



## VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	25.09.2024	beschließend

### **Betreff:**

**Ankauf einer Fläche für den geplanten Feuerwehrstandort „Nord“ in Dorfweil;  
Zustimmende Kenntnisaufnahme über die Nachzahlungsverpflichtung**

### **Sachdarstellung:**

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.12.2023 wurde der Ankauf der Fläche für den neuen Feuerwehrstandort zu einem Preis von 10€/ m<sup>2</sup> unter TOP Nr. 7 beschlossen. Ebenfalls soll der Passus einer „aufschiebenden Bedingung“ in den Vertrag aufgenommen werden, falls das Grundstück nicht im Sinne der angedachten Nutzung für die Daseinsvorsorge/Katastrophenschutz bebaubar sein sollte.

Im Nachgang dieser Beschlussfassung wurde von Seiten der Verkäufer eine Erhöhung des Kaufpreises auf 12,50 €/m<sup>2</sup> angestrebt. Dies wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.02.2024 unter TOP Nr. 8 ausführlich beraten. Die ebenfalls von den Verkäufern angestrebte und in der Vorlage zur Sitzung beschriebene Nachzahlungsverpflichtung wurde in dieser Sitzung in der Diskussion nicht berücksichtigt. Wie bekannt, wurde dem Wunsch auf Kaufpreiserhöhung der Verkäufer nicht gefolgt. Über den Passus zur beschriebenen Nachzahlungsverpflichtung im Beschlussentwurf – der nicht Gegenstand der Diskussion und Beratung war - wurde nicht gesondert abgestimmt. Die Beschlussvorlage wurde insgesamt einstimmig abgelehnt.

Der Gemeindevorstand war aufgrund des Beschlusses vom 13.12.2023 ermächtigt, einen entsprechenden Kaufvertrag zum Ankaufspreis von 10 €/ m<sup>2</sup> abzuschließen.

Die oben erwähnte Nachzahlungsverpflichtung war bzw. ist für die Verkäufer allerdings ein wichtiges Kriterium zum Abschluss des Kaufvertrages für das Grundstück gewesen.

Grundsätzlich ist die Aufnahme einer Nachzahlungsverpflichtung in Grundstückskaufverträgen gängige Praxis und standardisiert.

Daher vertrat die Verwaltung die Auffassung, dass gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 der Hauptsatzung der Gemeinde Schmittchen im Taunus, die vertragliche Ausgestaltung des Kaufvertrages, mit der Aufnahme der Nachzahlungsverpflichtung, in die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes fällt. Dieser hat in seiner Sitzung am 02.04.2024 einen entsprechend Beschluss gefasst.

Die Nachzahlungsverpflichtung endet mit Datum vom 01.01.2043. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass die Fläche des Grundstücks einer anderen Nutzung als der geplanten Nutzung Daseinsvorsorge/Katastrophenschutz zugeführt werden kann. Dies wurde bereits der Gemeinde Schmittchen vom Regionalplanungsverband mitgeteilt. Weiter bedarf es hierzu einer Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung.

Am 26.08.2024 erfolgte die Beurkundung des Kaufvertrages. Der Wortlaut für die erwähnte Nachzahlungsverpflichtung ist in dem Kaufvertrag wie folgt beurkundet:

„Sollte der Vertragsgegenstand oder Teile davon innerhalb einer Frist bis einschließlich zum 01.01.2043 einer anderen Nutzung als der einer Fläche zur Nutzung im Sinne der Daseinsfürsorge / des Katastrophenschutzes, insbesondere einer Gewerbe-/Wohnbebauung zugeführt werden, verpflichtet sich die Käuferin, den

Unterschiedsbetrag zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis 10 €/ m<sup>2</sup> und dem dann von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festgestellten Wert nachzuzahlen.“

In einem Gespräch mit der Kommunalaufsicht des Hochtaunuskreises am 05.09.2024, zu einem anderen Sachverhalt, wurde nebenbei der Ablauf der Beschlussfassung für den Abschluss des Kaufvertrages noch einmal erörtert. Hierbei zeigte sich, dass aufgrund des Negativbeschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung am 21.02.2024 und der nicht erfolgten Teilung der Beschlussfassung für die Nachzahlungsverpflichtung, der Gemeindevorstand entgegen der Beschlussfassung der Gemeindevertretung, über die Nachzahlungsverpflichtung in seiner Sitzung am 02.04.2024 beraten und beschlossen hat.

Daher ist die Empfehlung der Kommunalaufsicht des Hochtaunuskreises, die zustimmende Kenntnisnahme über die Aufnahme der Nachzahlungsverpflichtung durch die Gemeindevertretung zu beschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die etwaige Höhe der Nachzahlungsverpflichtung ist zu dem jetzigen Zeitpunkt nicht zu beziffern. Es ist sehr unwahrscheinlich, ob die Voraussetzung einer Nachzahlungsverpflichtung bis zum Ablaufdatum 01.01.2043 überhaupt eintritt, da die besagte Fläche nicht für Gewerbe-/Wohnbebauung vorgesehen ist.

**Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz:**

- Keine -

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung nimmt die Aufnahme der Nachzahlungsverpflichtung in dem bereits beurkundeten Kaufvertrag zustimmend zur Kenntnis.

Schmittgen, den 17.09.2024  
Sachbearbeiter  
André Sommer

DER GEMEINDEVORSTAND  
Julia Krügers, Bürgermeisterin