

Drucksache: VI/382  
Beratungsfolge: HuFinA 11.03.2021  
GemVertr

**Betreff:**

Abschlussbericht Akteneinsichtsausschuss

Der Vorsitzenden des Akteneinsichtsausschusses (hier HuFinA) zur Akteneinsicht der Angelegenheit um den Verkauf der Grundstücke Flur 5 Flurstücke 474 und 249/2 durch den Gemeindevorstand am 11.01.2021.

Datum 31.03.2021

**Gegenstand der Akteneinsichtnahme:**

Auf der 40. Sitzung der Gemeindevertretung am 22.02.2021 wurde unter TOP 27 wie folgt beschlossen:

*Die Gemeindevertretung beschließt die Bildung eines Akteneinsichtsausschusses gem. HGO §50 und beauftragt hiermit den Haupt- und Finanzausschuss mit der Akteneinsicht. Untersuchungszweck der Akteneinsicht ist die Angelegenheit um den Verkauf der Grundstücke Flur 5 Flurstücke 474 und 249/2 durch den Gemeindevorstand am 11.01.2021. Hiermit soll Transparenz über die getroffenen Regelungen sowie ggf. eingegangene Verpflichtungen für die Gemeinde Erzhausen hergestellt werden. Die Akteneinsicht umfasst - den notariellen Vertrag selbst - die damit verbundene Korrespondenz (wie z.B. Schriftverkehr, Emails, Gesprächsprotokolle, Absprachen und auch Beschlüsse des Gemeindevorstandes) in Bezug auf die Anbahnung und die Abwicklung des Verkaufs*

**Arbeit des Akteneinsichtsausschusses:**

Der Akteneinsichtsausschuss hat eine Sitzung am 11.03.2021 durchgeführt. Teilnehmer waren:

<GfE>: Roland Blüm (Vorsitz), Bernd Leiser, Wolfgang Sperber  
SPD: Horst Müller, Francisco Roda Gracia, Dietrich Schmid  
CDU: Herbert Broj, Christian Spohn  
BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Dr. Andreas Heidenreich

Gemeindevorstand:

Claudia Lange (Bürgermeisterin),  
Hermann-Josef Hoffsümmer (1. Beigeordneter)  
Karl-Heinz Deußner, Roland Luley, Hubertus Riedl, Helga Staudt, Klaus Süllow  
(Beigeordnete)

Gäste:

Reinhard Neumann (Fraktionsvorsitzender CDU-Fraktion)  
Rene Beyer (Gemeindeverwaltung - Fachbereich 3)

Schriftführer (für das Protokoll der Sitzung):

Alexander Steinmetz

## Eingesehene Akten:

Die Verwaltung hat die laut Beschluss vorzulegende Akten im Original und dreifach als Kopien zur Verfügung gestellt (jeweils ein Aktenordner, chronologisch sortiert). Zudem lagen noch vor: die Originalunterlagen zum Bebauungsplan der Gewerbegebietserweiterung Am Ohlenberg sowie die damaligen Originalsitzungsprotokolle zur Aufstellung dieses Bebauungsplans.

## Ergebnis der Akteneinsicht

- Das Kaufinteresse des späteren Käufers bestand schon seit mindestens Februar 2020. Siehe Niederschrift des GemVor vom 11.02.2020 (Top 10).
- Der notarielle Kaufvertrag ist am 11.01.2021 geschlossen worden.
- Die Entscheidung über den Verkauf der Grundstücke wurde mit Beschluss des Gemeindevorstandes vom 02.06.2020 gefällt, er lautete wie folgt:

*Der Gemeindevorstand stimmt einem Verkauf der Grundstücke Flur 5, Flurstück 249/2 und anteilig Flurstück 474 für einen Preis von 50€ pro m<sup>2</sup> zu. Die entstehenden Kosten für die Vermessung, die Vertragsgestaltung und Beurkundung, die Umschreibung sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer. Dem Kaufpreis liegen 170,00 € pro m<sup>2</sup> abzüglich 120,00 € pro m<sup>2</sup> für Erschließungskosten zu Grunde. Der Wert für die Erschließungskosten basiert auf den aktuellen Zahlen für das derzeitige Abrechnungsgebiet „Rodensee II“ und einer Nachfrage bei der Tiefbaufirma Langendorf. Die im Anhang dargestellte Fläche soll als Pflasterfläche angelegt werden. Dazu wird auch ein kleiner Bereich der nordöstlich gelegenen Kompensationsfläche mit integriert, da die Straßenbreiten sonst nicht ausreichend wären. Der Antragsteller wird verpflichtet, einen standardisierten Straßenaufbau als Mindestanforderung umzusetzen. Die Grundlage dazu ist die RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen). Die Ökopunkte müssen von Herrn XXX auf seinem Grundstück neu nachgewiesen werden. Dies sollte auf der Südseite seines Grundstücks erfolgen und ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zu vereinbaren. Der Vertrag ist vor der Unterzeichnung dem Gemeindevorstand vorzulegen.*
- Aus der dem Ältestenrat vorliegenden Niederschrift des GemVor vom 02.06.2020 (Top 4), geht nicht hervor, um welchen Gesamtverkaufspreis es sich handelt. Es werden zwar m<sup>2</sup>-Preise genannt, aber weder Verkaufspreis noch flächenmäßigen Angaben zu den im Beschluss mit Flur und Flurstück bezeichneten Grundstücken. Daher konnte der Ältestenrat auch nicht erkennen, dass der Verkauf in der GemVert zu beraten war, da er höher ist als der in der Hauptsatzung der Gem Erzhausen in §1 Abs. 3 Nr. 4 genannten Betrag in Höhe von 26.000 €.
- Die benachbarten Eigentümer wurden während der Phase von Anbahnung bis Abschluss des Kaufvertrages bzgl. eines möglichen Kaufinteresses nicht angefragt.
- Auf die Frage, wozu man sich den Auszug über die Eigentumsverhältnisse des Nachbargrundstücks beschafft habe, antwortet die Bürgermeisterin, dem Vorstand sei aufgefallen, dass die als Kaufgegenstand avisierte angrenzende Ausgleichsfläche der Gemeinde gärtnerisch angelegt und umzäunt sei. Für eine Anfrage beim Eigentümer des Nachbargrundstücks, ob er ebenfalls ein Kaufinteresse habe, habe es aber keine Verpflichtung gegeben.
- Es liegen keine schriftlichen Aussage und Stellungnahme der Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde vor (Ausweis der Kompensationsfläche auf der Südseite der beiden Grundstücke 202 und 249/2). Rene Beyer weist darauf hin, dass laut Sachdarstellung in der Beschlussvorlage des Gemeindevorstandes vom 02.06.2020 dokumentiert ist, dass eine mündliche Anfrage und cursorische Prüfung der Bauaufsicht erfolgte und deren unverbindliche Einschätzung

auch in der Sachdarstellung dem Gemeindevorstand vorgelegt wurde. Schriftliche Aussage auf derartige (informelle) Anfragen tätigt die Bauaufsicht generell nicht

- Das Gutachten von Herrn Dr. Berg bzgl. der Erschließungspflicht der Gemeinde wurde dem Akteneinsichtsausschuss vierfach ausgehändigt und ist dem Bericht des Akteneinsichtsausschusses beizufügen.
- Aus den Akten ist nicht ersichtlich, welche Kosten auf die Gemeinde zukommen, wenn die Erschließung der Straße und des Kanals durch eine Privatperson vorgenommen würde.

*Anmerkung BMin: Aus den Akten ist ersichtlich, dass der Käufer verpflichtet ist, die Erschließung auf seine Kosten durchzuführen und auch, dass der städtebauliche Vertrag auf seine Kosten zu schließen ist. Daraus ergibt sich, dass auf die Gemeinde bei Erschließung der Straße und des Kanals durch den Käufer keine Kosten zukommen, wenn der Vertrag zur Durchführung gelangt. Wenn andere Privatpersonen die Erschließung durchführen, kann diese Regelung naturgemäß anders aussehen.*

- Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob der vorliegende Vertrag und das Angebot des Käufers so zu werten sind, dass wenn die Gemeinde Erzhausen das Angebot nicht angenommen hätte, die Erschließungspflicht der Straße und des Kanals auf die Gemeinde übergegangen wäre (gemäß §124 Baugesetzbuch).

*Anmerkung BMin: Das ist eine rechtliche Beurteilung des dem Akteneinsichtsausschuss vorliegenden Sachverhalts, die auf Basis der Aktenlage erfolgen könnte.*

- Die Bürgermeisterin bestätigt, dass der Kaufvertrag aktuell schwebend unwirksam ist, bis auch die Bedingung hinsichtlich der veräußerten Ausgleichsfläche erfüllt ist.
- Aus den Akten ist nicht ersichtlich, ob und wie die Kompensationsfläche auf dem Grundstück Flurstück 202 abgesichert werden kann (Bewertung der Möglichkeiten). Insbesondere ist nicht ersichtlich, ob bei einer Änderung des Bebauungsplans ein möglicher Anspruch für eine Entschädigung seitens des Eigentümers besteht (da durch die Eintragung der Kompensationsfläche die zulässige Nutzung des Grundstücks eingeschränkt wird).

*Anmerkung BMin (so auch im Akteneinsichtsausschuss gesagt): Gemäß Kaufvertrag wird der Käufer verpflichtet, die Ausgleichsfläche auf dem erworbenen Grundstück zu erhalten oder eine solche am südlichen Rand seiner Grundstücke Flur 5 Nr. 202 und 249/2 auszuweisen. Laut Auskunft des Landkreises ist eine dingliche Besicherung notwendige Voraussetzung für die Bereitschaft zur Umwidmung der Gewerbefläche in eine private Ausgleichsfläche.*

- Der Ausschuss stellt fest, dass die Entwässerungssatzung aktuell zu Lasten der Gemeinde fehlerhaft ist. Die Empfehlung des Ausschuss ist, die Entwässerungssatzung zeitnah zu überarbeiten.
- Es ist nicht ersichtlich, ob die Notwendigkeit bestand beziehungsweise ob die Notwendigkeit überhaupt geprüft wurde, die Ausgleichsfläche zwingend zu verkaufen. Die Bürgermeisterin teilt mit, dass eine Abwägung stattgefunden habe, mit dem Ergebnis, dass anstelle dieser als Endstück zwischen zwei Gewerbegebieten liegenden Ausgleichsfläche eine neue Ausgleichsfläche entstehen würde, in unmittelbarer Nähe an einem Bachlauf am Rand des Gewerbegebietes gelegen, die ökologisch wertvoller als die ursprüngliche Fläche sein würde.
- Aus den Akten ist nicht ersichtlich, wann das Grundstück Flurstück 202 durch den (gleichen) Käufer gekauft wurde und ob der Kauf in einem zeitlichen und ursächlichen Zusammenhang mit einer eventuellen Kauf-Voranfrage bei der Gemeinde steht.
- Aus den Akten ist nicht ersichtlich, welche Vorkehrungen zukünftig getroffen werden, dass sich solche oder ähnliche geartete Situationen nicht wiederholen (Überschreitung der Zuständigkeiten gem. Hauptsatzung).

- Aus den vorliegenden Entwürfen und der ökologischen Begleitplanung zum Bebauungsplan geht hervor, dass die verkaufte Ausgleichsfläche als Ortsrandbegrünung in die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für den Bebauungsplan eingeflossen ist und somit im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgelegt ist.
- In der ökologischen Begleitplanung zum Bebauungsplan wird die dort vorhandene Sanddüne zwar als potenziell wertvolles Habitat benannt, eine Bebauung wird aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen.
- Aus den Akten geht nicht hervor, ob das Büro Bauer bereits vor der Entscheidung des Gemeindevorstandes im Juni 2020 wegen der Erschließungskosten Auskunft erteilt hat; es ist auch nicht ersichtlich, ob eine entsprechende Auskunft vor der endgültigen Entscheidung im Dezember 2020 vorlag.
- Den Akten konnte nicht entnommen werden, auf welcher Grundlage der Kaufpreis für beide Grundstücke mit 50.00 €/m<sup>2</sup> errechnet wurde und warum nicht für das Grundstück 249/2 der von der Gemeinde bereits früher genannte Preis von etwa 150 €/m<sup>2</sup> vereinbart und für das Teilgrundstück aus Nr. 474 ein Preis ermittelt wurde, der im Kaufvertrag vereinbarten Zweck „gewerbliche Baufläche“ annähernd entspricht.

*Zur Ermittlung des Kaufpreises wurde folgendes im Ausschuss (in der Drucksache VI/382 selbst so dokumentiert und nachfolgende auszugsweise dargestellt) seitens der Verwaltung und der Bürgermeisterin vorgetragen:*

*Zur Ermittlung des Bodenrichtwertes für die Grundstücke Flurstück 474 und 249/2 hat Herr Wannemacher den Gutachterausschuss des Amtes für Bodenmanagement angesprochen. Dort werden die Bodenrichtwerte festgelegt, welche dann alle zwei Jahre auf deren Homepage veröffentlicht werden und uns als Grundlage dienen. Man teilte ihm mit, dass in Gebieten, die Baurecht haben, lediglich Werte für enderschlossene Grundstücke ermittelt werden. Für das Grundstück 474 (die Kompensationsfläche) liegt dieser bei 3,20€ pro m<sup>2</sup> und für das Grundstück 249/2 bei 170,00€ (Enderschlossen) pro m<sup>2</sup>.*

*Der Buchwert der Grundstücke liegt bei jeweils 3,30€ pro m<sup>2</sup>. Im Idealfall könnte die Gemeinde für den Verkauf rund 155.600€ ( $3,30€ \times 482m^2 = 1.594€ + 170€ \times 906m^2 = 154.020€$ ) verlangen, müsste das Grundstück (Flurstück 202) aber nichtsdestotrotz erschließen. Die Kosten dafür würden sich auf rund 207.000€ belaufen. Hier wird für die Erschließung ein Preis von 230€ pro m<sup>2</sup> veranschlagt was in der Summe 160.000€ beträgt. Dazu kämen Planungskosten (ca. 20% der Erschließungskosten – 32.000€) und Ausgaben für die Neukalkulation des Abwasserbeitrages (s.u.). Der Grund für die hohen Kosten ist die geringe Fläche, ein notwendiger Kanalanschluss und die Herstellung einer Straße. Der Verwaltungsaufwand ist hier auch noch nicht mit aufgenommen worden. Allerdings müssten die Leistungen für die Vermessung, Planung, Bauausführung und Umlegung ausgeschrieben, koordiniert und geprüft werden. Hier wären nicht unerhebliche Aufwendungen vonnöten, die, sofern Herr XXX diese Leistungen übernimmt und fachlich den Vorgaben der Gemeinde entsprechend ausführt, zum großen Teil entfielen. Der Antragsteller ist bereit, die Grundstücke selbst zu erschließen, was sich aus Sicht der Gemeinde wirtschaftlich darstellen würde. Mit Herr Wannemacher habe ich mich bzgl. des Preises unterhalten welchen die Gemeinde pro m<sup>2</sup> für die unerschlossenen Grundstücke verlangen könnte. Da das Grundstück 474 zukünftig nicht mehr als Kompensationsfläche genutzt wird sondern eine Erweiterung des Firmengeländes darstellt und das Grundstück 249/2 in die gleiche Nutzung wie das Grundstück 474 übergeführt wird, ist ein Preis von 50€ pro m<sup>2</sup> (nicht erschlossen) angebracht. Damit würde die Gemeinde rund 69.550€ einnehmen ohne für die Erschließung zahlen zu müssen. Für die Umlegung der Erschließungskosten würden alle Anlieger auf Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung herangezogen werden. Hier könnten lediglich die Straßenbaukosten berücksichtigt werden. Diese würden sich überschlägig auf 83.500€ (120€ pro m<sup>2</sup>) summieren und würden auf Grundlage der im B-Plan maximal möglichen Geschossflächen (zulässig bebaubare Grundfläche x die zulässige Anzahl*

an Etagen) zu 90 % umgelegt. Die Kosten für die Kanalarbeiten (rund 76.500€ + 20 % Planungskosten von 15.300€) könnten erst umgelegt werden, wenn eine Neukalkulation des Abwasserbeitrages durchgeführt wurde. Diese kostet etwa 15.000€. Die Entwässerungssatzung deckt dies nicht ab, wie Herr Bauer (Planungsbüro für Städtebau) mir auf Nachfrage mitgeteilt hat. Von den Baukosten könnten wohl ca. 20.000€ umgelegt werden. Der verbleibenden Kosten von etwa 56.500€ würde die Gemeinde tragen. Die Erschließungsplanung wird Herr XXX mit der Gemeinde abstimmen und diese wird Teil des Städtebaulichen Vertrages werden, der nach Abschluss der Planung zwischen Herrn XXX und der Gemeinde Erzhausen geschlossen wird. Diese und alle weiteren Kosten für Planung und Bau trägt Herr XXX

- Aus den eingesehenen Unterlagen ist nicht erkennbar, was sich die Kaufvertragsparteien darunter vorgestellt haben, als sie vereinbarten, „dass der vertragsgegenständliche Grundbesitz....bei Bestehen eines Bebauungsplanes entsprechend umgewidmet wird“, jedenfalls der Gemeinde war doch bekannt, dass es ein Bebauungsplan gibt, dass eine Änderung dieses Bebauungsplans nicht durch Beschluss des Gemeindevorstands möglich ist, war ebenfalls bekannt. In den Akten fand sich im Übrigen nicht die im Kaufvertrag erwähnte „am heutigen Tag unterzeichnete entsprechende Bestätigung“.

*Anmerkung BMin:*

*Diese Aussage ist nicht richtig, in allen vier Ordnern lag die unterzeichnete Bestätigung vor.*

#### **Beschluss des Ausschusses:**

Der Bericht wurde von den Mitgliedern des Akteneinsichtsausschusses im Umlaufverfahren wie folgt abgestimmt:

  6   Ja-Stimmen (3 GfE, 2 CDU, 1 B90/Die Grünen)

  3   Nein-Stimmen (3 SPD)

  0   Enthaltungen

Damit wird der Bericht zur Beratung und Beschlussfassung der Gemeindevertretung zugeleitet.

Der Bericht wird vom Vorsitzenden des Ausschusses zunächst als nicht öffentlich eingestuft bis die Gemeindevertretung über diesen final beraten und beschlossen hat und diesen zur Veröffentlichung freigibt.

Die Mitglieder des Akteneinsichtsausschusses danken der Bürgermeisterin, dem Gemeindevorstand und der Verwaltung für die konstruktive Zusammenarbeit. Mit Beratung und Beschlussfassung des Abschlussberichtes in die Gemeindevertretung endet die Tätigkeit dieses Ausschusses.

Für den Ausschuss

gez. Roland Blüm (Ausschussvorsitzender)

Anlage:

- Gutachten von Herrn Dr. Berg