im Rendsburger Umland gelegenen Gemeinden bzw. der Region Rendsburg zu ermöglichen und zu fördern.

Anlass für unsere Mandatierung ist der Umstand, dass die Stadt Neumünster bzw. deren Ratsversammlung beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) – zu erlassen. Auf den überplanten Flächen soll ein Designer-Outlet-Center (DOC) entstehen, welches von den Firmen McArthur Glen und Michel errichtet bzw. betrieben werden soll. Der Bebauungsplan hat im Entwurf bereits öffentlich ausgelegen. Die Auslegungsfrist lief am 29.10.2007 aus.

Im Zuge der Verwirklichung der Planung hat Stadt Neumünster Grundstücke im Plangebiet, die in ihrem Eigentum stehen, an den Investor verkauft um diesem darauf die Errichtung des Designer-Outlet-Centers zu ermöglichen und zwar offenbar nach städtebaulichen Maßgaben, die ebenfalls durch den Vertrag vorgegeben werden. Zudem soll ergänzend der Abschluss eines weiteren – rein – städtebaulichen „Grundvertrags“ beabsichtigt sein.

Der Umstand, dass der Abschluss des Kaufvertrags freihändig, d.h.

- ▶ ohne vorheriges strukturiertes Bieterverfahren bzw. ohne vorherige Einholung eines unabhängigen Wertgutachtens

sowie

- ▶ trotz der bestehenden städtebaulichen Verpflichtungen ohne Durchführung eines Vergabeverfahrens

Erfolgt ist, führt nach unserer Bewertung dazu, dass die einschlägigen gemeinschaftsrechtliche Vorschriften sowohl des Beihilfe- als auch des Vergaberechts verletzt werden.

Wir bitten daher unter Verweis auf die §§ 120 ff. der Schleswig-Holsteinischen Gemeindeordnung um die kommunalaufsichtliche Prüfung des im Folgenden dargestellten Vorganges, wie er sich nach unserer Kenntnis in tatsächlicher Hinsicht (hierzu unter A.) und nach unserer Bewertung in rechtlicher Hinsicht (hierzu unter B.) darstellt.

A. Zum maßgeblichen Sachverhalt

Ausweislich der Seiten 49 und 51 des anliegenden Entwurfs der Planbegründung beabsichtigt die Stadt Neumünster mit dem Investor Grundstückskaufverträge zu schließen. Auf der Internet-Homepage der Stadt Neumünster findet sich insofern eine Mitteilung mit dem Titel

„Der Oberbürgermeister legt Widerspruch gegen den FOC-Beschluss der Ratsversammlung ein“ vom 21.07.2006, zu finden auf der Homepage der Stadt Neumünster (http://www.neumuenster.de/cms/index.php?article_id=1798).

Danach hat das Grundstück, welches an den Investor verkauft werden soll, eine Fläche von ca. 81.000 m². Seitens des Investors McArthur Glen/Michel wurde seitens

des Investors hierfür zunächst ein Betrag von 6,7 Mio. Euro geboten, von einem anderen Interessenten jedoch 10,5 Mio. Euro. Dennoch entschied sich die Ratsversammlung zum Verkauf an den jetzigen Investor. Dies beruht darauf, dass dieser sein Angebot aufgestockt hatte und ein weiteres Grundstück für 650.000,- Euro ebenfalls von der Stadt Neumünster kaufte bzw. kaufen will. Dies belegt ein Artikel mit dem Titel

„FOC: Zuschlag für McArthur Glen/Michel“, Holsteinischer Courier vom 06.09.2006.

Nach den darin enthaltenen Informationen erwarb bzw. wird der Investor von der Stadt Neumünster nun ein 81.357 m² großes Grundstück zum Preis von 100,- Euro pro Quadratmeter erwerben, also zum Preis von 8.135.700,- Euro. Für die Bauleitplanung soll der Investor 260.000,- Euro zahlen, für das City-Management 200.000,- Euro. Für die Verkehrsanbindung sollen vom Investor an die Stadt 1.250.000,- Euro gezahlt werden. Ferner kauft der Investor von der Stadt Neumünster ein Grundstück der Größe von 21.810 m² zum Preis von 30 Euro pro Quadratmeter, also insgesamt 654.300,- Euro. Die Stadt verpflichtet sich, auf diesem Grundstück Parkplätze auszuweisen. Den Bericht des Holsteinischen Couriers vom 06.09.2006 kann, sofern er Ihnen nicht vorliegen sollte, auf Anforderung nachgereicht werden. Der Investor McArthur Glen/Michel erhält damit insgesamt Grundstücke zur Verwirklichung des von ihm geplanten Designer-Outlet-Centers von der Stadt Neumünster mit einer Fläche von 103.167 m² zum Preis von insgesamt 10.500.000,- Euro.

Weiterhin sollen die Stadt Neumünster und der Investor bereits begonnen, zur Realisierung des Designer-Outlet-Centers einen Grundvertrag zu verhandeln.

Im Zusammenhang damit ist folgendes festzuhalten:

Ursprünglich bewarben sich drei Investoren um die Verwirklichung eines Designer-Outlet-Centers in Neumünster. Ein europaweites Ausbietungsverfahren hat nicht stattgefunden, so dass es anderen Interessenten nicht möglich war, Kenntnis von den

Vorgängen zu erlangen und sich ggf. ebenfalls um die Realisierung des Centers zu bewerben. Uns ist auch nicht bekannt, dass im Vorfeld des Beschlusses der Ratsversammlung der Stadt Neumünster über den Verkauf der Grundstücke an den Investor McArthur Glen/Michel der Verkehrswert der betreffenden Grundstücke durch ein Gutachten eines unabhängigen, das heißt öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt wurde.

B. Zur Rechtslage

Legt man den vorgenannten Sachverhalt zugrunde, dürfte der Verkauf der Grundstücke der Stadt Neumünster an den Investor McArthur Glen/Michel in zweierlei Hinsicht gegen Normen des Europäischen Gemeinschaftsrechts verstoßen, nämlich

- gegen die Bestimmungen über mit dem gemeinsamen Markt vereinbare und unvereinbare Beihilfen gemäß Art. 87 ff. EGV

sowie

- gegen die Bestimmungen über das Vergaberecht nach der Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31.03.2004 zur Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge.

Unsere diesbezügliche rechtliche Einschätzung dürfen wir, ohne dem Ergebnis einer kommunalaufsichtlichen Prüfung vorgreifen zu wollen, im Folgenden näher ausführen.

I. Verstoß des Verkaufs gegen Art. 87 Abs. 1 EGV

Der Verkauf der Grundstücke durch die Stadt Neumünster an den Investor McArthur Glen/Michel zur Errichtung eines Designer-Outlet-Centers darauf ohne vorheriges strukturiertes Bieterverfahren bzw. ohne Einholung eines unabhängigen Wertgutach-

tens indiziert das Vorliegen einer gegen Art. 87 Abs. 1 EGV verstoßenden und mit dem gemeinsamen Markt unvereinbaren Beihilfe.

1. Vorliegen der Merkmale des Art. 87 Abs. 1 EGV

Nach der Vorschrift des Art. 87 Abs. 1 EGV sind, soweit nicht ein anders im EGV selbst bestimmt ist, staatliche Beihilfen gleich welcher Art, die durch Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Gemeinsamen Markt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen. Die Vorschrift statuiert dementsprechend ein grundsätzliches Verbot staatlicher Beihilfen,

vgl. Bär-Boyssière in: Schwarze, EU-Kommentar, Baden-Baden 2006, Art. 87 EGV, Rn. 2; Rawlinson in: Lenz, EG-Vertrag, Kommentar, 2. Aufl., Köln 1999, Art. 87, Rn. 1.

Zwar geht die Europäische Kommission in der Regel davon aus, dass in einer Grundstücksveräußerung keine Elemente einer Beihilfe enthalten sind, wenn ein öffentliches Unternehmen im Wege einer offenen, transparenten und bedingungsfreien Ausschreibung an den Meistbietenden veräußert wird.

vgl. Cremer in: Calliess/Ruffert, Kommentar zu EU und EG-Vertrag, Neuwied 2002, Art. 87 EGV, Rn. 18; ebenso Europäische Kommission 22. Bericht über die Wettbewerbspolitik 1992, 1993, Ziff. 345 und 408, 23. Bericht über die Wettbewerbspolitik 1993, 1994, Ziff. 393.

Diese Voraussetzungen eines Nichtvorliegens einer rechtswidrigen Beihilfe sind im Fall des Verkaufs der Grundstücke durch die Stadt Neumünster an den Investor McArthur Glen/Michel mangels Durchführung des erforderlichen europaweiten Bieterverfahrens jedoch nach unserer Einschätzung nicht gegeben.

Findet, wie vorliegend, keine Ausschreibung statt, muss nämlich geprüft werden, ob durch den Verkauf Beihilfen gewährt wurden. Keine Beihilfen sind lediglich dann anzunehmen, wenn das Verkaufsobjekt zu einem Preis entsprechend seinem tatsächlichen Marktwert veräußert wird, der von einem unabhängigen Gutachter bestätigt werden kann. Dieses Verfahren entspricht den Regeln in der

Mitteilung der Kommission über Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Grundstücken oder Bauten durch die öffentlichen Hand, Europäische Kommission, ABl. C. 209 vom 10.07.1997.

Die Höhe einer bei dem Verkauf gewährten Beihilfe entspricht dabei dem Differenzbetrag des vom unabhängigen Gutachten ermittelten Werts des Verkaufsgegenstands zu dem tatsächlich erzielten, dann zu geringem Verkaufserlös.

Auch wenn der exakte Wert der Grundstücke im vorliegend zu beurteilenden Fall nicht bekannt ist, da ein unabhängiges Gutachten dem Verkauf nicht zugrunde gelegt wurde, spricht u. E. einiges dafür, dass der Verkauf der Grundstücke eine gemäß Art. 87 Abs. 1 EGV unerlaubte Beihilfe darstellt.

Dieser Verdacht liegt nahe, da der Investor McArthur Glen/Michel zunächst nur bereit war, für das Grundstück mit einer Fläche von ca. 81.000 m² einen Betrag von 6,7 Mio. Euro zu zahlen, ein anderer Bewerber aber einen Betrag von 10,5 Mio. Euro. Der Preis von 10,5 Mio. Euro, welcher später auch mit dem Investor McArthur Glen/Michel vereinbart wurde, ist jedoch nicht nur der Preis für besagtes Grundstück mit einer Fläche von ca. 81.000 m², sondern umfasst, wie dargelegt, den Kaufpreis für ein weiteres Grundstück sowie Planungs- und Erschließungskosten. Für das Grundstück mit einer Fläche von ca. 81.000 m² wurde lediglich ein Kaufpreis von etwas mehr als 8,1 Mio. Euro vereinbart. Es liegt daher nahe, dass der Preis des Grundstücks deutlich unter dessen eigentlichem Wert lag. Ansonsten wäre nicht verständlich geworden, aus welchem Grunde der später nicht erfolgreiche Investor bereit gewesen sein sollte, 10,5 Mio. Euro zu bezahlen. Die übrigen Kosten (Erschließungskosten und Planungskosten) dürfen dabei nicht berücksichtigt werden, da es sich hierbei um Kosten handelt,

welche der letztendlich erfolgreiche Investor als alleiniger Nutznießer der Bauleitplanung gemäß § 11 Abs. 1 BauGB und § 124 Abs. 2 BauGB vermutlich ohnehin hätte tragen müssen, worauf die Ausführungen auf Seite 53 der Planbegründung schließen lassen. Es ist damit nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon auszugehen, dass der erfolgreiche Investor McArthur Glen/Michel das Grundstück zu einem Preis erheblich unter dessen Marktwert erhielt. Die Differenz zwischen Marktwert und vereinbartem Preis dürfte, legt man den Marktwert etwa im Bereich des Angebots des erfolglosen Bieters an, bei 2 bis 2,5 Mio. Euro liegen.

Insgesamt spricht daher aus unserer Sicht Überwiegendes dafür, dass der Verkauf unter Marktwert eine unzulässige Beihilfe i. S. d. Art 87 Abs. 1 EGV darstellt. Durch diesen Verkauf mit Beihilfecharakter wird mit dem Investor McArthur Glen/Michel auch ein bestimmtes Unternehmen begünstigt.

Eine aktuelle oder potenzielle Wettbewerbsfälschung liegt vor, wenn die Beihilfe den Ablauf des Wettbewerbs verändert. Dieses Kriterium ist jedoch in aller Regel erfüllt. Jede Zuwendung eines finanziellen Vorteils an ein Unternehmen verbessert dessen Situation im Wettbewerb.

vgl. Bär-Boysière in: Schwarze, EUZ-Kommentar, Baden-Baden 2000, Art. 97 WGV, Rn. 38; Ysendyck in: von der Groeben/Schwarze, Vertrag über die EU und Vertrag über die EG, Kommentar, Baden-Baden 2003, Art. 87, Rn. 77.

Im vorliegenden Fall ist der Investor McArthur Glen/Michel unmittelbar durch den vermutlich deutlich unter Marktwert liegenden Kaufpreis erheblich begünstigt und erlangt hierdurch einen finanziellen Vorteil in Höhe der Differenz zwischen vereinbartem Kaufpreis und Marktwert.

Auch von einer Beeinträchtigung des Gemeinsamen Marktes zwischen den Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft ist schließlich infolge der gewährten Beihilfe

bzw. des Verkaufs mit Beihilfecharakter auszugehen. Da insoweit die bloße Möglichkeit einer Beeinträchtigung des Handels zwischen den Mitgliedstaaten ausreicht,

vgl. Bär-Boyssière in: Schwarze, EUZ-Kommentar, Baden-Baden 2000, Art. 87 EGV, Rn. 39,

kommt es lediglich darauf an, dass es auch im selben oder in anderen Mitgliedstaaten ähnlich strukturierte Unternehmen gibt, die willens und in der Lage sind, anstelle des Investors McArthur Glen/Michel die Grundstücke zu kaufen und im Sinne der Wünsche der Stadt städtebaulich zu entwickeln.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 87 Abs. 1 EGV für das Vorliegen einer grundsätzlich unzulässigen Beihilfe sind unseres Erachtens daher gegeben.

2. Nichtvorliegen eines Ausnahmetatbestandes

Vorrangiger Zweck des Verkaufs der Grundstücke an den Investor McArthur Glen/Michel soll ausweislich des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster (Selten 6 und 52) sein, diesen in die Lage zu versetzen, das geplante Designer-Outlet-Center zu errichten und damit den Wunsch der Stadt Neumünster nach geordneter städtebaulicher Entwicklung des bislang unbebauten Planungsgebiets durch großflächigen Einzelhandel zu verwirklichen. Dies belegen ferner die §§ 6 und 11 des zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossenen Grundvertrags.

a) Keine Ausnahme gemäß Art. 87 Abs. 2 EGV

Eine Ausnahme i. S. d. Art. 87 Abs. 2 EGV liegt daher nicht vor.

b) Kein Ausnahmetatbestand nach Art. 87 Abs. 3 EGV

Die Beihilfe bzw. der Verkauf mit Beihilfecharakter unterfällt auch keinem der Ermessensausnahmetatbestände des Art. 87 Abs. 3 EGV. Da es der Stadt Neumünster möglich gewesen wäre, einen deutlich höheren Verkaufspreis für das Grundstück zu erzielen, was das höhere Angebot des letztlich nicht erfolgreichen Bewerbers belegt, war die Beihilfe insgesamt nicht notwendig.

Aus welchem Grunde keine europaweite Ausschreibung für den Erwerb der Grundstücke und damit für die Errichtung des Designer-Outlet-Centers erfolgte, ist uns nicht konkret bekannt. Es liegt aufgrund entsprechender Presseberichte jedoch auf der Hand. So scheint die Stadt Neumünster gar kein Interesse an einem möglichst breiten Bieterfeld gehabt zu haben, sondern war – zumindest die Mehrheit in der Ratsversammlung – von vornherein darauf festgelegt, den letztendlich erfolgreichen Investor McArthur Glen/Michel mit der Errichtung des Centers und damit mit dem Erwerb der Grundstücke zu betrauen. So beschreibt der Artikel

„CDU und FDP begrüßen FOC-Ratsbeschluss“, Holsteinischer Courier
vom 09.09.2006,

welchen wir in Ablichtung als

Anlage 4

beifügen, die Vorgeschichte des Beschlusses, mit welchem der Vertragsschluss mit dem Investor McArthur Glen/Michel zu den beschriebenen Konditionen beschlossen wurde, wie folgt:

„Fraktionschef Torsten Geerds nannte den Beschluss ‚einen großen Erfolg der CDU-Rathausfraktion‘ und sagte: ‚Jetzt baut der beste und leistungsstärkste Investor das FOC.‘ Geerds dankte der FDP und den Grünen-Ratsherren Thomas Krampfer und Sebastian Fricke, dass sie Kurs gehalten hätten. Er sei erfreut, das jetzt auch die SPD die Investorengemeinschaft unterstützt.‘ Die SPD habe

binnen 13 Monaten für drei Investoren und ihre Konzepte votiert, „aber nun ist ja alles gut.“

(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)

Diese Aussagen des CDU-Fraktionschefs in der Ratsversammlung machen deutlich, dass die Mehrheit der Ratsversammlung bestehend aus CDU, FDP und zumindest zwei Ratsherren der GRÜNEN von Anfang an auf einen potenziellen Investor, nämlich McArthur Glen/Michel festgelegt war, auf den dann auch die Fraktion der SPD einschwenkte. Insofern war am Ende dann auch „alles gut“. Bei einer solchen Festlegung auf einen Investor, welchem mit der Firma Michel auch ein ortsansässiges Bauunternehmen angehört, ist nicht verwunderlich, dass ein europaweites Bieter- bzw. Ausbietungsverfahren nicht stattgefunden hat. Es hätte aller Wahrscheinlichkeit nur zu Problemen dabei geführt, dem von Anfang an von der Stadt bevorzugten und offenbar fest ausgewählten Investor die Errichtung des Designer-Outlet-Centers zu ermöglichen.

Die fehlende europaweite Ausbietung diente damit primär dem Ausschluss der nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten agierenden potenziellen Konkurrenten, die u. U. ebenfalls Interesse an der Errichtung des Centers und dem Erwerb der betreffenden Grundstücke gehabt hätten.

Eine Ausnahme i. S. d. Art. 87 Abs. 3 EGV greift damit erkennbar nicht ein.

c) Keine Ausnahme gemäß der Grundsätze zu den „De-Minimis“-Beihilfen

Eine Unbeachtlichkeit des Verstoßes gegen beihilferechtliche Vorschriften nach den Grundsätzen der „de-minimis“ ist ebenfalls nicht gegeben, das der Beihilfebetrag die entsprechende Geringfügigkeitsschwelle von 100.000,- Euro überschreitet,

vgl. Bär-Boyssière in: Schwarze, EUZ-Kommentar, Baden-Baden 2000, Art. 87 EGV, Rn. 42; Verordnung (EG) Nr. 69/2001 der Kommission vom

12.01.2001 über die Anwendung der Art. 87 und 88 EG-Vertrag auf „de-minimis“-Beihilfen, ABl. 2001 Nr. L 10, S. 30.

Es ist, wie dargelegt, zumindest davon auszugehen, dass der Investor McArthur Glen/Michel für das Grundstück mit einer Fläche von ca. 81.000 m² ca. 2 bis 2,5 Mio. Euro weniger als den Marktpreis bezahlen musste und daher eine Beihilfe in dieser Höhe vorliegt.

3. Zwischenergebnis

Damit spricht unseres Erachtens sehr viel dafür, dass der Verkauf der Grundstücke durch die Stadt Neumünster an den Investor McArthur Glen/Michel eine mit dem Gemeinsamen Markt gemäß Art. 87 Abs. 1 EGV unvereinbare Beihilfe darstellt.

II. Verstoß des Verkaufs gegen Art. 88 Abs. 3 EGV

Darüber hinaus dürfte in besagtem Verkauf auch ein Verstoß gegen Art. 88 Abs. 3 EGV sowie gegen die Bestimmungen nach Art. 2 ff. der Beihilfenkontrollverordnung (Verordnung [EG] Nr. 659/1999 des Rates über besondere Vorschriften für die Anwendung von Art. 88 des EG-Vertrags vom 22.03.1999, ABl. EG Nr. L 83, S.1) zu sehen sein.

Art. 88 Abs. 3 EGV normiert, dass die Kommission von jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen so rechtzeitig zu unterrichten ist, dass sie sich dazu äußern kann. Diese Notifizierungspflicht gilt auch für Einzelbeihilfen,

vgl. Mederer in: von der Groeben/Schwarze, Vertrag über die EU und Vertrag über die EG, Kommentar, Baden-Etzen 2003, Art. 88, Rn. 37,

wie sie im vorliegenden Fall in dem offenbar unter Marktwert erfolgten Verkauf zu erblicken ist. Eine eventuell abweichende Auffassung der Stadt Neumünster, dass es

sich objektiv um keine Beihilfemaßnahme handelt, steht der Anwendung des Art. 88 Abs. 3 Satz 1 EGV nicht entgegen, da die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 87 Abs. 1 EGV für das Vorliegen einer derartigen Maßnahme, wie dargelegt, gegeben sind, und zudem die Notifizierungspflicht bereits gegeben ist, wenn der Beihilfecharakter der Maßnahme lediglich vermutet wird.

vgl. Cremer in: Calliess/Ruffert, Kommentar zu EU und EG-Vertrag, Neuwied 2002, Art. 88 EGV, R. 8.

Diese Vermutung musste sich der Stadt Neumünster bei objektiver Betrachtung geradezu aufdrängen, da die Differenz zwischen den Angeboten des letztendlich erfolgreichen Bewerbers und des Bewerbers, der, obwohl er ein zunächst weitaus höheres Angebot vorlegte, erfolglos blieb, erheblich war. Schon hiervon ging eine gewichtige Indizwirkung für das Vorliegen eines freihändigen Verkaufs unter Marktpreis aus.

Es liegt damit auch ein Verstoß gegen Art. 88 Abs. 3 EGV nahe. Dies gilt auch für einen Verstoß gegen die das betreffende Verfahren regelnden Bestimmungen der Art. 2 ff. der Beihilfenkontrollverordnung.

III. Zwischenergebnis

Nach alledem spricht – ohne dem Ergebnis einer kommunalaufsichtlichen Prüfung vorgreifen zu wollen – viel dafür, dass der Verkauf des Grundstücks bzw. der Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118 durch die Stadt Neumünster an den Investor McArthur Glen/Michel unter Marktpreis gemeinschaftsrechtswidrig ist und eine grundsätzlich unzulässige Beihilfe im Sinne des Art. 87 Abs. 1 EGV darstellt.

Eine Rechtfertigung der an sich unzulässigen Beihilfe ist nicht ersichtlich. Neben dem Verstoß gegen Art. 87 EGV liegt auch ein Verstoß gegen die Notifizierungspflicht gemäß Art. 88 Abs. 3 Satz 1 EGV vor, weil die Kommission von der Gewährung der Einzelbeihilfe hätte rechtzeitig unterrichtet werden müssen, was nicht geschah.

IV. Verstoß gegen Bestimmungen des Vergaberechts

Auch ein Verstoß gegen die vergaberechtlichen Bestimmungen des Gemeinschaftsrechts ist nicht auszuschließen.

Nach Art. 2 der Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31.03.2004 über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge, ABl. EG Nr. L 134 S. 114, in der Fassung der Richtlinie 2005/51/EG der Kommission vom 07.09.2005, ABl. EG Nr. L 257, S. 127, sowie der Richtlinie 2005/75/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.11.2005, ABl. EG Nr. L 323, S. 55 haben die öffentlichen Auftraggeber bei der Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge alle Wirtschaftsteilnehmer gleich und nicht diskriminierend zu behandeln und in transparenter Weise vorzugehen. Auch dieser Vorschrift sowie weiteren Vorschriften der Richtlinie 2004/18/EG dürfte besagter Grundstücksverkauf nicht entsprechen.

Bei dem Verkauf der Grundstücke und den zu ihrer Entwicklung zwischen der Stadt Neumünster und dem Investor McArthur Glen/Michel abgeschlossenen Verträgen dürfte es sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand unseres Mandanten um eine Baukonzession i. S. d. Art. 1 Abs. 3 der Richtlinie 2004/18/EG handeln, zu deren Vergabe gemäß Art. 28 Abs. 1 der Richtlinie 2004/18/EG ein Vergabeverfahren nach den Vorschriften des deutschen Vergaberechts hätte durchgeführt werden müssen. Dies ist nach unserem Kenntnisstand indessen nicht geschehen.

1. Einordnung der Grundstücksverkäufe und der zu deren Entwicklung abgeschlossenen Verträge als Baukonzession

Gemäß Art. 1 Abs. 3 der Richtlinie 2004/18/EG sind Baukonzessionen solche Verträge, die von öffentlichen Bauaufträgen nur insoweit abweichen, als die Gegenleistung für die Bauleistungen ausschließlich in dem Recht zur Nutzung des Bauwerks oder in

diesem Recht zuzüglich der Zahlung eines Preises besteht. Diese Kriterien dürften vorliegend erfüllt sein.

Der Zweck des Verkaufs der Grundstücke an den Investor McArthur Glen/Michel besteht, wie dargestellt, in der von der Stadt gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Grundstücke durch die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers darauf. Belegt wird dieser Umstand durch § 4 Abs. 1 sowie § 5, sowie durch die §§ 6 und 11 des zwischen der Stadt Neumünster und dem Investor McArthur Glen/Michel abzuschließenden Grundvertrags in seiner Entwurfsfassung vom 18.05.2007, in welchem ausdrücklich die Verpflichtung des Investors zur Errichtung des Designer-Outlet-Centers vereinbart wird. Zwar errichtet die Stadt Neumünster das Designer-Outlet-Center nicht selbst oder auf eigene Kosten. Sie will ihr Ziel einer entsprechenden städtebaulichen Entwicklung allerdings erreichen, indem sie dem Investor McArthur Glen/Michel die Grundstücke – offenbar unter Marktpreis – verkauft und diesem anschließend die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks mit der Verpflichtung zur Errichtung der erforderlichen Gebäude für das Center und deren Vermietung überlässt. Ein solcher Fall, in dem eine Gemeinde bzw. die öffentliche Hand ein Grundstück an einen Investor veräußert mit dem Ziel, dieses städtebaulich entwickeln zu lassen, wobei der Investor das unternehmerische Risiko trägt, sein Entgelt also durch Leistungen Dritter erzielen soll, beispielsweise durch Verkauf, Vermietung oder sonstige Nutzung des entwickelten Grundstücks, ist nach der Rechtsprechung als Baukonzession einzuordnen.

Eine Baukonzession ist insbesondere gegeben, wenn ein erfolgreicher Bieter um den Erwerb eines Grundstücks verpflichtet wird, bestimmte Bauleistungen zu erbringen und sich die Rolle der öffentlichen Hand nicht darauf beschränkt, eine Planung des Geländes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufzustellen, sondern der Investor darüber hinaus mit der öffentlichen Hand einen städtebaulichen Vertrag schließt, durch den er sich u. a. zur Durchführung bestimmter Baumaßnahmen verpflichtet. Dies hat der Europäische Gerichtshof ausdrücklich klargestellt,

vgl. Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 18.01.2007 – C-220/05 –,
zit. n. juris,

Auch die deutsche Rechtsprechung hat sich dieser Ansicht angeschlossen, wie beispielsweise der

Beschluss des Vergabesenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13.06.2007 – VII-Verg 2/07 –, NZBau 2007, S. 530 ff.,

bestätigt.

Eine solche Situation liegt auch hier vor, da die Stadt Neumünster die besagten Grundstücke an den Investor McArthur Glen/Michel veräußerte, damit dieser es im Sinne der Bauleitplanung der Stadt entwickelt, was auch durch entsprechende Verträge, insbesondere auch einen städtebaulichen Vertrag und den anliegend übersandten Grundvertrag, gesichert werden soll. Sein Entgelt soll der Investor durch die anschließende Nutzung der Grundstücke für das Designer-Outlet-Center, mithin durch die Vermietung der errichteten Gebäude an Geschäftsinhaber, erhalten. Auch diese Form der Nutzung stellt eine Form der entgeltlichen Nutzung im Sinne einer Baukonzession dar, da es hierfür allein darauf ankommt, dass der Vertragspartner der öffentlichen Hand das unternehmerische Risiko des Geschäfts trägt, beispielsweise auch durch die Kalkulation langfristiger Einnahmen wie Mieteinnahmen,

vgl. die Stellungnahme der Generalanwältin Kokott in zur Vorbereitung des Urteils des Europäischen Gerichtshofs in der Sache C-220/05, Rn. 46; Beschluss der Vergabekammer bei der Bezirksregierung Münster vom 26.09.2007 – VK 17/07 –, S. 18.

Das Interesse der öffentlichen Hand braucht dabei nicht in einer konkreten Beschaffung oder der Errichtung von Gebäuden zur eigenen Nutzung liegen. Für die Annahme einer Baukonzession ist hingegen schon jedes Interesse der öffentlichen Hand an der baulichen Tätigkeit des Investors ausreichend, etwa also auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gebiets, wie sie hier die Stadt Neumünster anstrebt,

vgl. Beschluss der Vergabekammer bei der Bezirksregierung Münster vom 26.09.2007 – VK 17/07 –, S. 14, 17, unter Verweis auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 18.01.2007 – C-220/05 –,

was durch § 6 und § 11 des zwischen der Stadt und dem Investor McArthur Glen/Michel abzuschließende Grundvertrag belegt wird.

Unbeachtlich ist schließlich, welche genaue vertragliche Gestaltung zwischen dem Investor und der Stadt Neumünster gewählt wird. Insbesondere kommt es nicht darauf an, ob der Vertrag, mit welchem sich der Investor zur Entwicklung der Grundstücke verpflichtet, und der Grundstückskaufvertrag zwei getrennte oder einen einheitlichen Vertrag darstellen. Ohne Rücksicht hierauf sind sie in vergaberechtlicher Hinsicht als eine Einheit aufzufassen,

vgl. Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 10.11.2005 – C-29/04 –, zit. n. juris; Beschluss des Vergabesenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13.10.2007 – VII-Verg.2/07 –, NZBau 2007, S. 530, 533.

2. Überschreitung der Schwellenwerte

Die Überschreitung des Schwellenwertes zur Durchführung eines Vergabeverfahrens ist ebenfalls gegeben. Allein der Kaufpreis für das eine Grundstück mit einer Fläche von ca. 81.000 m² liegt mit 8.135.700,- Euro deutlich über dem Schwellenwert von 6.242.000,- Euro, welcher gemäß Art. 56 Abs. 1 der Richtlinie 2004/18/EG für öffentliche Baukonzessionen gilt.

3. Zwischenergebnis

Bei dem Verkauf der Grundstücke durch die Stadt Neumünster an den Investor McArthur Glen/Michel handelt es sich mithin um eine Baukonzession i. S. d. Art. 1 Abs. 3 der Richtlinie 2004/18/EG. Es wäre daher zur Sicherstellung des gemeinschaftsweiten diskriminierungsfreien Zugangs hierzu i. S. d. Art. 2 der Richtlinie

2004/18/EG gemäß Art. 28 Abs. 1 der Richtlinie 2004/18/EG erforderlich gewesen, ein Vergabeverfahren durchzuführen. Dies ist vorliegend – nach unserem derzeitigen Kenntnisstand – nicht geschehen.

Auch insofern spricht daher einiges für das Vorliegen eines Verstoßes gegen das Gemeinschaftsrecht durch die Stadt Neumünster.

C. Zusammenfassung/Abschlussbemerkungen

Das Vorgehen der Stadt Neumünster stellt sich mithin sowohl im Hinblick auf die Vorschriften der Art. 87 ff. EGV also auch im Hinblick auf das gemeinschaftsrechtliche Vergaberecht als mit weitaus überwiegender Wahrscheinlichkeit rechtswidrig dar.

Aus diesem Grunde bitten wir höflich, im Hinblick darauf eine kommunalaufsichtliche Überprüfung der Angelegenheit vorzunehmen und uns zu gegebener Zeit über deren Ausgang zu unterrichten. Höflich dürfen wir weiterhin darauf hinweisen, dass zu den Aufgaben der Kommunalaufsicht insbesondere auch die Überprüfung der Erfüllung kommunaler Aufgaben auf ihre Vereinbarkeit mit dem Europäischen Gemeinschaftsrecht gehört, da aufgrund des Anwendungsvorrangs des Gemeinschaftsrechts gegenüber formellen nationalen Gesetzen auch die §§ 121 ff. der Schleswig-Holsteinischen Gemeindeordnung in der Hinsicht auszulegen sind, dass Rechtsaufsicht auch die Sicherstellung europarechtskonformer Aufgabenerfüllung durch die Gemeinden umfassen muss.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwälte Weißleder & Ewer

durch:

Prof. Dr. Wolfgang Ewer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

From: Weissleder & Ewer

To: 09883140

10/12/2007 09:47

#502 P.019/019

From: Weissleder & Ewer

To: 004331129292

06/12/2007 08:10

#465 P.003/021

Vollmacht

Hiermit wird der

**Rechtsanwaltskanzlei Weissleder & Ewer,
Walkerdamm 4 - 6, 24103 Kiel,**

vom Verein RD-Marketing e.V. Rechtsanwaltsvollmacht erteilt zur Erhebung einer Kommunal-
aufsichtsbeschwerde beim Innenministerium gegen die Stadt Neumünster wegen Überprüfung
einer Zuwiderhandlung gegen gemeinschaftsrechtliche Vorschriften des Beihilfe- und Verga-
berechts.

Rendsburg, den 06.12.2007

