

**V O R L A G E**

Nr. 1 /17/2021

für die 17. ordentliche, öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Hohenstein-Ernstthal am 23.02.2021

- 
1. Gegenstand der Vorlage: Beschlüsse zur Wahrnehmung bzw. Löschung von Vorkaufsrechten an den Flurstücken Nr. 587/3, Nr. 587/4 und Nr. 587/7 der Gemarkung Ernstthal, Pfaffenberg 1 (Berggasthaus), Kauf des Flurstücks 587/7 Gemarkung Ernstthal.  
Auszahlungen für Grunderwerb während der vorläufigen Haushaltsführung im Haushaltsjahr 2021
2. Einbringer: Oberbürgermeister
3. Gesetzliche Grundlage: § 24 BauGB, § 17 SächsDSchG  
(gesetzliche Vorkaufsrechte)  
§§ 1094 ff., 463 ff. BGB (dingliches Vorkaufsrecht),  
§ 78 SächsGemO
4. Bereits gefasste Beschlüsse: SR 8/19/2001 vom 27.03.2001  
Verkauf an Dietrich Touristik Reisen GmbH  
UR-Nr. 1663/2000 vom 27.12.2000 und  
UR-Nr. 0093/2002 vom 23.01.2002
5. Finanzielle Auswirkungen: Auszahlungen im Finanzhaushalt im Haushaltsjahr 2021 von ca. 520 T€ einschl. NK auf dem Produktsachkonto 11.13.02.01 782100 A8800001, Zahlung aus liquiden Mitteln. Folgekosten werden in den DHH 2021/2022 eingearbeitet.
6. Sprecher: Oberbürgermeister
7. Abgestimmt mit: VA am 04.02.2021  
Änderungen wurden eingearbeitet
8. Änderungen durch Ausschuss:
9. Zusatzverteiler: Kämmerei, SG Stadtplanung
- 

**Beschlussvorschlag:**

- Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal beschließt, die gesetzlichen Vorkaufsrechte gemäß § 24 Baugesetzbuch (BauGB) und § 17 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) zur UR-Nr. 1551/2020 vom 29.12.2020 zur Veräußerung der Flurstücke Nr. 587/3, Nr. 587/4 und Nr. 587/7 der Gemarkung Ernstthal, Berggasthaus, gelegen Pfaffenberg 1, nicht wahrzunehmen.
- Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal beschließt, die Löschungsbewilligung für das für alle Vorkaufsfälle zugunsten der Stadt Hohenstein-Ernstthal bestellte dingliche Vorkaufsrecht gemäß §§ 1094 Abs. 1, 1097 Alt. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), eingetra-

gen am 03.05.2002 in Abt. II, lfd. Nr. 1, des Grundbuchs von Hohenstein-Ernstthal, Blatt 4558, für die Flurstücke Nr. 587/3 und Nr. 587/4 Gemarkung Ernstthal nicht zu erteilen.

3. Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal beschließt, das in Abt. II, lfd. Nr. 1, des Grundbuchs von Hohenstein-Ernstthal, Blatt 4558, für die Flurstücke Nr. 587/3 und Nr. 587/4 der Gemarkung Ernstthal eingetragene Vorkaufsrecht in Bezug auf den Vorkaufsfall, UR-Nr. 1551/2020, vom 29.12.2020, auszuüben.
4. Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal beschließt, auf Verlangen der Verkäuferin den Kauf des nicht mit dem Vorkaufsrecht belasteten Flurstücks Nr. 587/7 der Gemarkung Ernstthal, wenn dieses durch die Verkäuferin nicht ohne Nachteil getrennt verwertet werden kann.
5. Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal stimmt der Leistung der Auszahlungen für den Grunderwerb während der vorläufigen Haushaltsführung im Haushaltsjahr 2021 zu. Eine Verschiebung bis zum Erlass der Haushaltssatzung 2021/2022 ist rechtlich nicht möglich.
6. Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal beauftragt den Oberbürgermeister mit der Durchführung der vorstehenden Beschlüsse.



Kluge  
Oberbürgermeister

#### **Begründung/Sachverhalt:**

Das Berggasthaus (Flurstücke Nr. 587/3, Nr. 587/4 und Nr. 587/7 der Gemarkung Ernstthal) befindet sich im Eigentum von Constanze und Klaus Dietrich, welche es im Jahr 2000 von der Stadt Hohenstein-Ernstthal erworben haben. Beim Verkauf wurde für die Stadt ein Vorkaufsrecht eingetragen, um das Berggasthaus im Falle eines Weiterverkaufs zurückkaufen zu können.

Das Berggasthaus ist derzeit nicht verpachtet und wird daher auch nicht genutzt. Die Stadt hat ein großes Interesse daran, dass das Berggasthaus zukünftig wieder als Gaststätte betrieben wird.

Die Eigentümer haben einen Käufer gefunden (BBV-HOT GbR) und am 29.12.2020 einen Kaufvertrag geschlossen. Mit Schreiben vom 11.01.2021, eingegangen am 12.01.2021, liegt der Stadt eine Anfrage wegen der Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte und eines dinglichen Vorkaufsrechtes vor. Außerdem soll das dingliche Vorkaufsrecht der Stadt gelöscht werden (Anfrage zur Erteilung einer Löschungsbewilligung).

Ein gesetzliches, allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß § 24 BauGB und ein Vorkaufsrecht gemäß § 17 SächsDSchG lässt sich nach Auffassung der Verwaltung nicht durchsetzen.

Jedoch ist in Abt. II unter der lfd. Nr. 1 des Grundbuchs von Hohenstein-Ernstthal, Blatt 4558, für die Flurstücke Nr. 587/3 und Nr. 587/4 der Gemarkung Ernstthal am 03.05.2002 ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 1094 ff. BGB für alle Verkaufsfälle für die Stadt Hohenstein-Ernstthal (UR-Nr. 1663/2000 vom 27.12.2000) eingetragen worden, welches durch die Stadt ausgeübt werden kann und für das nun eine Löschung beantragt wurde.

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist durch den Vorkaufsberechtigten gegenüber dem Vorkaufsverpflichteten möglich. Sie sollte sowohl gegenüber der Verkäuferin als auch ge-

genüber der Notarin erfolgen. Gemäß §§ 1098 Abs. 1, 469 Abs. 2 BGB kann das Vorkaufsrecht bei Grundstücken nur bis zum Ablauf von zwei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung des Grundstücksverkäufers über den geschlossenen Kaufvertrag samt Inhalt ausgeübt werden. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin und der Vorkaufsberechtigten unter den Bestimmungen zustande, welche die Verkäuferin mit der Käuferin vereinbart hat (§§ 1098 Abs. 1, 464 Abs. 2 BGB).

Nach vorliegendem Kaufvertrag, UR-Nr. 1551/2020 vom 29.12.2020 der Notarin Ossig, ist zwischen den Vertragsparteien ein vertragliches Rücktrittsrecht vereinbart, „wenn die Löschungsbewilligung der Stadt Hohenstein-Ernstthal für das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht nicht erteilt wird.“ Ob die Käuferin von diesem Recht tatsächlich Gebrauch machen wird, kann von der Verwaltung nicht eingeschätzt werden. Nach aktueller rechtlicher Würdigung ist das Rücktrittsrecht für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts gegenüber der Vorkaufsberechtigten unwirksam. Ein Rücktritt einer Partei wirkt sich nicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Hohenstein-Ernstthal aus, unabhängig vom Zeitpunkt des Rücktritts in Bezug auf die Erklärung der Ausübung des Rechtes.

Das dingliche Vorkaufsrecht erstreckt sich nicht auf das im vorliegenden Kaufvertrag mitverkaufte Flurstück Nr. 587/7 der Gemarkung Ernstthal. Es ist durchaus anzunehmen, dass die Verkäuferin im Vorkaufsfall verlangen wird, dass sich das Recht auch auf dieses Grundstück erstreckt, da eine wirtschaftlich selbstständige, getrennte Verwertung kaum möglich sein dürfte.

In der Vorberatung des Sachverhaltes im Verwaltungsausschuss wurde noch einmal deutlich, dass die Bedeutung des Berggasthauses für die Stadt Hohenstein-Ernstthal sehr hoch ist. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Vorlage in der Form anzupassen, dass das dingliche Vorkaufsrecht ausgeübt wird und die Löschungsbewilligung für das dingliche Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Hohenstein-Ernstthal nicht erteilt wird.

Grundsätzlich ist Grunderwerb in der vorläufigen Haushaltsführung nur zulässig, wenn Mittel aus den Vorjahren für diese spezielle Maßnahme noch vorhanden sind. Dies ist hier nicht gegeben. Neue Verpflichtungen dürfen während der vorläufigen Haushaltsführung nicht begründet werden. Ausgenommen davon ist eine Sachentscheidung des Stadtrates ein bestimmtes Grundstück zu erwerben, wenn der Vollzug dieser Entscheidung bis zum Erlass der Haushaltssatzung aufgeschoben wird und ggf. eine Aufhebung möglich ist. In diesem Fall tritt aber nach Ausübung des Vorkaufsrechtes automatisch die Zahlungsverpflichtung ein. Eine Verschiebung bzw. Aufhebung ist rechtlich nicht möglich. Die bewusste Verankerung des dinglichen Vorkaufsrechtes der Stadt im Grundbuch zeugt jedoch von der großen Bedeutung des Grundstückes für die Stadt.

#### Anlage

Flurkarte

