

Vorlage Stadtverordnetenversammlung STAVO

Drucksache VL-219/2026

- öffentlich -

Datum: 21.09.2026

Aktenzeichen	
Federführender Fachbereich	Fachdienst Liegenschaften
Bearbeiter/in	Steven Herdman

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	29.09.2026	vorberatend
Sozial- und Kulturausschuss	26.10.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	04.11.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	05.11.2026	beschließend

Betreff: Grundsatzbeschluss zur Kündigung der Dauercampingverträge auf dem Campingplatz „Spitzen Stein“ zum 31.03.2027

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Beendigung sämtlicher Dauercampingverträge auf dem Campingplatz „Spitzen Stein“ zum 31.03.2027 und beauftragt den Magistrat, die hierfür erforderlichen Kündigungen auszusprechen und die vollständige Räumung des Geländes sicherzustellen.

Begründung:

Der Campingplatz „Spitzer Stein“ befindet sich im Eigentum der Stadt Grünberg und wird derzeit sowohl durch Kurzzeitcamper als auch durch Dauercamper genutzt. Die Dauercampingnutzung beruht auf einer Vielzahl von Verträgen, die über einen längeren Zeitraum abgeschlossen wurden und teilweise unterschiedlichen Vertragsgenerationen entstammen.

Für den Campingplatz liegt ein konkretes Kaufinteresse eines privaten Investors vor. Dieser beabsichtigt, den Campingplatz nach Erwerb grundlegend zu sanieren, die Infrastruktur zu modernisieren und den Standort langfristig wirtschaftlich weiterzuentwickeln.

Voraussetzung für die Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sowie für einen späteren Eigentumsübergang ist die vollständige Räumung des Geländes. Dies setzt die Beendigung aller bestehenden Dauercampingverhältnisse voraus.

Nach dem aktuell verwendeten Vertragsmuster für Mietverträge endet das jeweilige Mietverhältnis zu einem vertraglich festgelegten Zeitpunkt (31.03.) und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern es nicht spätestens drei Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird. Ferner sind die Mieter verpflichtet, bei Vertragsende die Stellplätze geräumt und in sauberem Zustand zurückzugeben sowie etwaige bauliche Veränderungen zurückzubauen. Die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, zurückgelassene Einrichtungen entfernen und entsorgen zu lassen; die hierdurch entstehenden Kosten sind vom Mieter zu tragen.

Die älteren Vertragsfassungen enthalten ebenfalls Regelungen zur Kündigung der Vertragsverhältnisse sowie zur Rückgabe der Stellplätze. Aufgrund mehrfacher Vertragsanpassungen sind die

Regelungen jedoch nicht in allen Fällen wortgleich. Die konkrete Umsetzung der Kündigungen wird daher unter Berücksichtigung des jeweils zugrunde liegenden Vertrags erfolgen.

Der derzeitige Kaufinteressent hat gegenüber der Stadt erklärt, den bisherigen Dauercampers nach Abschluss der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen neuen Vertrag für das Dauercampen anzubieten. Ein Rechtsanspruch der bisherigen Dauercamper auf Abschluss eines neuen Vertrages besteht nicht.

Unabhängig von den vertraglichen und wirtschaftlichen Erwägungen werden die derzeitigen brandschutzrechtlichen Anforderungen auf dem Campingplatz nicht vollständig eingehalten. Da in Hessen keine eigenständige Campingplatzverordnung besteht, beurteilen sich die bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach den allgemeinen Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Nach § 3 HBO sind Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. § 14 Abs. 1 HBO verlangt darüber hinaus, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und im Brandfall die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Der bestehende Zustand ist der Bauaufsicht des Landkreises Gießen bekannt. Im Hinblick auf den geplanten Verkauf und die damit verbundene grundlegende Sanierung und Modernisierung wird er derzeit noch geduldet. Hieraus kann jedoch kein Anspruch auf eine dauerhafte Fortführung der Nutzung hergeleitet werden. Scheitern die Verkaufsverhandlungen oder entfällt die zeitnahe Aussicht auf die Herstellung rechtmäßiger Zustände, ist davon auszugehen, dass die Bauaufsicht auf der Grundlage ihrer Aufgaben und Befugnisse bauaufsichtlich einschreiten und ein Nutzungsverbot oder die Beseitigung rechtswidriger Anlagen anordnen kann.

Eine vollständige Räumung des Campingplatzes wird daher unabhängig vom Ausgang der Verkaufsverhandlungen voraussichtlich früher oder später unumgänglich sein; die beabsichtigte Räumung dient zugleich dazu, die brandschutzrechtlich gebotene Neuordnung des Geländes zu ermöglichen. Wie bereits erwähnt, weist der Campingplatz „Spitzer Stein“ einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Die zur Sicherung eines zukunftsfähigen Betriebs erforderlichen Investitionen würden die Stadt Grünberg finanziell erheblich belasten, bzw. überfordern.

Durch die Veräußerung des Campingplatzes an einen privaten Investor eröffnet sich die Möglichkeit, den Standort langfristig zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln. Hierdurch können Investitionen in die Infrastruktur, die Attraktivität des Standortes sowie die touristische Entwicklung des Angebots ermöglicht werden.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen machen eine vollständige Freimachung des Geländes erforderlich. Dies betrifft insbesondere die von Dauercampers genutzten Stellplätze einschließlich der dort vorhandenen Wohnwagen, Vorzelte, Anbauten und sonstigen Einrichtungen.

Die Kündigung sämtlicher Dauercampingverhältnisse stellt daher eine zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Entwicklung des Campingplatzes dar. Die Verwaltung geht davon aus, dass ein Großteil der Dauercamper den vertraglichen Verpflichtungen zur Räumung der Stellplätze nachkommen wird. Gleichwohl muss damit gerechnet werden, dass einzelne Nutzer ihre Stellplätze nicht fristgerecht räumen oder zurückgelassene Einrichtungen nicht entfernen werden.

In diesen Fällen können der Stadt Kosten insbesondere für

- Räumungsmaßnahmen,
- Transport- und Entsorgungsleistungen,
- Sicherungsmaßnahmen,
- Gerichtsverfahren,
- Vollstreckungsmaßnahmen sowie
- sonstige Verwaltungsaufwendungen entstehen.

Soweit die Stadt aufgrund nicht erfüllter Räumungsverpflichtungen selbst tätig werden muss, sind die entstehenden Kosten bei den jeweiligen Vertragspartnern einzufordern und erforderlichenfalls auf dem Rechtsweg geltend zu machen. Die tatsächliche Höhe möglicher Kosten kann derzeit nicht belastbar beziffert werden. Die Räumung eines Platzes, je nach Umfang des dort befindlichen Inventars kann zwischen 1.000 bis 3.000 Euro liegen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Investitionen, der geplanten Weiterentwicklung des Standortes und der Möglichkeit, den bisherigen Dauercampers nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls neue Nutzungsmöglichkeiten anzubieten, überwiegen die öffentlichen Interessen an der Umsetzung des Vorhabens die mit der Beendigung der Dauercampingverhältnisse verbundenen Auswirkungen.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die Möglichkeit des Dauercampings auf dem Campingplatz „Spitzer Stein“ aufzugeben und den Magistrat zu beauftragen, die zur Beendigung sämtlicher Dauercampingverhältnisse erforderlichen Maßnahmen auf Grundlage der jeweils bestehenden Vertragsverhältnisse einzuleiten, die Kündigungen der Dauercampingverträge zum nächstmöglichen Zeitpunkt mit Wirkung zum 31.03.2027 auszusprechen, die vollständige Räumung des Campingplatzgeländes vorzubereiten und durchzuführen sowie erforderlichenfalls Räumungs-, Herausgabe-, Beseitigungs- und Kostenerstattungsansprüche außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen.

Die Räumung erfolgt zur Schaffung der Voraussetzungen für eine grundlegende Sanierung und die spätere Veräußerung des Campingplatzes an einen privaten Investor. Über eine konkrete Veräußerung ist durch die städtischen Gremien gesondert zu entscheiden

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beendigung der Dauercampingverhältnisse reduzieren sich die im Produkt 55.1.02 „Bereitstellung von Einrichtungen für Camper“ veranschlagten jährlichen Erträge um ca. 173.000 €. Gleichzeitig ist im selben Produkt mit einer Reduzierung der Aufwendungen um ca. 190.000 € zu rechnen.

Darüber hinaus können einmalige Kosten für erforderliche Räumungs-, Transport- und Entsorgungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls für die rechtliche Durchsetzung der Räumung entstehen. Für die Räumung eines Stellplatzes werden derzeit Kosten in Höhe von ca. 1.000 bis 3.000 € veranschlagt. Die hierfür erforderlichen Mittel werden im Nachtragshaushalt 2026 sowie im Haushaltsplan 2027 entsprechend berücksichtigt.

Soweit rechtlich möglich, werden die im Zusammenhang mit der Räumung entstehenden Kosten gegenüber den jeweiligen Vertragspartnern geltend gemacht.

Die vollständige Räumung des Geländes schafft zugleich die Voraussetzung für die geplante weitere Entwicklung bzw. eine mögliche Veräußerung des Campingplatzes. Ein daraus resultierender Verkaufserlös ist nicht Bestandteil des vorliegenden Beschlusses und kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

Leitbild:

Unterschriften:

Marcel Schlosser
Bürgermeister

Steven Herdman