



# Gemeinde Grävenwiesbach

## Beschlussvorlage

Drucksache VL-50/2022 11. Ergänzung

- öffentlich -

Datum: 24.04.2024

Sachbearbeiter	Edith Fischlein/ Frank Schmitz
----------------	--------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
29. Sitzung des Gemeindevorstandes	03.05.2022	vorberatend
13. Sitzung des Haupt - und Finanzausschusses	12.05.2022	vorberatend
9. Sitzung der Gemeindevertretung	24.05.2022	beschließend
13. Sitzung der Gemeindevertretung	22.11.2022	beschließend
53. Sitzung des Gemeindevorstandes	25.04.2023	vorberatend
60. Sitzung des Gemeindevorstandes	18.07.2023	beschließend
65. Sitzung des Gemeindevorstandes	31.10.2023	beschließend
67. Sitzung des Gemeindevorstandes	21.11.2023	beschließend
10. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses	28.02.2024	vorberatend
11. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses	20.03.2024	vorberatend
77. Sitzung des Gemeindevorstandes	30.04.2024	beschließend
25. Sitzung der Gemeindevertretung	07.05.2024	beschließend

### Verkauf gemeindliches Grundstück Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg

#### Sachbericht:

Die Gemeinde Grävenwiesbach besitzt in Heinzenberg, Sportplatzstr. 4, Flur 1, Flurstück 222, Größe 513m<sup>2</sup>, ein Grundstück mit einer alten Scheune (Bullenstall), Wiegehäuschen und Außenanlagen.

Die diesbezüglichen Beratungen in der Gemeindevertretung (VL-50/2022 – 2. Ergänzung vom 24.05.2022) über einen Grundstücksverkauf wurden zunächst zur Einholung einer Stellungnahme des Ortsbeirates sowie Anhörung der Aktion Dorfgemeinschaft zurückgestellt. Auf die bestehenden Beschlussvorlagen VL-50/2022 bis VL-50/2022 – 9. Ergänzung wird verwiesen.

Neben einem Pachtinteresse durch die Aktion Dorfgemeinschaft Heinzenberg wurden auch Kaufinteressen durch Private und gewerbliche Nutzer bekundet. Nach mehreren Beratungen lag die Angelegenheit nunmehr dem Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss abschließend in der Sitzung vom 20.03.2024 vor.

Nach Besichtigung des Areals durch den Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat dieser am 20.03.2024 festgestellt, dass das Areal keinen wirtschaftlichen Nutzen für die Gemeinde Grävenwiesbach besitzt. Aus Sicht des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss wurde daher der Verkauf einstimmig befürwortet. Dies insbesondere, um künftig weitere Unterhaltungs- und Instandhaltungs- wie auch Bewirtschaftungskosten zu vermeiden.

Entsprechend hat der Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 20.03.2024 folgende Beschlussfassung getroffen:

*„Der BSPA empfiehlt der Gemeindevertretung:*

*Den Verkauf des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg. Die Verkaufshöhe soll sich nach der Schätzwerturkunde des Ortsgerichtes vom 23.03.2024, angepasst auf den aktuellen Bodenwert, orientieren. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, gleichlautend zu beschließen.“*

Der Bodenrichtwert des Grundstücks belief sich zum Stichtag der Beschlussempfehlung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses auf rund 100,00 Euro/m<sup>2</sup>.

In der Anlagenbuchhaltung der Gemeinde Grävenwiesbach wird das Grundstück (Gem. 0802, Flur 1, Flurstück 222) mit folgenden Buchwerten geführt:

GEB-00028	Bullenstall Gebäude	Buchwert:	0,00 Euro
GRUB-00799	Sportplatzstraße 4 Grundstück	Buchwert:	16.416,00 Euro

Im Nachgang zur vorgenannten Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses wurde gegenüber dem Gemeindevorstand das schriftliche Kaufinteresse durch einen ortsansässigen Gewerbebetrieb bekundet. Aufgrund von Expansionsplänen benötigt das Unternehmen zusätzliche Lagekapazitäten sowie für einen weiter wachsenden Mitarbeiterstamm zusätzliche Parkmöglichkeiten. Mögliche Sanierungs-, Umbau- oder Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort des Gewerbebetriebes sind angabegemäß ausgeschöpft. Eine überörtliche Standortaufteilung mit Errichtung eines Neubaus erscheinen dem Unternehmen wirtschaftlich nicht vertretbar. Soweit die Gemeinde Grävenwiesbach keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stellen kann, ist ein Standortwechsel des Betriebs nicht ausschließbar.

Nach § 109 Abs. 1 Satz 1 HGO darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie – nach zumindest mittelfristiger Einschätzung – zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt oder die durch Abnutzung nicht mehr für ihren Zweck geeignet sind, veräußern (vgl. Watz in KommunalR Hessen, HGO § 109 Rn. 1-25, 26. Edition, Stand: 01.02.2024). Nach den Verwaltungsvorschriften (Nr. 2 Hinweise zu § 109 HGO) entspricht es dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, wenn die Gemeinde nicht benötigtes Vermögen grundsätzlich veräußert, da die damit verbundenen Bewirtschaftungskosten entfallen.

Entsprechend des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 92 Abs. 2 HGO) muss die Veräußerung unter Ausschöpfung aller wirtschaftlichen Möglichkeiten zum Veräußerungszeitpunkt mindestens zum Verkehrswert erfolgen (Regelvorschrift). Ausnahmen sind u.a. an die Voraussetzung geknüpft, dass sie durch ein besonderes öffentliches Interesse gerechtfertigt sind. Das öffentliche Interesse kann sich beispielsweise aus der Förderung des Wohnungsbaus, städtebaulichen Zwecken, der Erschließung von Industrie- und Gewerbegebieten oder Zwecken der Wirtschaftsförderung, etc. ergeben. Unwirtschaftlich wäre auch, wenn ein nicht mehr benötigter Vermögensgegenstand nur deshalb im Eigentum verbleibt, weil sein Schätz- oder Buchwert am Markt nicht erzielbar ist, der Vermögensgegenstand aber laufende Kosten, z.B. für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht oder für die Instandhaltung verursacht und der Wegfall dieser Kosten einen eventuellen „Veräußerungsverlust“ kompensiert.

Gemäß telefonsicher Rücksprache mit dem Rechnungsprüfungsamt des Hochtaunuskreises bedarf die vorgenannte Veräußerung keiner Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Eine Ausschreibungspflicht ist auf Fälle beschränkt, in denen der Verkauf kommunaler Grundstücke im Rahmen städtebaulicher Vorgaben der Kommunen (Bauleitplanung oder auch städtebauliche Verträge) erfolgt und die Bauleistung dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt; dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Eine Beihilferelevanz nach EU-Beihilferecht ist grundsätzlich im Falle von Grundstücksveräußerungen im Rahmen der Wirtschaftsförderung zu prüfen, soweit der Verkaufspreis unter dem Verkehrswert liegt. Aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudekomplexes hält es das RPA in begründeten Fällen für vertretbar, erforderliche Abrisskosten vom Verkehrswert des Vermögensgegenstandes in Abzug zu bringen.

Entsprechend empfiehlt die Verwaltung eine Fortschreibung der Schätzung des Ortsgerichtes unter Berücksichtigung der aktuellen nachbarschaftlichen Grundstückssituation wie auch der sich derzeit darstellenden Bausubstanz.

Die Entscheidung über die Veräußerung von Vermögensgegenständen richtet sich nach den in § 9 HGO aufgestellten Zuständigkeitsgrundsätzen, hier der Gemeindevertretung.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen aus Verkäufen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den Verkauf des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg nach Maßgabe des § 109 Hessische Gemeindeordnung und beauftragt den Gemeindevorstand mit der Durchführung und Abwicklung der vertragsrechtlichen Verkaufsmodalitäten. Die Verkaufshöhe soll sich an der Fortschreibung der Schätzwerturkunde des Ortsgerichtes vom 23.03.2022, unter Berücksichtigung der aktuellen nachbarschaftlichen Grundstückssituation wie auch der sich derzeit darstellenden Bausubstanz, orientieren.

---

Tobias Stahl  
(Bürgermeister)