



Vorlage an die  
Stadtverordnetenversammlung

<b>Drucksache</b>	
- öffentlich -	
<b>DS-543/21-26</b>	
Datum	07.12.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	12.12.2023	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2023	beschließend

**Betreff:**

**Widerspruch gemäß § 63 HGO gegen die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zu AT-147/21-26 Opelflächen – Strategische Risikobewertung und Übertragung des Vorkaufsrechts auf die Stadtverordnetenversammlung**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**Beschlusstext:**

**A. Kenntnisnahme:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass die Beschlussfassung der StV zu AT-147/21-26 Opelflächen – Strategische Risikobewertung und Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Stadtverordnetenversammlung zu Beschlussziffern 2 und 4 das Recht verletzen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den fristgerecht eingereichten Widerspruch des Oberbürgermeisters vom 29.11.2023 gegen die Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung vom 16.11.2023 gemäß Anlage 1 zur Kenntnis.

**B. Beschluss:**

1. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu AT-147/21-26 Opelflächen – Strategische Risikobewertung und Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussziffer 2  
 „2. Der Magistrat wird verpflichtet, vor der Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts die Stadtverordnetenversammlung zu unterrichten, um ihr die Möglichkeit einzuräumen, das Vorkaufsrecht an sich zu ziehen.“  
 wird ersatzlos aufgehoben.
2. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu AT-147/21-26 Opelflächen – Strategische Risikobewertung und Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussziffer 4  
 „Sofern bereits potenzielle Investoren bei der Stadt Rüsselsheim am Main vorstellig wurden, wird der Magistrat aufgefordert, deren Konzepte und Vorstellungen zur Entwicklung der

Flächen kurzfristig – jedoch noch vor Entscheidung über ein mögliches Vorkaufsrecht – den Stadtverordneten zu präsentieren – falls nötig in einer nichtöffentlichen Sitzung.“

wird insoweit aufgehoben, als dass der Magistrat verpflichtet werden soll, ggf. vorhandene Konzepte potenzieller Investoren der Stadtverordnetenversammlung vor einer Entscheidung über die Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts vorzulegen.

## **Begründung:**

### **A. Ziel**

Das Ziel ist die Einhaltung und Sicherstellung der Rechtskonformität.

### **B. Historie**

Am 16. November 2023 befand sich TOP 19 „Opelflächen“ auf der Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main. Der gemeinsame Antrag AT-147/21-26 der Fraktionen der CDU und SPD vom 15.11.2023 hierzu hatte folgenden Inhalt:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Magistrat wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung unverzüglich eine strategische Risikobewertung vorzulegen. Diese soll den Fall eines Erwerbs durch die Stadt Rüsselsheim am Main betrachten. Sofern diese bereits vorhanden ist, soll diese binnen 1 Woche zur Verfügung gestellt werden.
2. Für die Opel-Flächen wird die Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Stadtverordnetenversammlung übertragen. Falls erforderlich findet hierzu eine Sondersitzung inkl. entsprechender Beratung statt.
3. Spätestens in der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2023 informiert der Magistrat die Stadtverordnetenversammlung konkret darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen das Vorkaufsrecht angewendet werden kann (Fristen, Finanzierung, Konditionen, Chancen und Risiken etc.). Diese Informationen sollen nichtöffentlich zur Verfügung gestellt/präsentiert werden.
4. Sofern bereits potenzielle Investoren bei der Stadt Rüsselsheim am Main vorstellig wurden, wird der Magistrat aufgefordert deren Konzepte und Vorstellungen zur Entwicklung der Flächen kurzfristig - jedoch noch vor Entscheidung über ein mögliches Vorkaufsrecht - den Stadtverordneten zu präsentieren - falls nötig in einer nichtöffentlichen Sitzung.“

Im Verlauf der Sitzung wurde der Antragstext unter Ziffer 2 wie folgt abgeändert:

„2. Der Magistrat wird verpflichtet, vor der Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts die Stadtverordnetenversammlung zu unterrichten, um ihr die Möglichkeit einzuräumen, das Vorkaufsrecht an sich zu ziehen.“

Die Abstimmung führte zu folgendem Ergebnis: 22 Ja-Stimmen, 15 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung.

### C. Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 63 HGO hat der Oberbürgermeister bei einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu widersprechen, wenn dieser das Recht verletzt

### D. Problem

Am 16.11.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung zu AT 147/21-26 Opelflächen – Strategische Risikobewertung und Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich einen Beschluss mit insgesamt 4 getrennten Beschlusspunkten gefasst. Hierbei wurden auch folgende Punkte beschlossen:

Unter Ziffer 2:

„Der Magistrat wird verpflichtet, vor der Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts die Stadtverordnetenversammlung zu unterrichten, um ihr die Möglichkeit einzuräumen, das Vorkaufsrecht an sich zu ziehen.“

Unter Ziffer 4:

„Sofern bereits potenzielle Investoren bei der Stadt Rüsselsheim am Main vorstellig wurden, wird der Magistrat aufgefordert, deren Konzepte und Vorstellungen zur Entwicklung der Flächen kurzfristig – jedoch noch vor Entscheidung über ein mögliches Vorkaufsrecht – den Stadtverordneten zu präsentieren – falls nötig in einer nichtöffentlichen Sitzung.“

Mit Umsetzung des Beschlusses zu vorgenannten Punkt würde wissentlich gegen geltendes Recht verstoßen werden. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung steht in den Ziffern 2 und 4 im Widerspruch zu § 5 lit. A) der Hauptsatzung der Stadt Rüsselsheim.

In Ihrer Hauptsatzung in der Fassung vom 02.08.2021, in Kraft getreten am 08.08.2021, hat die Stadtverordnetenversammlung in § 5 lit. a) gem. § 50 Abs. 1 HGO dem Magistrat die Beschlussfassung über die Geltendmachung des Vorkaufsrechts in unbeschränkter Höhe übertragen.

Mit der Übertragung der Beschlussfassung über die Geltendmachung des Vorkaufsrechts in ihrer Hauptsatzung hat die Stadtverordnetenversammlung dem Magistrat mithin die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts sowohl hinsichtlich des „Ob“ als auch des „Wann“ gem. § 50 Abs. 1 HGO übertragen.

Diese Übertragung ist nicht unwiderruflich. Gem. § 50 Abs. 1 Satz 5 HGO kann die Stadtverordnetenversammlung Angelegenheiten, deren Beschlussfassung sie auf andere Gemeindeorgane übertragen hat, jederzeit an sich ziehen. Ist die Übertragung - wie hier - in der Hauptsatzung niedergelegt, ist die Vorschrift des § 6 Abs. 2 HGO zu beachten. § 6 Abs. 2 HGO regelt, dass die Beschlussfassung über die Hauptsatzung und ihre Änderung der Mehrheit der gesetzlichen Zahl der Gemeindevertreter bedarf (sog. qualifizierte Mehrheit). Folglich gelten für Änderungen der Hauptsatzung durch Änderungssatzung die gleichen Grundsätze wie für den Erlass der Hauptsatzung selbst: Mindestladungsfrist, qualifizierte Mehrheit der Stadtverordnetenversammlung, Genehmigungsfreiheit, Bekanntmachungszwang. Durch die besonderen formellen Erschwernisse sollen die auf Dauer angelegten Regelungen der Hauptsatzung vor übereilten Änderungen bewahrt werden (vgl. Schneider/Dreßler/Rauber/Risch, Hessische Gemeindeordnung Komm. 25. Aufl. 2017, § 6 Rn. 2).

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass der Inhalt der Beschlussziffern 2 und 4 nicht wirksam mit einfacher Mehrheit gefasst werden kann. Die hierin angelegte Verpflichtung des Magistrats beschränkt dessen Entscheidung hinsichtlich der Beschlussfassung über die Geltendmachung des Vorkaufsrechts. Eine solche Beschränkung ist vor dem Hintergrund der aktuellen Regelung in § 5 lit, a) der Hauptsatzung unzulässig. Wenn die Stadtverordnetenversammlung die Entscheidung über die Ausübung oder Nicht-Ausübung sowohl hinsichtlich des „Ob“ als auch des „Wann“ an sich ziehen möchte, erfordert dies eine Änderung der Hauptsatzung nach den o.g. formellen Voraussetzungen. Der Magistrat kann auch nicht per Beschluss mit einfacher Mehrheit wirksam dazu verpflichtet werden, mit dem Erstellen des sog. Negativtests abzuwarten, bis er die Stadtverordnetenversammlung - wie durch die Beschlussziffern 2 und 4 vorgesehen - informiert hat. Denn beantragt einer der Beteiligten (Käufer oder Verkäufer) die Ausstellung des Negativzeugnisses und kommt der Magistrat zu dem Ergebnis, dass er von dem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen wird, hat die Stadt gem. § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Negativtest unverzüglich auszustellen.

Eine Rechtsverletzung i.S.d. § 63 HGO liegt vor bei Verstößen gegen gesetzliche Bestimmungen, wobei es keine Rolle spielt, ob es sich um Bundes-, Landes- oder Ortsrecht handelt. Bei der Hauptsatzung der Stadt Rüsselsheim handelt es sich um Ortsrecht. Der Hauptsatzung einer Gemeinde kommt auch eine höhere Rechtsbedeutung zu als etwa gegenüber der Geschäftsordnung der Gemeindevertretung. Während die Geschäftsordnung nur innere Abläufe der Gemeindevertretung betrifft, entfaltet die Hauptsatzung Außenwirkung und ist gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 HGO zwingend zu erlassen.

#### **E. Lösung**

Den fehlerbehafteten Beschlüssen der zum AT-147/21-26 Opelflächen – Strategische Risikobewertung und Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussziffern 2 und 4 wird abgeholfen, indem die Beschlüsse zu den beiden Beschlussziffern wie im Beschlusstext beschrieben aufgehoben werden.

#### **F. Weiteres Vorgehen**

Die Stadtverordnetenversammlung muss sich erneut mit den Beschlussziffern 2 und 4 der Beschlussfassung zum AT-147/21-26 Opelflächen – Strategische Risikobewertung und Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechts befassen und eine Entscheidung treffen. Es muss zu einer erneuten Abstimmung über die Angelegenheit kommen, als deren Ergebnis eindeutig festgestellt werden kann, ob die Stadtverordnetenversammlung den Widerspruch akzeptiert oder nicht. Bis zur endgültigen Klärung der Angelegenheit entfaltet der Widerspruch aufschiebende Wirkung und der Magistrat ist von der Verpflichtung, einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung umzusetzen, befreit.

#### **G. Alternativen**

Falls die Beschlüsse zu den Beschlussziffern 2 und 4 zum AT-147/21-26 Opelflächen – Strategische Risikobewertung und Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechts weiterhin Bestand haben sollen, ist der Oberbürgermeister verpflichtet, diese Beschlüsse zu beanstanden. In diesem Fall kann dann die Stadtverordnetenversammlung das Verwaltungsgericht anrufen. Alternativ kann die Stadtverordnetenversammlung einen neuen Beschluss fassen, der keine Rechtsverletzung darstellt.

Rüsselsheim am Main, den 12.12.2023

Udo Bausch  
Oberbürgermeister