

# Aktenvermerk

Fachbereich 2  
Bauen und Umwelt

Oliver Schwarz  
oliver.schwarz@gerolstein.de

☎ 06591 13-1126

Zeichen: 2/11420-08

07. März 2024

## **Nutzung des Hotel Huschens, Michelbach, durch den Kreis als Unterkunft für Geflüchtete**

Mit Beschluss vom 10.02.2024 wurde die Verwaltung durch den Stadtrat gebeten, sämtliche rechtlichen Gesichtspunkte der Stadt Gerolstein in der Angelegenheit „Hotel Huschen“ in Michelbach zu prüfen.

Hierbei soll vor allem der Aspekt des Vorkaufsrechtes sowie die Erforderlichkeit eines Baugenehmigungsverfahrens näher beleuchtet werden.

### **Vorkaufsrecht:**

Das Vorkaufsrecht einer Gemeinde ist in den §§ 24 ff. BauGB geregelt und kann nur in den dort aufgelisteten Fällen angewandt werden. Zielsetzung des Vorkaufsrechtes ist die Sicherung der Bauleitplanung.

Ein Vorkaufsrecht der Gemeinde entsteht im Regelfall durch eine städtebauliche Maßnahme (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, etc.).

Das Vorkaufsrecht kann dabei nach § 28 BauGB innerhalb von 3 Monaten ab Vorlage des vollständigen Kaufvertrages ausgeübt werden. Der Kaufvertrag liegt der Verwaltung seit dem 05.01.2024 vor, somit kann das Vorkaufsrecht bis zum 05.04.2024 ausgeübt werden.

Mit Ausübung des Vorkaufsrechtes, welches als Verwaltungsakte mit vorheriger Anhörung auszuüben ist, würde die Stadt in den bestehenden Kaufvertrag (anstelle des Käufers) eintreten. Das Vorkaufsrecht bildet damit die mildere Form der Enteignung. Die Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes ist zudem eine Ermessensentscheidung, sodass die Kommune das „Für und Wider“ der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Belange abwägen und in ihre Entscheidung einfließen lassen muss.

Die Auflistung, wann der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht (vgl. § 24 Abs. 1 BauGB) ist dabei abschließend, sodass die Gründe nun nacheinander einer Prüfung unterzogen werden.

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,

*Für die im Kaufvertrag bezeichneten Grundstücke besteht kein Bebauungsplan, sodass auch keine weiteren Festsetzungen getroffen wurden, die ein Vorkaufsrecht ermöglichen.*

2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,

*Es liegt kein Umlegungsgebiet (§ 52 BauGB), kein Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB), kein städtebaulicher Entwicklungsbereich (§ 165 ff BauGB) und keine Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) vor. Charakteristisch für diese Gebiete ist das Vorliegen einer entsprechenden Satzung.*

5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,

*Es handelt sich weder um eine Fläche im Außenbereich noch ist die Darstellung im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche.*

6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,

*Hier handelt es sich grundsätzlich um Fläche innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 30), innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (§ 33 BauGB) sowie im Innenbereich. Die verkauften Grundstücke liegen allesamt im Innenbereich, sind aber großteilig bebaut.*

*Das Grundstück Flur 3, Flurstück 560/6 ist allerdings im Innenbereich gelegen und unbebaut. Diess ist ebenfalls Teil des Kaufvertrages gewesen, sodass dieses Grundstück für die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommen könnte.*

*Das Grundstück muss jedoch in einem Gebiet liegen, welches **vorwiegend** mit Wohngebäuden bebaut werden kann.*

*Dies sind die Gebiete nach § 2 – 4 Baunutzungsverordnung (Wohngebiete). Das Grundstück liegt nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan im Mischgebiet.*

*Es lässt sich, insbesondere auch aufgrund der direkten Nachbarschaft mit dem Hotel, welches nur im Mischgebiet überhaupt zulässig sein kann, auch kein faktisches Wohngebiet annehmen (neben dem Hotel sind auch noch weitere Hallen/Scheunen vorhanden, die eher mischgebietsprägend sind).*

*Insofern scheidet auch die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf das einzige unbebaute Grundstück aus.*

*Inwieweit dies für die Interessen der Stadt in Bezug auf die Nutzung des Hotels Änderungen hervorgerufen hätte ist ebenfalls unklar, da das Grundstück aus dem Kaufvertrag rausgelöst werden müsste. Der übrige Teil des Kaufvertrages hätte weiterhin Bestand.*

7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie
8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
  - a. in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
  - b. die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen

*Es liegt keine Indikation vor, die Anhaltspunkte dafür liefert, dass die Grundstücke zum Hochwasserschutz freizuhalten sind, zumal sie schon bebaut sind. Ebenso kann nicht von einem städtebaulichen oder sonstigen Missstand der Gebäude ausgegangen werden.*

Im Ergebnis liegt damit kein Grund vor, mit welchem die Stadt ein Vorkaufsrecht geltend machen kann. Die Planung die Gebäude/Grundstücke anders zu nutzen – auch in Form eines Konzeptes – reicht nicht aus, um ein Vorkaufsrecht zu begründen.

Unabhängig von der Ausübung des Vorkaufsrechts besteht aufgrund des Kaufvertrages bereits ein Nutzungsrecht, sodass zwar das Eigentum nicht übergegangen ist, aber der Käufer das Grundstück und die Gebäude bereits umfänglich nutzen darf. Insofern ist auch eine zeitliche Verzögerung durch eine Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht gegeben. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass hier auch Schadensersatzansprüche des Käufers aufgrund der bereits getätigten Investitionen im Raum stehen könnten.

#### **Erforderlichkeit einer Baugenehmigung:**

Grundsätzlich gilt, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen nach der Landesbauordnung RLP (LBauO) einer Genehmigung bedürfen. Es sei denn, es ist im Rahmen des Gesetzes etwas anderes bestimmt. Für die baulichen Veränderungen zur Nutzung des Gebäudes könnte eine Regelung in § 62 LBauO Anwendung finden, sodass keine für die baulichen Veränderungen keine Genehmigung erforderlich ist.

Nach § 62 Abs. 2 Nr. 5 a) LBauO sind Nutzungsänderungen genehmigungsfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen bedeutsamen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten.

Das bisherige Hotel ist als Fremdenpension mit mindestens 45 Betten baurechtlich genehmigt worden. Das Gebäude wird als Gemeinschaftsunterkunft ähnlich genutzt werden. Bei einer geplanten Unterbringung von bis zu 60 geflüchteten Menschen sind – in analoger Anwendung der Muster-Beherbergungsstättenverordnung – keine höheren bzw. zusätzlichen baulichen oder

brandschutztechnischen Anforderung erforderlich, sodass es sich bei der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft nach derzeitigem Stand um maximal eine Nutzungsintensivierung handelt. Solche Nutzungsintensivierungen sind grundsätzlich zulässig, solange sich dadurch nicht höhere oder zusätzliche baurechtliche/brandschutztechnische Anforderungen notwendig werden.

Die bisher diskutierten Urteile haben jeweils immer den Fall einer Regelung von Neubauten (VG Schwerin) oder Umnutzungen in Gewerbegebieten betrachtet (OVG Sachsen, 10.03.2015 - 1 B 298/14). Das OVG Sachsen sieht zwar grundsätzlich eine Nutzungsänderung als erforderlich an, aber dies im Wesentlichen, weil hier auch zugleich aufgrund des anderen Gebietscharakters (hier Gewerbegebiet) und Überschreitung der Baufenster eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich war. Nach dem OVG waren aber keine städtebaulichen Gründe, welche hier eine ermessensgerechte Versagung der Befreiung rechtfertigen könnten, nach summarischer Prüfung ersichtlich, sodass eine Befreiung erteilt wurde.

Übertragen auf Michelbach bedeutet dies zusammengefasst, dass solange sich die Nutzung innerhalb der baulichen Grenzen bewegt, eine Nutzungsänderung nicht zwingend erforderlich ist und selbst wenn eine Nutzungsänderung erforderlich sein sollte, davon auszugehen ist, dass diese genehmigt würde, da die Nutzung in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig ist (dazu z. B. Hessischer VGH, Beschluss vom 17.05.2017 - 5 S 1505/15, zur Zulässigkeit in einem reinen Wohngebiet Oberverwaltungsgericht NRW, 7 B 394/17).

Unabhängig von diesem Verständnis ist die Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete durch die Regelungen des § 246 BauGB erheblich erleichtert und beschleunigt worden, sodass selbst wenn die Stadt dennoch davon ausgeht, dass eine Nutzungsänderung erforderlich wäre, diese zeitnah genehmigt würde, da dem Vorhaben keine erkennbare rechtliche Regelung entgegensteht (zur Genehmigungsfähigkeit Bayerischer VGH, Beschluss vom 21.03.2016 - 2 ZB 14.1201).

Der Stadt steht es dennoch frei aus ihren Rechten nach § 36 BauGB (Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens) zu klagen. Um bei dieser Klage, neben einer formellen Beteiligung, Erfolg zu haben, müssten allerdings Gründe für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens ersichtlich sein, die hier nicht erkennbar sind, da das gemeindliche Einvernehmen-ähnlich wie das Vorkaufsrecht – der Sicherung der Planungshoheit der Gemeinden dient. Ein Einvernehmen kann nur versagt werden, wenn das Vorhaben gegen die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 31-35 BauGB verstößt. Dieser Verstoß kommt hier jedoch nicht in Betracht, da eine Gemeinschaftsunterkunft in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig ist (s.o.)

### **Weitere mögliche Rechte der Stadt Gerolstein:**

Veränderungssperre § 14 BauGB:

Unter Anwendung des oben Geschriebenen, handelt es sich um eine zulässige, nicht genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung, sodass grundsätzlich eine Veränderungssperre nach §

14 BauGB durch einen Bebauungsplan dem Vorhaben entgegenstehen würde. Dafür wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, welcher eine entsprechende Nutzung ausschließen würde.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB kann hier derzeit nur ein Bebauungsplan mit Mischbaunutzung festgelegt werden, welcher dem Vorhaben nicht entgegensteht.

Darüber hinaus regelt § 246 BauGB, dass in allen Bebauungsplänen Anlagen, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen in der Regel zugelassen werden sollen.

Eine Bauleitplanung zur Verhinderung des Vorhabens scheidet somit aus, sodass auch die Veränderungssperre ins Leere geht.

#### **Hinweis: Möglichkeiten der Unterbringung von Geflüchteten**

Sollte es durch den Kreis oder bei anderen Behörden, die zur Unterbringung verpflichtet sind, dringenden Bedarf geben, kann nach § 246 Nr. 14 BauGB, sofern die weiteren Optionen des § 246 BauGB ausgeschöpft wurden, im Übrigen im erforderlichen Umfang vom BauGB sowie der Landesbauordnung RLP abgewichen werden. In diesem Fall ist die betroffene Gemeinde lediglich anzuhören (dies ersetzt das Verfahren des Einvernehmens).

Zusammengefasst stehen der Stadt Gerolstein damit lediglich rechtliche Möglichkeiten im Rahmen der Nutzungsänderung zu. Sie könnte auf Beteiligung im Rahmen des Einvernehmens klagen. Die Erfolgsaussichten in rechtlicher Hinsicht sind dabei zwar denkbar, aber im Ergebnis nicht zielführend, da das Vorhaben dadurch nicht wegfällt, sondern die Stadt nur in einem formellen Akt beteiligt werden würde und dort das Einvernehmen erteilen müsste.

Ebenso würde eine Zeitverzögerung des Vorhabens auch mit einer Klage nicht eintreten, da diese zunächst keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung dürfte aufgrund der sehr geringen Erfolgsaussichten einer Klage ebenfalls keinen Erfolg haben.

Im Ergebnis kann der Stadt aus rein rechtlichen Aspekten nicht geraten werden, tätig zu werden.

Aufgestellt 18.02.2024/Überarbeitet 07.03.2024

Oliver Schwarz  
Fachbereichsleiter