

An den Vorsitzenden der
Gemeindevertretung Eichenzell
Herrn Joachim Bohl
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell

22.10.2024

Sehr geehrter Herr Bohl,
im Namen der Fraktion der Bürgerliste Eichenzell bitte ich Sie, die folgende Anfrage auf die Tagesordnung der kommenden Sitzung der Gemeindevertretung zu setzen:

Ausübung Vorkaufsrecht Fuldaer Straße 5

Nach uns vorliegenden Informationen wurde das Gebäude Fuldaer Straße 5 (ehemals Photo Porst) im Sommer 2024 verkauft. **Hierzu bitten wir um Beantwortung folgender Fragen:**

1. Wann wurde die Gemeinde zur Abgabe einer Verzichtserklärung zum Vorkaufsrecht gem. §24 BauGB aufgefordert?
2. Wann wurde von Seiten der Verwaltung die Zustimmung zum Kaufvertrag erteilt und auf das Vorkaufsrecht nach §24BauBG verzichtet?
3. Wer hat die oben genannte Erklärung wann unterschrieben?
4. Wie und von wem wurde das gemeindliche Interesse an diesem Objekt abgewogen?
5. Wurde der Gemeindevorstand in diese Entscheidung vor Abgabe der Erklärung involviert? Wenn ja, wann? Wenn nein, warum nicht?
6. Ist der Gemeindevorstand nach seiner Geschäftsordnung und auf Basis der HGO als Kollektivgremium in solche Entscheidungen zu involvieren? Wenn nein, warum nicht?
7. Für das Gebiet, in dem sich das Objekt befindet, existiert eine Vorkaufsrechtsatzung. Wurde die Anwendbarkeit dieser Satzung geprüft, wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wer war an der Prüfung beteiligt? Welche Sachverhalte haben den Unterzeichner dazu bewogen, die erlassene Vorkaufsrechtssatzung nicht anzuwenden?
8. War der Gemeindevorstand in den Sachverhalt zu 6) involviert? Wenn ja, wann und mit welchem Ergebnis?
9. Gibt es Erkenntnisse des Gemeindevorstands zur Wirksamkeit der erlassenen Vorkaufsrechtssatzung für den Ortskern?
10. Für den Fall, dass die Vorkaufsrechtssatzungen nicht wirksam sein sollten oder es Probleme mit der Umsetzung der Vorkaufsrechtssatzung geben könnte: Seit wann sind diese Sachverhalte dem Gemeindevorstand bekannt? Seit wann sind diese Sachverhalte dem Bürgermeister bekannt?

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joachim Weber'.

Joachim Weber
Fraktionsvorsitzender

Ausübung Vorkaufsrecht Fuldaer Straße 5

Anfrage der Bürgerliste für die Sitzung der Gemeindevertretung am 7.11.2024

1. Wann wurde die Gemeinde zur Abgabe einer Verzichtserklärung gem. § 24 BauGB aufgefordert?

Das entsprechende Schreiben ging der Gemeindeverwaltung am 19.06.2024 zu.

2. Wann wurde von Seiten der Verwaltung die Zustimmung zum Kaufvertrag erteilt und auf das Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB verzichtet?

Die Antwort der Gemeinde Eichenzell erfolgte am 24.06.2024.

3. Wer hat die oben genannte Erklärung wann unterschrieben?

Die Unterschrift erfolgte durch Bürgermeister Rothmund mit Datum 24.06.2024.

4. Wie und von wem wurde das gemeindliche Interesse an diesem Objekt abgewogen.

Eine Abwägung erfolgte auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmung nach §§ 24 ff. BauGB durch die Bauverwaltung im Einvernehmen mit dem Bürgermeister der Gemeinde Eichenzell.

5. Wurde der Gemeindevorstand in diese Entscheidung vor Abgabe der Erklärung involviert. Wenn ja, wann? Wenn nein, warum?

Eine Zustimmung des Gemeindevorstandes in o.g. Sache war nicht notwendig, da die gesetzlichen Vorgaben des §§ 24 ff. BauGB nicht eingehalten wurden und ein Vorkaufsrecht somit nicht ausgeübt werden konnte.

6. Ist der Gemeindevorstand nach seiner Geschäftsordnung und auf Basis der HGO als Kollektivgremium in solche Entscheidungen zu involvieren? Wenn nein, warum nicht?

Der § 66 der hessischen Gemeindeordnung HGO) benennt die Aufgaben des Gemeindevorstandes. Dies umfasst Aufgaben der laufenden Verwaltung (§ 66 Abs. 1 HGO). Da die Vorprüfung der Gemeindeverwaltung ergeben hat, dass ein Vorkaufsrecht nicht rechtssicher ausgeübt werden kann, wurde ein Beschluss über die Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht vorbereitet und nicht gefasst. Bei positiver Vorprüfung ist der Gemeindevorstand vor Ausübung eines Vorkaufsrechts gemäß § 66 Abs. 1 Nr. 4 HGO anzuhören und die Ausübung entsprechend zu beschließen.

7. Für das Gebiet, in dem sich das Objekt befindet, existiert eine Vorkaufsrechtssatzung. Wurde die Anwendung dieser Satzung geprüft, wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wer war an der Prüfung beteiligt? Welche Sachverhalte haben den Unterzeichner dazu bewogen, die erlassene Vorkaufsrechtssatzung nicht anzuwenden?

Die Anwendbarkeit der Satzung wurde geprüft. Die Prüfung wurde durch die Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell nach Maßgabe des §§ 25 ff. BauGB vorgenommen. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages lagen aus Sicht der Gemeindeverwaltung keine hinreichenden Gründe vor, um eine rechtssichere Ausübung des Vorkaufsrechts zu gewährleisten. Bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch sind im Prüfschema zunächst die Begründungsebenen zu trennen. Man trennt hier gemeinhin die Begründungs- von der Ausübungsebene. Auf der Begründungsebene wird danach gefragt, ob zum Zeitpunkt des

Kaufabschlusses ein Vorkaufsrecht am Grundstück zugunsten der Gemeinde begründet war. Dies ist zunächst zu unterstellen, da die Gemeinde Eichenzell eine entsprechende formale Satzung erlassen und auch veröffentlicht hat. Die Ausübungsebene prüft hingegen, ob ein bestehendes Vorkaufsrecht auch rechtmäßig ausgeübt werden kann. Die notwendigen Voraussetzungen auf Ebene der Ausführung werden als nicht hinreichend angesehen.

Begründung:

Im vorliegenden Fall sollen die Flächen für städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden (§ 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB). Der Rechtsumfang schließt sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke mit ein. Voraussetzung für den Satzungserlass ist, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen im Gebiet der Satzung in Betracht zieht und der Satzungserlass zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme ist dabei regelmäßig weit auszulegen. Es handelt sich dabei um alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planvorstellungen zu realisieren. Einzige Bedingung ist ein städtebaulicher Bezug. Nicht ausreichend ist hingegen die bloße Beschreibung eines Missstandes oder eine vage Zielformulierung. Es müssen demnach ernsthafte Anhaltspunkte für die Absicht der Gemeinde vorhanden sein, dass sie bestimmte städtebauliche Maßnahmen ergreifen wird. Unzulässig ist eine rein vorsorgliche Bodenbevorratung ohne konkrete Planungsvorstellung.

Die Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung definiert und konkretisiert die notwendigen Zielabsichten der Gemeinde Eichenzell, womit eine konkrete Planvorstellung als gegeben angenommen werden kann.

Die Beschreibung der Maßnahme in der Begründung einer Satzung als solche reicht nach Auffassung der Gerichte jedoch regelmäßig nicht aus, um ein besonderes Vorkaufsrecht zu begründen. Dies ergibt sich aus dem hohen grundgesetzlichen Gut des Eigentumsschutzes (Art. 14 GG). Dieses ist in der zugrundeliegenden Abwägung besonders zu gewichten. Es wird daher als notwendig angesehen, Vorkaufsrechtssatzungen durch weitere städtebauliche Maßnahmen zu flankieren (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Sanierungsgebiet, Baulückenschließprogramme o.ä.).

Zwar liegt der Gemeinde Eichenzell ein Innenquartierskonzept vor, dieses hat jedoch als informelles Werkzeug der Raumplanung nur eine untergeordnete und vor allem für die Aufstellung des Vorkaufsrechts reziproke Rechtsbindung. Für die rechtssichere Durchsetzung einer Vorkaufsrechtssatzung ist das Vorliegen eines Quartierskonzepts gemeinhin nicht ausreichend.

Dazu kommen weitere Punkte, die das Vorliegen eines Ausübungsrechtes einschränken:

- Beim gesetzlichen Vorkaufsrecht - wie auch beim Satzungsvorkaufsrecht - muss die Ausübung in dem jeweiligen Einzelfall dem Wohl der Allgemeinheit entsprechen. Da der isolierte Erwerb eines Grundstücks keine direkten Einwirkungen auf das Wohl der Allgemeinheit hat, und dieser Punkt durch Gericht regelmäßig umfassend sachlich geprüft wird, besteht hier die hohe Wahrscheinlichkeit, dass ein ausgeübtes Vorkaufsrecht wieder zurückgenommen werden kann.
- Es darf keine Bodenbevorratung gegeben sein. Mit dem Kauf eines Grundstücks aus einem speziellen Vorkaufsrecht heraus ist immer auch die Notwendigkeit einer zeitnahen Umsetzung im Sinne des städtebaulichen Ziels verbunden. Da das gesamte Areal derzeit nicht im Besitz der Gemeinde Eichenzell ist, ist die isolierte Entwicklung eines einzelnen Grundstücks zeitnah sehr unwahrscheinlich.

Aufgrund der derzeitigen städtebaulichen Situation, der Eigentümerstruktur und der weiteren Entwicklung des Areals ist die rechtssichere Ausübung eines Vorkaufsrechts zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Es wurde daher auf die Ausübung des Vorkaufsrechts im vorliegenden Falle verzichtet.

8. War der Gemeindevorstand in den Sachverhalt zu 6) involviert? Wenn ja, wann und mit welchem Ergebnis?

§ 66 der hessischen Gemeindeordnung benennt die Aufgaben des Gemeindevorstandes. Dies umfasst Aufgaben der laufenden Verwaltung (§ 66 Abs. 1 HGO). Da die Vorprüfung der Gemeindeverwaltung ergeben hat, dass ein Vorkaufsrecht nicht rechtssicher ausgeübt werden kann, wurde ein Beschluss über die Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht vorbereitet und nicht gefasst. Bei positiver Vorprüfung ist der Gemeindevorstand vor Ausübung eines Vorkaufsrechts gemäß § 66 Abs. 1 Nr. 4 HGO anzuhören und die Ausübung entsprechend zu beschließen.

9. Gibt es Erkenntnisse des Gemeindevorstandes zur Wirksamkeit der erlassenen Vorkaufsrechtssatzung für den Ortskern?

Die Satzung wurde nach Maßgabe des geltenden Rechts erlassen. Über die Wirksamkeit im Falle eines Klageverfahrens kann keine Aussage getroffen werden.

10. Für den Fall, dass die Vorkaufsrechtssatzungen nicht wirksam sein sollten oder es Probleme mit der Umsetzung der Vorkaufsrechtssatzung geben könnte: Seit wann sind diese Sachverhalte dem Gemeindevorstand bekannt? Seit wann sind diese Sachverhalte dem Bürgermeister bekannt?

Die Satzung wurde nach Maßgabe des geltenden Rechts erlassen. Über die Wirksamkeit im Falle eines Klageverfahrens kann keine Aussage getroffen werden. Die Entscheidung über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts ist immer eine Einzelfallentscheidung, deren Entscheidungsgrundlage sich aus den Vorgaben des §§ 25 ff. BauGB ergibt. Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 7. verwiesen. Daraus folgt, dass keine generalisierende Aussage über die faktische Wirksamkeit einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB getroffen werden kann. De Jure wird die Satzung derzeit als rechtskonform angesehen und ist somit anwendbar. Da sich die Entscheidung über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts aus deren gesetzlichen Bestimmungen ergibt, ergeben sich „Probleme“ ggf. aus der Ausgestaltung der Rechtsgrundlage, auf die die Gemeinde Eichenzell keinen direkten Einfluss hat. Ein Erfordernis, die erlassenen Vorkaufsrechtssatzungen als solche anzupassen, liegt derzeit aus Sicht der Gemeindeverwaltung nicht vor.