



# HESSISCHER LANDTAG

06. 07. 2022

HHa

## Antrag

### Landesregierung

#### Veräußerung der Hofstelle der Domäne Hundsrück

hier:

#### Zustimmung zur Veräußerung durch den Hessischen Landtag nach § 64 Abs. 2 LHO

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, der Veräußerung der domänenfiskalischen Grundstücke Gemarkung Steinau an der Straße, Flur 8 Flurstück 5, Flur 10 Flurstücke 27/3, 28, 29/4, 30/3, 32/1, 33/3, 36, 37/1, 38/3, 39 und 40, Flur 18 Flurstück 127, Flur 62 Flurstück 110, Flur 76 Flurstücke 55, 61, 135, 154 und 158, Flur 79 Flurstücke 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 und 64, Flur 80 Flurstücke 3, 4, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 62, 65 und 67, Flur 81 Flurstücke 39, 40, 44, 50, 56, 61, 62, 70, 72 und 79 mit einer Gesamtgröße von 1.284.572 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 1.600.000 € zuzustimmen.

#### Begründung:

Die Domäne Hundsrück liegt in der Gemarkung Steinau an der Straße im Main-Kinzig-Kreis in der Nähe der Autobahn A 66. Die Hofstelle befindet sich im Außenbereich ca. 500 m von der Ortslage entfernt, die Entfernung zum Autobahnanschluss Steinau an der Straße beträgt ca. 3 km. Die Hofstelle besteht aus dem Pächterwohnhaus, drei weiteren Wohngebäuden, Anlagen zur Pferdehaltung für ca. 50 Pferde sowie zehn Wirtschaftsgebäuden. Die Hofstelle der Domäne mit ihrem Pächterwohnhaus ist derzeit unverpachtet, die übrigen Wohnhäuser sind zum Teil vermietet. Die Hofstelle steht teilweise unter Denkmalschutz.

Zur Domäne gehören Acker-, Grünland- und Waldneuanlagenflächen. Bei Letzteren handelt es sich um rund zehn Jahre alte Erstaufforstungen auf vormalig landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese wurden im Zuge des Ausbaus des Flughafens Frankfurt als Ersatzaufforstung bzw. als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die FRAPORT AG angelegt. Infolge der Aufforstung von rund der Hälfte der zur Domäne gehörenden landwirtschaftlichen Nutzfläche gestaltet sich die Verpachtung der Domäne schwierig. Die Acker- und Grünlandflächen werden derzeit mit kurzfristiger Kündigungsmöglichkeit bis zur Neuverpachtung durch Dritte bewirtschaftet. Deshalb und aufgrund der übrigen Probleme am Standort – die Notwendigkeit der Neuordnung der Abwasserentsorgung und andere Sanierungskosten sowie die noch immer noch nicht abgeschlossenen rechtlichen Auseinandersetzungen aus dem nicht ordnungsgemäß beendeten letzten Pachtverhältnis (in 2016 wurde die damalige Pächterfamilie zwangsgeräumt) – ist die Domäne für das Land entbehrlich.

Seit 2009 hat sich die HLG in insgesamt vier Ausbietungsverfahren bemüht, die Domäne zu veräußern oder zu verpachten. Die Entscheidung zur Veräußerung der Hofstelle erfolgte, da infolge der Aufforstung von rund der Hälfte der zur Domäne gehörenden landwirtschaftlichen Nutzfläche die verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche keine wirtschaftliche Basis für den weiteren Unterhalt der Domänengebäude innerhalb des landwirtschaftlichen Betriebs mehr darstellt. Die Domäne kann daher nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke verpachtet werden.

Die in den bisherigen Ausbietungsverfahren eingegangenen Gebote lagen allesamt deutlich unter dem Verkehrswert und ließen daher keinen Zuschlag zu. Aus diesem Grund wurde auch das letzte Verfahren im Mai 2021 erfolglos beendet.

Im Juli 2021 ging außerhalb eines Ausbietungsverfahrens ein verbindliches Kaufangebot ein, die Hofstelle der Domäne nebst weiterer Flächen zum Pauschalpreis von 1,6 Mio. € zu erwerben.

Über die Hofstelle der Domäne Hundsrück liegt ein Verkehrswertgutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Sebastian Krebs zum Stichtag 24.03.2021 über rund 1.255.600 € vor. Dieses umfasst allerdings nicht eine zusätzliche kaufgegenständliche Ackerfläche in Größe von rd. 11 ha in der Nähe der Hofstelle, die ursprünglich zur Verpachtung vorgesehen war. Zur Ermittlung des Verkehrswerts für die zusätzliche Ackerfläche wurde von der Domänenverwaltung in Anlehnung an das Gutachten ein Wertansatz für die hofnahen Ackerflächen angenommen. Bei Erstellung des Verkehrswertgutachtens stand zudem die Größe des mitzubewertenden Eigenjagdbezirks noch nicht fest und wurde nur der Höhe nach (€/ha) bewertet. Nach abschließender Fixierung des Kaufgegenstands in Größe von insgesamt 128,4428 ha ergibt sich für diesen ein Verkehrswert von 1.559.358 €. Der angebotene Kaufpreis von 1,6 Mio. € liegt damit um mehr als 40.000 € oberhalb des Verkehrswerts. Angesichts der Erfahrungen in den bisher erfolglosen Ausbietungsverfahren und des bereits seit langem andauernden Leerstands ist nach den Erfahrungen der Domänenverwaltung ein höheres Angebot gegenwärtig nicht zu erzielen.

Am 18.01.2022 wurde mit der Bieterin ein notarieller Kaufvertrag vorbehaltlich der Zustimmung des Haushaltsausschusses des Hessischen Landtags geschlossen. Die Wertverhältnisse betreffend ist es nach einer ergänzend vom Sachverständigen Sebastian Krebs eingeholten Stellungnahme vom 17.06.2022 seit dem Stichtag der Wertermittlung (24.03.2021) und dem Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags zu keiner Änderung des Verkehrswerts gekommen. Als zukünftige Nutzung der Domäne beabsichtigt die Käuferin, zunächst kurzfristig den Reitbetrieb zu reaktivieren. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen renoviert und durch angepasste Nutzung erhalten werden. Ziel ist, einheimische gefährdete Nutzierrassen zu halten und die regionale Kulturpflanzenvielfalt durch extensive Bewirtschaftung zu bewahren. Hierzu soll auf den Ackerflächen ein Obst- und Gemüsebetrieb aufgebaut und die hofeigenen Produkte über einen Hofladen vermarktet werden.

Außerhalb der Hofstelle verbleiben 20,8453 ha der Domäne Hundsrück im Eigentum des Landes. Davon sind 20,4703 ha verpachtet und 0,3750 ha per Gestattungsvertrag für einen Funkmast überlassen.

Die Zustimmung des Hessischen Landtages nach § 64 Abs. 2 LHO ist erforderlich, da der Wert der zu veräußernden Grundstücke gem. § 63 (3) LHO mehr als 500.000 € beträgt (Nr. 5.8 der VV zu § 64 LHO).

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Steinau an der Straße möglicherweise ein Vorkaufsrecht an dem Kaufgegenstand ausüben wird. Der beurkundende Notar hat der Stadt Steinau an der Straße den geschlossenen Kaufvertrag bereits zu deren Prüfung zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts übersandt. Obwohl die Stadt trotz jahrelanger Kenntnis über die Verkaufsabsichten des Landes bisher nie Interesse am Erwerb der Domäne Hundsrück gezeigt hat, hat die Stadt nun die Absicht geäußert, ihr Vorkaufsrecht ausüben zu wollen. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung in einer kurzfristig anberaumten Sondersitzung am 08.03.2022 eine Vorkaufsrechtsatzung und die Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Schaffung einer Entwicklungsfläche zum Zweck der Wohn- und Gewerbebebauung beschlossen. Übt die Stadt ihr Vorkaufsrecht aus, kommt der Verkauf zu den im Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen unmittelbar mit der Stadt zustande.

Wiesbaden, 6. Juli 2022

Der Hessische Ministerpräsident  
**Boris Rhein**

Der Hessische Minister der Finanzen  
**Michael Boddenberg**