

Bericht des

Akteneinsichtsausschuss „Rosenberg“

vorgelegt am 02. Dezember 2014

AutorInnen:

**Marianne Knöss
Daniel Philipp**

	Seite
I. Schlussfolgerungen zum Bericht des Akteneinsichtsausschusses zum Komplex „Hotel Rosenberg“	3
II. Erläuterungen: Bauinteresse versus Gewinnmaximierung	8

1 I. Schlussfolgerungen zum Bericht des
2 Akteneinsichtsausschusses zum Komplex „Hotel
3 Rosenberg“
4
5

- 6 1. Das Aktenstudium war sehr schwierig, da die Seiten nicht paginiert sind,
7 keine vollständige und chronologisch durchgängige Ablage vorhanden ist
8 und wiederholt mehrjährige Lücken bestehen. Das ist bei den
9 dynamischen Vorgängen um das Hotel nur schwer vorstellbar oder aber
10 wir waren nicht in der Lage, die gesuchten Unterlagen zu finden.

11
12 Ein Beispiel: Für den Zeitraum 1988 bis 1991 haben wir keine Unterlagen
13 gefunden. In einem Schreiben des Herrn Vogler aus dem Jahr 1992 ist
14 jedoch zu entnehmen, dass es im Jahr 1990 eine Grundschulderhöhung
15 gegeben hat. Ein solcher Vorgang hätte zwingend in den Akten vorhanden
16 sein müssen.

17
18 Mehrfach sind auch Papiere abgelegt, die eine neue Situation anzeigen.
19 Da der Fortgang nicht belegt ist, bleibt das Ergebnis unbekannt.
20
21

- 22 2. Anfang der 90er Jahre gab es immer wieder Mehrheiten im HFA und in
23 der STVV, die den Wünschen des Herrn Vogler nicht unmittelbar
24 entsprechen wollten, sondern die Einhaltung der Verträge verlangten,
25 gegenüber Versprechungen misstrauisch waren und plausible Unterlagen
26 verlangten.
27
28

- 29 3. Seit Mitte der 90er Jahre kann man die Information der Stadtverordneten
30 als zunehmend schlechter beurteilen. Später beschreibt dies in einer
31 Aktennotiz auch die Verwaltung sehr kritisch. Fakten zur Beurteilung der
32 Lage wurden nur teilweise oder gar nicht mitgeteilt, wenn ein Ergebnis zu
33 befürchten war, das dem Magistrat hinderlich gewesen wäre.
34
35

- 36 4. Im Rückblick lässt sich feststellen, dass seit 1993/94 zunehmend die
37 Wünsche des Herrn Vogler maßgeblich waren und Magistratsvorlagen die
38 Beschlüsse in diese Richtung unterstützten. Sehr viele Hintergründe, die
39 wir aus den Akten lernten, waren den Stadtverordneten nicht bekannt.
40 Beispiele: die Höhe der Grundschulden war nicht bekannt; nach 1995
41 erfuhr die StVV nichts mehr über die Höhe der Pachteinnahmen für das

42 Hotel und Restaurant, obwohl gemäß dem Erbpachtvertrag alle
43 Pachtverträge mit dem Hotel- und dem Restaurantbetreiber der Stadt
44 vorgelegt werden sollten; Wie der Erbpachtvertrag tatsächlich praktiziert
45 wurde, wurde erst 2013 den Stadtverordneten bekannt, dass nämlich die
46 jährliche Pacht von 25.000 DM erst ab Oktober 1997 (oder nur 21.000
47 DM?) bis zum Verkauf des Grundstücks gezahlt wurden, obwohl der
48 Erbpachtvertrag besagte, dass jährliche 25.000 DM bereits von 1993 bis
49 1997 gezahlt und dann eine neue Pacht festgelegt werden müsste.

- 50
51
- 52 5. Für uns ist völlig unverständlich, warum den Worten von Herrn Vogler
53 bis zum Ende der Geschäftsbeziehungen Glauben geschenkt wurde,
54 obwohl er von Beginn an keine vertragliche Vereinbarung eingehalten
55 hat. Beispiel: Herr Vogler und sein Steuerberater berichten dem Magistrat
56 von Investitionen über ca. 1,5 Mio. DM, ohne aber Rechnungen
57 vorzulegen. Dem Magistrat sind ca. 700.000 DM bekannt (geschätzt). Um
58 die Verwendung einer Grundschuld für die Sanierung zu überprüfen,
59 müssen Herr Dick und andere Verwaltungsmitarbeiter ins Hotel fahren
60 und sich die Arbeiten ansehen. Sie schätzen, dass der angegebene Betrag
61 in etwa stimmen könnte. Es war aber vereinbart, dass die
62 Mittelverwendung offen gelegt wird.
- 63
64
- 65 6. Mehrfach hat Herr Vogler gedroht das Hotel zu schließen, wenn seinen
66 Forderungen nicht nachgekommen wird. Regelmäßig knickte der
67 Magistrat daraufhin ein. Das fast schon devote Verhalten des Magistrats
68 gegenüber diesem Geschäftspartner ist uns nach dem Aktenstudium ganz
69 unverständlich, zumal viele der beschriebenen Situationen der StVV nicht
70 bekannt waren. Herr Vogler argumentierte über die Jahre immer
71 zweigleisig: der Hotelbetrieb ist unwirtschaftlich, die Erbpacht zu hoch.
72 Die Rendite des Hotels aber hängt auch von der Belastung durch die
73 Hotel- und Restaurant-Pacht ab, die die Vogler-GbR und später die HJV-
74 Verwaltung von den Hotelbetreibern nahm (vgl. 7).
- 75
76
- 77 7. Bei jährlicher Pacht von 800.000 – 880.000 DM (zumindest bis 1995, was
78 der letzte in den Akten aufgefundene Pachtvertrag aussagt) für Hotel und
79 Restaurant und nur marginalen Investitionen trägt Herr Vogler bzw. seine
80 Unternehmen selbst Verantwortung für eine „unwirtschaftliche Situation“.
81 Unverständlich ist, wieso es für den Zeitraum seit 1995 bis zum Verkauf
82 keine Unterlagen in Bezug auf Pachtverträge gibt.
- 83

- 84 8. Nach dem Jahr 2000 beginnt sich die Verwaltung zu sorgen, dass die
85 Stadt Hofheim ihre Rechte nicht ausreichend wahrnimmt, und dass
86 Schaden entstehen kann. Der zuständige Dezernent bremst Zweifel,
87 kritische Nachfragen und Initiativen zur Klärung der Situation aus.
88
- 89 9. Der von der GbR für die Beurkundung der Erbpacht im Jahr 1993
90 gewünschte Notar, der auch bei allen folgenden Vertragsgestaltungen der
91 HJV-Vermögensverwaltung mit der Stadt Hofheim (einschließlich des
92 Grundstückkaufes im Jahr 2006) später tätig war, hat regelmäßig in
93 anderen Funktionen an den Verhandlungen vor der Protokollierung
94 teilgenommen und auch im Parlament und in Ausschüssen über den
95 Rosenberg betreffende Anträge mit abgestimmt. Nach verschiedenen
96 Aktennotizen zeigte er sehr viel Verständnis für die Anliegen des
97 Hoteleigners, was sich regelmäßig zum Nachteil der Stadt Hofheim
98 auswirkte.
99
- 100 10. Der Verlauf des Verschwindens der Rückauflassung ist auch aus den
101 Akten nicht zu rekonstruieren. Die Rückauflassung war eine erhebliche
102 Sicherheit für die Stadt, die wohlbegründet von der Verwaltung in die
103 Erstfassung des Vertrages eingefügt worden war. Es ist in jedem Fall als
104 schweres Versäumnis zu werten, dass die Stadtverordneten nicht
105 ausgiebig über die Zusammenhänge und möglichen Folgen informiert
106 wurden. In diesem Fall hatte der Magistrat eindeutig die Bringschuld.
107 Dass in diesem besonders folgenschweren Prozess das Protokoll des HFA
108 unvollständig ist, kann nur Misstrauen gegenüber den über die Jahre
109 hauptsächlich agierenden Personen wecken.
110
- 111 11. Der Kaufpreis des Grundstücks war mit 700.000 Euro wesentlich zu
112 günstig. Dieser Wert wurde nach dem Ertragswert der Erbpacht berechnet
113 und fiel deshalb mit 350.000 Euro außerordentlich niedrig aus. Jedoch
114 war die Erbpacht, wie oben mehrfach ausgeführt, von Beginn an sehr
115 gering. Die Erbpacht war zudem wegen der schlechten Wirtschaftslage
116 **des Hotels (sic!)** nicht vertragsgemäß angepasst worden. **Die**
117 **Wirtschaftslage des Erbpachtnehmers d.h. der**
118 **Grundstücksgesellschaft, die ja die Vertragspartner der Stadt waren**
119 **und das Grundstück kaufen wollten, wurde nicht dargelegt.**
120 **Vermutlich war sie bei den hohen Pachteinnahmen nicht so schlecht.**
121
- 122 Grundsätzlich aber ist die Bewertung des Grundstücks nach dem Ertrag
123 des Erbpachtverhältnisses dann nicht korrekt, wenn der Erbpachtnehmer
124 das Grundstück selbst kauft. Die Erbpacht kann nämlich nur dann für die
125 Berechnung des Kaufpreises zugrunde gelegt werden, wenn ein wirklicher
126 Dritter das Grundstück in der Absicht kauft, die Erbpacht weiterlaufen zu

lassen. Im vorliegenden Fall musste, weil der Erbpachtnehmer das Grundstück in sein Eigentum kaufte und damit aus der Erbpacht befreite, der echte Grundstückswert nach dem Bodenwert ermittelt werden. Dieser echte Grundstückswert ist im Gutachten vom 4. April 2003 von Herrn Bodenstedt auch so berechnet. Hier legt Herr Bodenstedt einen Bodenwert von 320 €/m² zugrunde, was für den Rosenberg in allen Straßen zutrif. Man sollte aber für dieses Grundstück in der Toplage und als Randlage ganz oben nicht den Durchschnittswert, sondern einen wesentlich höheren Wert ansetzen. Herr Bodenstedt rechnet den Bodenwert aber „aufgrund der Topografie und der geringen Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks“ jedoch noch auf 205 €/m² herunter und gibt an, dass dies wegen der nur 2/3 Ausnutzungsmöglichkeit so angemessen sei. Dabei unterlief ihm noch ein Rechenfehler zugunsten des Käufers: Die 2/3 von 320 € sind aber 213,33€, nicht 205 €, was nochmals eine Differenz von 8,33 €/m² ausmacht. Auch diese einfach falsche Rechnung ist den Beteiligten auf der städtischen Seite nicht aufgefallen. Es ist sehr zu kritisieren, dass der Magistrat kein eigenes Gutachten einholte, was auch nicht der Verwaltungspraxis oder den Empfehlungen entspricht. Herr Bodenstedt war als Gutachter für Herrn Vogler seit Jahren tätig, was dem Magistrat bekannt war.

Die Topografie und die Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks sind aber nach dem ausdrücklich nach den Wünschen von Herrn Vogler geänderten und inzwischen gültigen Bebauungsplan hervorragend. Deshalb müsste zum Zeitpunkt des Verkaufs mindestens der Bodenwert von 320 €/m², wenn nicht ein höherer Wert gelten, was mindestens einen Kaufpreis von 2.126.400 € ergeben hätte. Damit sind der Stadt mindestens 1.426.400 € Kaufpreis verloren gegangen. Bei einem Bodenwert von 400 € wäre der Wert des Grundstücks bei 2.658.000 € gelegen, was eine Differenz zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis von 1.958.000 € ausmacht.

12. Aus unserer Sicht hat der Magistrat in vielerlei Hinsicht fehlerhaft und zum Schaden der Stadt Hofheim gehandelt. Aus den Unterlagen ist an keiner Stelle erkennbar, wie und wo der Magistrat die Interessen der Stadt vertreten und gewahrt hat. Über die Jahre hat Herr Vogler durch den Vertragswidrigen Umgang mit der Erbpacht ganz erhebliche finanzielle Vorteile gehabt, die zu Lasten der Stadt gingen. Dass diese Situation letztlich auch noch zu einem miserablen und völlig unrealistischen Verkaufspreis führte, hat der Stadt erheblichen Schaden verursacht.

168

169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189

II. Erläuterungen:

BAUINTERESSE vs. GEWINNMAXIMIERUNG

192
193

- 194 1. Im Jahr 1981 kauft Herr Vogler das Hotel am Rosenberg für 1,5 Mio. DM vom
195 Bauherrn Remsperger und übernimmt das Erbbaurecht (5.300 DM/Jahr). Zur
196 Finanzierung des Ausbaus und der Renovierung wünscht er die Zustimmung
197 der Stadt zu Grundschulden über 2,5 Mio. DM. Dem stimmen die städtischen
198 Gremien zu und erhalten dafür die vertragliche Zusicherung des Käufers, den

199 Betrieb von Hotel und Restaurant zu sichern. Die Belastungsobergrenze für
200 die genehmigten Grundschulden ist bereits im April 1984 erreicht. Gleichzeitig
201 schreibt Herr Vogler an den Magistrat, dass das Haus hohen
202 Sanierungsbedarf hat und dass es nicht wirtschaftlich zu führen sei. Der
203 Magistrat möge von der Zweckbindung „Hotel“ absehen oder das Haus
204 kaufen.

205
206

207 2. Im Januar 1988 will eine Investorengruppe um Herrn Vogler das Haus von 64
208 auf 112 Betten aufstocken. Dazu sollen eine weitere Gaststätte, verschiedene
209 Geschäfte, Fitnessseinrichtungen, Tiefgarage, Schwimmbad und eine
210 hauseigene Brauerei entstehen. Nach heftigen Protesten aus der
211 Nachbarschaft wird der Plan stark reduziert, was im Rathaus Zweifel an der
212 Seriosität der Planung weckt. In der Öffentlichkeit wird der Verdacht diskutiert,
213 es könne sich um ein Abschreibungsprojekt handeln. Das Projekt wird vom
214 Regierungspräsidenten gestoppt. Auch das Kreisbauamt hatte schwere
215 Brandschutzmängel reklamiert.

216
217

218 3. In dieser Phase werden zwei Verurteilungen des Herrn Vogler zu
219 Gefängnisstrafe auf Bewährung und einer hohen Geldstrafe wegen
220 verdorbener und falsch deklarerter Lebensmittel bekannt. Zudem läuft ein
221 dritter Prozess wegen Lieferung minderwertiger Babynahrung, die zum Preis
222 hochwertiger Nahrung verkauft wurde. In den Akten sind die entsprechenden
223 Zeitungsartikel abgeheftet, die auch öffentliche Stellungnahmen der politisch
224 Verantwortlichen enthalten.

225
226

227 4. Aus dem folgenden Zeitraum 1988-1991 haben wir keine Unterlagen
228 gefunden. Während dieser Zeit muss auch das Urteil des 3. Verfahrens gefällt
229 worden sein.

230 Der Lernprozess zu rechtstreuem Verhalten hat auch Anfang der 90er
231 Jahre im Umkreis von Herrn Vogler noch nicht begonnen: das „Hotel
232 am Rosenberg“ stellt mehrere Auszubildende aus den neuen

233 Bundesländern ein, die als Unterkunft ihre Zimmer im „Gästehaus
234 Helga“ (s.S. 11) für monatliche Miete von 880.—DM mieten sollen, bei
235 einer ebenfalls monatlichen Vergütung von 750,—DM/mtl. Die
236 Geschäftsführung schickt die jungen Leute zum Sozialamt, damit über
237 Sozialhilfe die notwendigen Mittel zum Leben bereitgestellt werden.
238 Das Sozialamt informiert Bürgermeister Felix und dieser verlangt
239 umgehend Korrektur von Herrn Vogler.

240

241

242 5. Im Januar 1992 bestätigt Herr Vogler dem damaligen Bürgermeister Felix in
243 einem Gespräch, dass er keine Einwände gegen eine Erhöhung der Erbpacht
244 ab dem 01.10.1993 auf jährliche 25.000 DM habe, wie vertraglich festgelegt.
245 Im Juli 1992 wird das in einem Gespräch noch einmal bekräftigt, an dem auch
246 Herr Vater teilgenommen hat.

247

248

249 6. Mit der Vorlage 72/1992 vom 07.04.1992 bittet der Magistrat die
250 Stadtverordneten um Zustimmung zu den Punkten:

- 251 • Auflagenfreie Revalutierung (d.h. die Möglichkeit, die
- 252 teilweise abbezahlte Grundschuld wieder voll zu belasten)
- 253 der bisherigen 2,5 Mio. DM Grundschuld und
- 254 • Aufnahme einer neuen (zusätzlichen) Grundschuld in
- 255 Höhe von 1,5 Mio. DM für eine Kapazitätsaufstockung von
- 256 36 neuen Zimmern des Hotels am Rosenberg.
- 257 • Der Erbbauzins soll auf 25.000 DM erhöht werden. Die
- 258 nächste Anpassung soll zum 01.01.2002 erfolgen.

259

260 Herr Vogler schreibt dazu an die Stadt:

261 „...*versichern, dass die Restaurantrenovierung aus der Grundschulderhöhung*
262 *vor 2 Jahren zu bestreiten ist...*“

263 Die Diskussion erstreckt sich über ein ganzes Jahr, da der HFA plausible
264 Unterlagen über die Wirtschaftlichkeit des Hotels sehen möchte.

265 Neue Erkenntnisse werden zudem intensiv diskutiert, als bekannt wird, dass
266 inzwischen außer der Liegenschaft Wielandstraße 24 fünf weitere Immobilien
267 am Rosenberg erworben wurden:

- 268 • Wielandstr. 12, 14, 20, (Helga Vogler)
- 269 • Lessingstr. 42 (Familie Vogler)
- 270 • Herderstr.48

271 Ein Gebäude wird von Familie Vogler genutzt,
272 ein Gebäude vom Schwiegervater des Herrn Vogler, Herrn Laubach,
273 ein Gebäude vom Geschäftsführer Hollender und
274 das „Gästehaus Helga“ in der Wielandstraße gehört offiziell zum Hotel.

275

276 Angesichts der schon bislang vereinbarten Grundschuld verlangen sowohl die
277 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung als auch der HFA
278 vergeblich detaillierte Kostenaufstellungen für bisherige Renovierungsarbeiten
279 am Hotel.

280

281 Aber auch die Taunus Sparkasse meldet Vorbehalte an: Üblich sind
282 Beleihungen von 40%, möglich sind 60% des Grundstücks- und
283 Gebäudewerts. Hier sind entsprechend der vorliegenden Gutachten bereits
284 80% erreicht. Die Kommunalaufsicht des MTK hat dennoch der
285 ungewöhnlichen Belastungshöhe zugestimmt.

286

287 Die Erbpacht liegt weit unter dem marktüblichen Niveau. Jedes Gutachten
288 kommt zu diesem Schluss. Laut Gutachterausschuss der Stadt Hofheim läge
289 sie bei einer Verzinsung von 6% bei 119.610 DM im Jahr, tatsächlich beträgt
290 die Erbpacht 10.600 DM jährlich, also weniger als 10%. Dagegen beträgt die
291 monatliche Pacht für das Hotel jetzt 60.000 DM, jährlich also 720.000 DM, ab
292 1995 schon 65.000 DM monatlich, jährlich also 780.000 DM. Das Restaurant
293 ist getrennt verpachtet.

294 Der letzte Pachtvertrag für Hotel und Restaurant in den städtischen Akten
295 datiert von 1995, obwohl die Vorlage aller Pachtverträge wichtiger Bestandteil,
296 des Vertrages zwischen der Stadt Hofheim und dem Hoteleigner Vogler ist.
297 Dazu müssen gemäß den vorliegenden Hotel- und Restaurantpachtverträgen

298 die Pächter alle Betriebskosten tragen. Der Steuerberater des Herrn Vogler
299 führt allerdings in seiner vom HFA geforderten Wirtschaftlichkeitsberechnung
300 einen Großteil der Betriebskosten in der Belastung für den Inhaber (und
301 Verpächter) auf. In den Jahren 1987 bis 1989 führt er Verluste für das Hotel
302 auf, was auf Grund der sehr hohen Hotel- und Restaurantpachten (ca.
303 800.000 DM/Jahr) verständlich ist.

304 Die sehr hohe Pachtbelastung des Hotel- und Restaurantbetreibers in
305 Verbindung mit dem extrem niedrigen Erbpachtzins hätte dem Magistrat
306 auffallen müssen. Eine Bewertung dieser Situation lässt sich aus den Akten
307 nicht entnehmen.

308 Angeblich wurde in diesen Jahren laut Steuerberater im 6-stelligen Bereich
309 investiert. Es findet sich allerdings in den uns zur Verfügung stehenden Akten
310 weder ein Beleg noch eine Beschreibung der Arbeiten.

311
312 Angesichts dieser Situation gab es unter den Stadtverordneten offensichtlich
313 erhebliche Vorbehalte insbesondere gegen den vorgeschlagenen, viel zu
314 niedrigen Erbbauzins in Höhe von 25.000 DM/Jahr. Die Vorlage 72/1992
315 wurde daher in der STVV am 06.05.1992 vertagt und in der Sitzung am
316 03.06.1992 zur weiteren Beratung in den HFA überwiesen.

317
318 Die Verzögerung der Beschlussfassung veranlasste Herrn Vogler zu einem
319 sehr geharnischten Brief an den Magistrat, u.a. mit der Androhung eines
320 Rechtsstreites.

321 In den Akten findet sich zu dem Schreiben eine handschriftliche Notiz:

322

323 Auf einem Notizzettel vom Juni 1992 von Bürgermeister Felix steht:

324

325 *„Amt 23 EILT! b. kurzfristig Gespräch führen, HFA will weitere Auskünfte.
326 Vielleicht sollte Herr Vater beteiligt werden, der die rechtlichen Bedenken und
327 Probleme selbst erläutern könnte“.*

328 Herr Vater war damals Stadtverordneter und Mitglied des HFA.

329

330 Zu dieser Zeit gibt es noch eine CDU – FWG - Koalition, mit Dr. Sartowski als
331 Baudezernent, der allerdings wegen Krankheit nicht im Amt ist.

332

333

334 Nach einem Gespräch, an dem Herr Vater als Mitglied des HFA teilgenommen
335 hat, schreibt Herr Vogler einen sehr versöhnlichen Brief an den Magistrat, in
336 dem er einer Erhöhung der Erbpacht ab 01.10.1993 auf 25.000 DM jährlich
337 wieder zustimmt. (s.o.)

338

339 *„Im Nachgang zu Ihrem Schreiben vom 11.06.1992 hatten wir, bzw. unser*
340 *Herr HJV am 02.07.1992 ein Gespräch, an dem auch Herr Rechtsanwalt Vater*
341 *in seiner Eigenschaft als Mitglied des Finanzausschusses teilnahm ...“*

342

343 Dabei ging es darum die offenen Fragen zu klären. Weiter heißt es:

344 *„Auch in Bezug auf eine angemessene Erbbauzinserhöhung haben wir eine*
345 *Einigung erzielt. ...“*

346

347 Der Erbbauzins sollte nach Vertrag von 1988-1993 10.600 DM jährlich
348 betragen. Ab 01.10.93 sollte er auf 25.000 DM erhöht werden.

349

350 Im Juli 1992 geht eine Vorlage des Magistrats an den HFA (6/1992), in der
351 vorgeschlagen wird, den Betrag des Erbbauzinses in Höhe von 10.600 DM bis
352 01.01.1997 bestehen zu lassen. Dann erst soll eine Erhöhung auf 25.000 DM
353 bis zum Jahr 2001 erfolgen. Für die Zeit danach ist neu zu verhandeln.

354

355 Im August 1992 hat Herr Vogler, obwohl es noch keinen entsprechenden
356 Beschluss der Gremien gab, bereits ein Schreiben der Stadt bekommen, dass
357 man der Revalutierung der bisherigen 2,5 Mio. DM Grundschuld zustimmen
358 wird. Die Zusage für 1,5 Mio. DM zusätzliche Grundschuld bleibt vertagt. Herr
359 Vogler wird gefragt, wen er denn gerne als Notar für den neuen
360 Erbbaurechtsvertrag hätte und bestimmt Herrn Vater. Im Mai 1993 beschließt
361 die StVV, dass 1 Mio. DM gleich ausgezahlt werden kann, die restlichen
362 500.000 DM erst nach Abschluss der Arbeiten.

363

364 Inzwischen gibt es nach der Kommunalwahl 1993 eine CDU – SPD –
365 Koalition, der FWG – Baudezernent wird im Juli vorzeitig abgewählt und Herr
366 Winckler wird der neue Verantwortliche.

367

368

369 7. Die Hotelzimmer wurden im Jahr 1990 renoviert und neu ausgestattet
370 (angeblicher Invest je Zimmer:17.000 DM), Restaurant, Küche und
371 Nebenräume 1993. Belege für Beides sind in den Akten nicht vorhanden. Von
372 der Verwaltung musste die Werthaltigkeit begutachten werden, ohne
373 Rechnungen einsehen zu können.

374

375 Eine Baugenehmigung für den Ausbau und die Erweiterung des Hotels wird
376 im März 1994 erteilt. Der entsprechende Bauantrag wurde im Mai 1993
377 gestellt, bereits im Juli 1993 drängt Herr Vogler, endlich einer neuen
378 Grundschuld in Höhe von 1,5 Mio. DM und der Revalutierung der 2,5 Mio. DM-
379 Grundschuld zuzustimmen, weil die Aufträge für den Ausbau/Erweiterung
380 bereits vergeben seien. Dazu wird eine skurrile Kostenaufstellung vorgelegt
381 (1,333 Mio. DM vom 26.07.93). Beantragt sind 30 neue Zimmer. Wenig später
382 informiert Herr Vogler den Magistrat, dass weitere 36 neue Zimmer zusätzlich
383 beantragt seien.

384

385

386 8. Das nicht wirtschaftlich zu betreibende Hotel bringt dem Eigentümer seit dem
387 17.08.1995 monatliche Pachterträge von 65.000 DM (Hotel und Restaurant
388 jetzt ca. 880.000DM/Jahr).

389 Es finden verschiedene Pächterwechsel statt. Die Erbpacht von 10.600
390 DM/Jahr wurde auf Wunsch von Vogler bis 01.10.97 verlängert und ab diesem
391 Zeitpunkt auf 25.000 DM festgesetzt. Ab 1999 sollte neu verhandelt werden
392 (Siehe 6.). Aber bereits am 24.03.1994 teilt Herr Vogler mit, dass er der
393 vereinbarten Erhöhung nicht mehr zustimmen kann.

394 *„Nach der Realisierung der Erweiterung wird aber eine nachhaltige*
395 *Rentabilität prognostiziert“.*

396 Die Verhandlungen über Erbpachtänderung und Gremienbeschluss dauerten
397 zwei Jahre. Tatsächlich zahlte die HJV ab 1997 bis zur Veräußerung des
398 Erbbaurechtes jährlich den Betrag von 25.000 €. Notar für die Beurkundungen
399 war immer Herr Vater.

400

401

402 9. Es gibt kein Papier zwischen 1994 und 2000, intern oder für die Gremien, in
403 dem erläutert wird, warum die 1994 erteilte Baugenehmigung nicht realisiert
404 wurde. In der Sondersitzung des PBUV am 06.05.2013 erläutert Dr. Reuter
405 die 2010 vorgebrachten Gründe auch als maßgeblich für 1994!

406

407 Mit Vorlage 117/1994 wird allerdings von Herrn Vogler bei der Stadt eine neue
408 Grundschuld über 3,74 Mio. DM beantragt, der auch zugestimmt wird (HFA
409 29.08.1995, StVV 06.09.1995), allerdings nur mit einem Betrag von 2.972 Mio.
410 DM mit Stillhalteerklärung nach dem Frankfurter Muster und Auszahlung nur
411 nach Baufortschritt. In der Liste der Grundschulden wurden zum 18.01.1996
412 2 Mio. DM und 1,74 Mio. DM in Abt. III des Grundbuchs eingetragen. Am
413 26.02.1996 liegt aber noch keine Zusage der Kommunalaufsicht vor! „Zu
414 unserem Bedauern konnten wir die notwendige aufsichtsbehördliche
415 Genehmigung erst am 28.02.96 beantragen“ schreibt die Verwaltung an die
416 Aufsicht des MTK. Die Genehmigung kommt kommentarlos am 12.03.1996.
417 Laut Akten steht die beantragte neue Grundschuld, die aber nicht in dieser
418 Höhe von den Gremien genehmigt wurde, zu diesem Zeitpunkt schon seit 2
419 Monaten im Grundbuch.

420 Einen Beleg für den Baufortschritt findet sich nicht in den Akten.

421

422

423 10. Ab 2000 beginnt ein intensiver Briefwechsel über die Änderung des
424 Erbbaurechtsvertrags, bzw. des Bebauungs-Plans. Ziel: Änderung der
425 Bewirtschaftung in Seniorenresidenz, Betreuung, Pflege, Wellness, und
426 Boarding House, nach dem Vorbild von Marriott und Hyatt.

427 Immer wieder kommt von HJV der Vorschlag, doch den Erbpachtnehmer von
428 der Verpflichtung des Hotelbetriebs zu entbinden.

429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462

11. Ab dem 05.12.2003 wurde in den städtischen Gremien über eine Nutzung des Hotels als Altenpflegeheim, Seniorenresidenz, Betreuung und Pflege diskutiert.

Die Verwaltung hatte wiederholt Nachverhandlungen zur Erbpacht angemahnt, die aber auf Anordnung von Herrn Winckler ausgesetzt wurden.

Laut Vertrag hätte im Jahr 1999 wegen einer Anpassung des Erbpachtzinses verhandelt werden sollen.

Schon am 10.06.2003 schlägt die Verwaltung vor, eine grundstücksrechtliche Prüfung des Planes der Übertragung des Erbpachtvertrags von der Hans Jürgen Vogler GbR an die HJV Grundstücksverwaltung durch Pünder, Clifford, Chance vornehmen zu lassen, was von Herrn Winckler abgelehnt wird. Kosten lt. Verwaltung ca. 5000 €. Er favorisiert Herrn Grimm aus Kelkheim, über dessen Kompetenzen zu diesem Zeitpunkt in vielen Gremien schon sehr kontrovers diskutiert wird. Kosten der Beratung Grimm sind nicht belegt. Urteil Grimm (09.09.2003): „... bisherige Haftung durch GbR geht bei Umwandlung in GmbH und Co KG vollständig verloren. Die GmbH hat ein minimales Eigenkapital und das nur hälftig eingezahlt und schlechte Bilanzen.“ In den Akten gibt es auch eine Bestätigung von Creditreform, dass die Stadt Hofheim Auskünfte über besagte GmbH erfragt hat, aber die Antwort liegt nicht in den Akten.

Hintergrund:

die Immobiliengesellschaft Hotel am Rosenberg GbR hat am 09.12.2002 das Hotel an die HJV Vermögensverwaltung GmbH und Co KG verkauft (Geschäftsführerin: Frau Buckreus, Schwester von Frau Vogler). Die Grundschulden (valuiert 3,003 Mio. €) werden übernommen.

Auf einem anderen Papier:

S.3 Eintrag im Grundbuch Abt. III, lfd. Nr.7 Erbbauzins 21.000 DM ab 01.01.97

S.4 Abt. III Summe der Grundschulden 7.740.000 DM (= 3.957.601,51 €)

463 Im Januar 2003 schreibt Herr Vogler, dass er keine weiteren Verhandlungen
464 über die Erbpacht mehr führen wird. Die Verwaltung mahnt die Fortführung
465 der Verhandlung beim Magistrat an, aber Herr Winckler lehnt ab.

466 Am 27.03.03 schreibt Herr Vogler wegen der Zustimmung zur Veräußerung
467 des Erbbaurechts an den Magistrat.

468 Es folgt wieder ein Bodenstedt-Gutachten (vom 4. April 2003), zu dem die
469 Verwaltung anmerkt: „TAUGT NICHTS!“, das den rapiden Wertverfall des
470 Grundstücks einleitet. Immerhin ist es hier noch 1.362.200 € wert und müsste
471 einen Jahreszins von 81.732 € bringen. Es wird ein neues Blatt 2 nachgereicht
472 und da ist das Grundstück weiter im Wert gefallen, auf nunmehr 668.500 €.
473 Es folgen Gegengutachten der Stadt, die zu einem anderen Ergebnis
474 kommen.

475

476 Seit dem 20.11.2003 ist ein B-Planänderungsverfahren auf dem Weg. Der
477 Plan zeigt jetzt ein Mischgebiet und lässt eine erheblich höhere Ausnutzung
478 des Geländes zu. Zu dieser Zeit lehnt die Koalitions-Runde noch eine
479 Veräußerung des Erbbaurechtes ab. Das Gutachten Bodenstedt sei zu
480 schlecht. Eine höhere Ausnutzungsmöglichkeit soll zu einer finanziellen
481 Neubewertung führen. Der geänderte B-Plan mit sehr hoher Ausnutzung ist
482 seit dem 05.03.2005 rechtskräftig.

483

484

485 12. Die Vorlage 161/2005 schlägt Verkaufsbedingungen vor: Kaufpreis 700.000 €
486 (zahlbar in 2 Raten), Rückkaufassungsvormerkung für die Stadt,
487 Sicherungshypothek.

488 Die Vorlage wird von Herrn Vogler scharf zurückgewiesen.

489 Am 31.05.2005. beklagt er:

490 *„die Unverhältnismäßigkeit des Kaufpreises in Relation zur gezahlten*
491 *Erbpacht“*

492 *„die miserable Ertragslage“*

493 *„nicht zuletzt wegen der Machbarkeit der von uns nunmehr seit Jahren*
494 *geplanten Erweiterung“*

495 700.000 € minus 50.000 € für den B-Plan und das ist nicht verhandelbar. Der
496 Magistrat zeigt hier Standhaftigkeit: die Kosten für die B-Planänderung bleiben
497 beim Antragsteller!

498

499 Dennoch: Schreiben von Herrn Winckler v. 05.12.2005 an Vogler, dass die
500 Rückauflassung wegfallen könne, wenn die Sicherungshypothek auf 1 Mio. €
501 erhöht würde. Kein Vermerk über Reaktion von Herrn Vogler in den Akten!

502 Am 24.01.06 wird die Vorlage mit Rückauflassung im HFA diskutiert, im
503 Protokoll ist sie, die Rückauflassung, verschwunden, ohne dass der Vorgang
504 mit Antragsteller protokolliert wurde oder eine Begründung für den Entfall der
505 Rückauflassung geliefert wird.

506 Herr Vater hat an den Beratungen teilgenommen, und am 26.01.06 bittet ihn
507 die Verwaltung in einer E-Mail, er möge den Beschluss doch Herrn Vogler vor
508 der StVV mitteilen.

509 Der Veräußerung des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird am
510 01.02.2006 zugestimmt an HJV Vermögensverwaltung GmbH, bzw. HJV
511 Vermögensverwaltung & Co Wielandstr. 24 KG.

512 Nachdem Herr Vater also in die Vorbereitungen des Vertrages eingebunden
513 war und dann in seiner Funktion als Stadtverordnetenvorsteher und HFA-
514 Mitglied über den Vertrag im Ausschuss und der StVV mitstimmte,
515 protokollierte er den Vertrag dann auch als Notar im Juli 2006.

516

517 Die Rückauflassungsvormerkung in den Kaufvertrags-Punkten 4 und 5 fehlt,
518 wie beschlossen, eine Sicherungshypothek über 1 Mio. € wird beschlossen für
519 den Fall, dass der Umbau nicht bis 2009 fertig gestellt ist.

520 Die Grundpfandrechte valutieren am 30.06.2006 mit 3.587.109,80 €, schreibt
521 Herr Vater am 05.07.2006 an Frau Wondrak.

522

523 Eine Magistratsvorlage vom 18.12.2006 schlägt vor, dem Verkauf des
524 Grundstücks von der GbR an die HJV GmbH und Co KG zuzustimmen und
525 eine Sicherung der Höchstbetragshypothek zu beschließen.

526 Die GbR hat ihre Erbpacht-Rechte allerdings am 14.12.06 an die HJV GmbH
527 & Co KG verkauft.

528

529

530 13. Die Verhandlungen über die konkrete Ausgestaltung des Vertrages laufen
531 durch das ganze Jahr 2006, denn es gibt umfangreiche Änderungsvorschläge.

532 Ein Beispiel:

533 Im Vertragsentwurf von Notar Vater steht in § 16 Abs. 2.c:

534 *„...wird die Stadt Hofheim mit ihrer Sicherungshypothek von 1 Mio. € hinter*
535 *diese Grundpfandrechte von 7.740 TDM zurücktreten.“*

536

537 Beschluss der Vorlage 161/2005 sagt dazu:

538 *„... wenn vorab eine Bestätigung der jeweils finanzierenden Bank vorgelegt*
539 *wird, wonach eine Auszahlung von Darlehensbeträgen nur zur Finanzierung*
540 *der beschriebenen Bauverpflichtung auf den genannten Vertragsgegenstand*
541 *erfolgt.“*

542 Ein Grundbuchauszug vom 18.08.2006 belegt den Gleichrang der Hypothek
543 mit Abt. II Nr. 16

544

545 Die Verwaltung ist alarmiert:

546 die Sicherung der Hypothek wird mehrfach angemahnt. Herr Vater wendet ein,
547 dass dies nicht realisierbar, weil nicht kontrollierbar sei, da Herr Vogler seinen
548 Lebensmittelpunkt in London habe.

549 Im § 15 des Vertrages hat das Hotel plötzlich 83 Zimmer.

550 Es wird bemängelt, dass die Gremien weder über die Höhe der
551 Grundschulden noch über die Rangfolge informiert waren. In einem Gespräch
552 (Vater, Winckler, Wondrak) am 11.05.2006 führt Herr Vater aus, dass er die
553 Forderung *„die Eigentumsumschreibung auch über die Kaufpreiszahlung*
554 *hinaus noch an die Realisierung eines Nutzungskonzeptes zu koppeln für ein*
555 *rechtliches Ungleichgewicht hält“.*

556 Am 21.12.2006 bittet Fr. Wondrak Herrn Vater um Sicherstellung des
557 Magistratsbeschlusses. Es sei eine neue Grundschuld über 700.000€ mit
558 Vorrang vor der Sicherungshypothek eingetragen.

559

560 Ebenfalls im § 15 des Vertrages verpflichtet sich der Käufer gemäß Anlage 1
561 zur Revitalisierung des Hotels gemäß Baubeschreibung. Frist ist der
562 01.07.2010 oder die Sicherungshypothek wird fällig.

563 Inzwischen gibt es eine CDU-FDP-Koalition, aber die FDP ist nicht
564 hauptamtlich vertreten.

565

566

567 14. Am 10.04.2007 eine Anmerkung von Frau Wondrak: Vogler kann derzeit die
568 2. Rate nicht bezahlen! Er hat sich vom betreuten Wohnen etc. verabschiedet,
569 weil die Banken nicht finanzieren. Am 21.08.2007 bittet Herr Winckler Herrn
570 Vogler, doch bitte schriftlich darzulegen, warum das Konzept geändert werden
571 muss, wg. Behördenabstimmung.

572

573 Antwort: "Termine, Termine, Termine. Vielleicht zwischen 31. und 38.KW; ist
574 alles zu komplex, um über E-Mail zu erklären."

575

576 Am 05.12.2007 schreibt Fr. Wondrak, dass sie sich „Sorgen mache, dass Herr
577 Vogler sich der Nachzahlung entziehen kann“, weil er die Gründe für
578 Nichtrealisierung nicht zu vertreten hat. Herr Winckler antwortet umgehend:
579 „Über die Beweisbarkeit würde ich mir keine Sorgen machen“.

580

581

582 15. Am 18.06.2008 informiert Herr Vogler die Stadtverwaltung mit einer E-Mail,
583 dass die kleine Lösung von 1993, für die eine Baugenehmigung (von 1994,
584 s.o.) vorlag, auch nicht mehr geht. Dafür will er jetzt eine großzügige
585 Renovierung bei laufendem Betrieb. Die Aufstockung sei zu aufwendig.
586 Die Empfangshalle soll allerdings neuzeitlich gestaltet und das Haus an
587 internationale Buchungssysteme angeschlossen werden. Partner soll die
588 Libertas - Gruppe werden mit Manfred Brennfleck an der Spitze, dem
589 mehrfachen „Hotelier des Jahres“. Die Gruppe will ein neues Gebäude mit 55
590 Zimmern der Kategorie 4-5 Sterne errichten: Im Wald.

591 In einer Besprechung am 23.06.2008 legt Herr Vogler dar, dass das Projekt
592 nur mit der Waldfläche von 4.700m² realisierbar ist, die er selbstverständlich
593 unentgeltlich braucht. Die hohe Ausnutzungsmöglichkeit der Fläche (nach
594 Änderung des B-Plans) sei keine Hilfe, da man keine Tiefgarage bauen
595 könne. Die würde von Kunden nicht angenommen. Er werde bald
596 aussagekräftige, plausible Unterlagen für die Gremien vorlegen.

597

598

599

16. Die Verwaltung erinnert Herrn Vogler an seine vertraglichen Zahlungsverpflichtungen. Er antwortet am 16.03.2010, dass er einen Aufschub erwarte, denn der Beschlusstext entspreche nicht dem Geist der Verhandlungen.

603

Am 23.03.2010 findet ein Gespräch statt: Winckler, Vogler, Schaller. Der Besprechungsvermerk berichtet, dass

605

- Herr Brennfleck mit Libertas und Partnern abgesprungen sei

606

- dass er keine B-Planänderung benötige

607

- dass er die 2. Kaufpreisrate nicht zahlen könne, es sei denn, dass die

608

Nachzahlung gestrichen würde.

609

Herr Vogler halte sich aber an die vertraglich vereinbarte Erweiterung.

610

611

612

17. Am 25.03.2010 ist in der Vorlage an die StVV noch die Rede von den drei

613

Baukörpern im Wald, obwohl Libertas schon abgesprungen ist und obwohl

614

bereits seit dem 16.03.2010 die Stellungnahme des RP bekannt ist, dass man

615

dem Eingriff in den Wald nicht zustimmen wird.

616

28.05.2010 Schreiben Winckler an Vogler:

617

„...unter der Voraussetzung, dass die zweite Kaufpreisrate fristgerecht bei uns eingeht, wird die Stadt Hofheim keine Ansprüche auf Zahlung eines Aufgeldes gemäß §15 Abs. 2 des Kaufvertrages verfolgen.

618

Wir erklären dies in der Erwartung, dass das Hotel Am Rosenberg, wie von

621

Ihnen erklärtermaßen beabsichtigt, im vorhandenen baulichen Zustand weiter

622

betrieben wird.“

623

624

625

18. Am 21.09.2010 gibt es eine Magistratsvorlage:

626

„Dem Antrag einer Löschungsbewilligung für 1 Mio. € wird zugestimmt“.

627

In der Begründung heißt es: *„Entgegen der Beschlussempfehlung vertritt die*

628

Verwaltung die Auffassung, dass eine Löschung der

629 *Höchstbetragssicherungshypothek zum jetzigen Zeitpunkt nicht*
630 *vorgenommen werden soll.“*

631

632 Eine zweite Vorlage für den Magistrat vom gleichen Tag wird ohne die
633 Stellungnahme der Verwaltung erstellt.

634

635

636

637

638

639