

Stadt Rüdesheim am Rhein

Beschlussvorlage BeschVlg 265/2021-2026 1. Ergänzung

Amt: Bauamt

AZ: 60/BA

Rüdesheim am Rhein, 13.11.2024

Ablehnung der Kaufpreisanpassung und Fristverlängerung für das Grundstück am Bohrenweg 15 in Assmannshausen – Bestätigung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Vertragserfüllung durch die Stadt Rüdesheim am Rhein unter Berücksichtigung des Rücktrittsrechts des Käufers.

Beschlussvorschlag

Der Magistrat empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Ablehnung der Kaufpreisminderung

Der Kaufpreis für das Grundstück am Bohrenweg 15 bleibt unverändert. Der Vorschlag der Kondor Wessels Am Bohrenweg GmbH & Co. KG zur Reduktion des Kaufpreises wird abgelehnt. Der Kaufvertrag bleibt in seiner ursprünglichen Form rechtsverbindlich.

2. Ablehnung der Fristverlängerung

Die vertraglich festgelegten Fristen, insbesondere für den Baubeginn und die Fälligkeitsvoraussetzungen, bleiben unverändert bestehen. Eine Verlängerung oder Anpassung der Fristen wird nicht gewährt.

Sachdarstellung

Sachverhalt und Hintergrund:

Das Grundstück am Bohrenweg 15 in Assmannshausen wurde im Rahmen eines öffentlichen Bieterverfahrens an den Höchstbietenden, die Kondor Wessels Am Bohrenweg GmbH & Co. KG, veräußert. Grundlage des Höchstgebots waren die Planung einer Mindestwohnfläche von 3.400 m² sowie die vertraglich festgelegten Fristen und Bedingungen, die als Rahmen für den Kaufvertrag dienen.

Die Stadt Rüdesheim am Rhein hat ihre vertraglichen Verpflichtungen im Rahmen dieses Verkaufsverfahrens fristgerecht und vollständig erfüllt und keinerlei Versäumnisse auf Seiten des Verkäufers zu verzeichnen. Der Käufer hat seinerseits rechtzeitig den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeholt und damit formal seine Pflichten erfüllt. Allerdings steht die Planung des Vorhabens in Konflikt mit der Welterbeverträglichkeit, da die vorgelegte Planung nicht den Anforderungen des Welterbes entspricht und Anzeichen dafür bestehen, dass die Planung vonseiten des Käufers möglicherweise leichtsinnig vorangetrieben wurde. In diesem Zusammenhang hat der Käufer eine nachträgliche Reduktion des Kaufpreises und eine Anpassung der Fristen angeregt. Die Stadt lehnt beides ab und hält am ursprünglich vereinbarten Kaufpreis und den festgelegten Fristen fest.

Rücktrittsrecht des Käufers und Prüfung des Verschuldens

Laut Kaufvertrag (§ 10) steht dem Käufer ein vertraglich geregeltes Rücktrittsrecht zu, falls bis zum 31.12.2024 kein vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen und verkündet wird, der eine Wohnbebauung auf dem Grundstück ermöglicht. Dieses Rücktrittsrecht entfällt jedoch, sollte der Käufer den Rücktrittsgrund schuldhaft verursacht haben.

Um die Voraussetzungen für den Rücktritt des Käufers zu bewerten, ist eine Prüfung durchzuführen, ob das nicht erfolgte Einhalten der Welterbeverträglichkeit in der Planung als ein Verschulden des Käufers eingestuft werden kann. Sollte sich herausstellen, dass der Käufer seine Sorgfaltspflicht verletzt hat, indem er die Welterbevorgaben missachtet oder seine Verpflichtung zur

welterbeverträglichen Planung leichtfertig angegangen ist, könnte dies als schuldhaftes Verhalten des Käufers bewertet werden, was die Anwendung des Rücktrittsrechts ausschließen würde.

Kostenregelung im Rücktrittsfall

Der Kaufvertrag legt fest, dass im Falle eines Rücktritts ohne Verschulden des Käufers die Notarkosten des Vertrags sowie alle Kosten aus dem Vollzug des Rücktritts und die anfallenden Gerichts- und Grundbuchkosten vom Verkäufer getragen werden. Sollten hingegen ein Verschulden oder ein schuldhaft verursachter Rücktrittsgrund durch den Käufer vorliegen, trägt dieser die genannten Kosten.

Zusätzlich anfallende Verwaltungskosten für die vertragliche Überprüfung und Rückabwicklung durch die Stadt sind im Kaufvertrag jedoch nicht explizit geregelt und müssen daher gesondert berücksichtigt werden. Im Falle eines schuldhaften Verhaltens des Käufers sollten diese Kosten ebenfalls dem Käufer in Rechnung gestellt werden, da die Stadt als Verkäufer ihre vertraglichen Pflichten vollumfänglich erfüllt hat und kein Verschulden auf ihrer Seite vorliegt

Die Stadt Rüdesheim sieht sich in der Pflicht, die Einhaltung des Kaufpreises und der Fristen im Sinne der vertraglichen Vereinbarung sicherzustellen und die rechtliche Grundlage des Rücktrittsrechts des Käufers zu prüfen. Ziel ist es, die Möglichkeit eines Rücktritts bei schuldhaftem Verhalten des Käufers auszuschließen, um die durch den Käufer verursachten Kosten im Falle eines Rücktritts nicht übernehmen zu müssen.

Rechtliche Grundlage und Begründung der Entscheidung zur Kaufpreis- und Fristbeibehaltung sowie zur Prüfung des Verschuldens des Käufers:

1. Beibehaltung des Kaufpreises und Einhaltung des Vergabeverfahrens

Die Entscheidung zur Beibehaltung des Kaufpreises beruht auf den Vorgaben des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Insbesondere:

- **§ 97 Abs. 1 GWB:**
„Auftraggeber haben bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen und bei der Vergabe von Konzessionen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten. Der Wettbewerb darf nur aus Gründen des Allgemeinwohls eingeschränkt werden.“
- **§ 97 Abs. 2 GWB:**
„Die Teilnehmer an einem Vergabeverfahren sind gleich zu behandeln und dürfen nicht diskriminiert werden. Wettbewerbsteilnehmer dürfen nur wegen ihrer Leistungsfähigkeit und Eignung oder auf Grund eines Zuschlagskriteriums ausgewählt werden.“
- **§ 97 Abs. 4 GWB – Transparenzgebot:**
„Vergabeverfahren sind so zu gestalten, dass sie den Grundsätzen der Transparenz und Gleichbehandlung entsprechen.“

2. Vertragliche Bindung und Fairnessprinzip

Die Stadt Rüdesheim am Rhein bezieht sich auf die vertragliche Bindung und das Fairnessprinzip, das durch die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gestützt wird:

- **§ 133 BGB – Auslegung von Willenserklärungen:**
„Bei der Auslegung einer Willenserklärung ist der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften.“
- **§ 157 BGB – Treu und Glauben bei der Auslegung von Verträgen:**
„Verträge sind so auszulegen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die

Verkehrssitte es erfordern.“

- **§ 242 BGB – Leistung nach Treu und Glauben:**
„Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.“

3. Prüfung des Verschuldens des Käufers bei der Weiterbeverträglichkeit und Rücktrittsrecht

Um das Rücktrittsrecht zu bewerten, wird geprüft, ob der Käufer bei der Planung die Weiterbevorgaben leichtfertig missachtet hat. Sollte dies festgestellt werden, könnte das Rücktrittsrecht wegen schuldhaftem Verhalten des Käufers ausgeschlossen sein, was die Stadt von den Rücktrittskosten entlasten würde.

Finanzielle Auswirkungen:

Die durch die Überprüfung des Kaufvertrags und die zusätzlichen Verwaltungsaufwendungen entstehenden finanziellen Auswirkungen werden im Falle eines Verschuldens des Käufers diesem in Rechnung gestellt. Diese Kosten werden in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen ermittelt und nach Abschluss der Prüfung dem Käufer in Rechnung gestellt.

Begründung:

Die Stadt Rüdesheim hat sich an alle vertraglich festgelegten Fristen und Pflichten gehalten und sieht keine Grundlage für eine Anpassung des Kaufpreises oder der Fristen. Die Beibehaltung dieser Bedingungen stellt sicher, dass das Vergabeverfahren rechtlich unangetastet bleibt und die Transparenz sowie Fairness für alle Beteiligten gewahrt ist.

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ortsbeirat Assmannshausen	28.11.2024	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	04.12.2024	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	12.12.2024	beschließend

Finanzielle Auswirkungen:

Betrag:		Kostenstelle:		Sachkonto:	
---------	--	---------------	--	------------	--

Mitzeichnungen:	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Amt 10	<input type="checkbox"/>	Amt 21	<input type="checkbox"/>	Amt 23	<input type="checkbox"/>	Amt 60	<input type="checkbox"/>	P-Rat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------	------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------	--------------------------

gez. Amtsleitung	gez. Bürgermeister Zapp
------------------	-------------------------

Anlage(n):

1.	Anlage 1 - geschwärzter Kaufvertrag _ Nikolausschule Assmannshausen.pdf
2.	Anlage 2 - 157_RÜD_241028_Bürgermeister
3.	Anlage 3 - 157_RÜD_Organigramm Kondor Wessels.pdf
4.	Anlage 4 - 57_RÜD_Präsentation Stadt Rüdesheim.pdf
5.	Anlage 5 - 2024_10_29_Wohnen in Assmannshausen – Bohrenweg 15 – Anpassungen und Unterstützung.pdf
6.	AM 10.12.2024 NEU HINZUGEFGÜGT: Korrespondenz Kaufpreis mit Kondor-Wessels
7.	AM 12.12.2024 NEU HINZUGEFGÜGT: Ergänzung zu unserem Schreiben vom 09.12.2024