

für die
Gemeinde Roggentin



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/HRA/164/2018 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 19.11.2018 Wiedervorlage:
Streitiges Vorkaufsrecht Dorfstraße, Vorschlag von Rechtsanwalt Hülsmann	
HBA/SG Rechtsamt	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 03.12.2018 Gemeindevertretung Roggentin	

Sachverhalt/Problemstellung:

Die Gemeinde Roggentin befindet sich seit ca. 6 Jahren im Rechtsstreit mit Herrn Rachow um das gemeindliche Vorkaufsrecht an einer Teilfläche des Flurstücks 96/8 (früher 96/5) der Flur 1 der Gemarkung Roggentin (Dorfstraße im Kurvenbereich).

Seit ein paar Monaten ist auf Seiten Herrn Rachows ein anderer Anwalt –Herr Hülsmann- aktiv, der mit einer neuen Klage, die sich auf das Vorkaufsrecht bezieht, welches seiner Meinung nach nicht wirksam ausgeübt wurde, droht. Im Vorfeld einer Klage möchte er allerdings, da die Gemeinde, wie er schreibt, ein erhebliches Interesse an der Fläche habe, versuchen, einen außergerichtlichen Vergleich zu erreichen.

Das Amt hat sich bislang nicht mit seinen Argumenten zur Wirksamkeit des ausgeübten Vorkaufsrechtes auseinandergesetzt, da dies bereits mit seinem Vorgänger, Herrn Rechtsanwalt Paul, erfolgt war.

Der Vorschlag von Herrn Rechtsanwalt Hülsmann wird hiermit an die Gemeindevertretung weitergeleitet (sh. Anlagen 1 und 3 und nachfolgender Beschlussvorschlag 2).

Wichtiger ist allerdings das Folgende:

Amt und Gemeinde sind der Ansicht, dass das Vorkaufsrecht im Jahre 2013 wirksam geltend gemacht wurde.

Allerdings haben sich in den vergangenen 6 Jahren die Umstände derart verändert, dass aus rechtsstaatlicher Sicht nun empfohlen werden muss, nicht länger am geltend gemachten Vorkaufsrecht festzuhalten, sprich den rechtmäßigen Verwaltungsakt für die Zukunft gem. § 49 VwVfG aufzuheben.

Denn das gemeindliche Vorkaufsrecht ist ein Ausnahmetatbestand, mit dem in einen privaten Vertrag und damit in Individualrechte privater Dritter eingegriffen wird. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen von Gründen des Wohls der Allgemeinheit. Nur wenn Gründe vorliegen, nach denen das Wohl der Allgemeinheit höher einzuschätzen ist als die Individualinteressen, in die dafür eingegriffen wird, darf das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Die im Jahre 2013 zur Begründung vom Bürgermeister vorgetragene Gründe, dass Schul- und Linienbusse, Pkw und Fahrzeuge des Winterdienstes bei einer Sperrung der nahegelegenen Brücke keine andere Wendemöglichkeit als die in der Vergangenheit frei befahrbare Fläche des Flurstücks 96/8 haben, greifen im Jahre 2018 nicht mehr:

Ende des Sommers/Anfang des Herbsts 2018 ist die Brücke gesperrt worden und es wurde festgestellt, dass die Umstände, die zur Begründung des Vorkaufsrechts im Jahre 2013 geführt hatten und die das Wohl der Allgemeinheit widerspiegeln, nicht mehr vorhanden waren:

-ein Schulbus fährt auf dieser Strecke nicht mehr

-der Linienbus wurde vom Betreiber ohne Weiteres umgeleitet

-Pkws haben nun die Möglichkeit, die in den Jahren 2014/15 im Rahmen der Dorferneuerung als Ringstraße ausgebaute Dorfstraße zum Umkehren zu benutzen
Für die Fahrzeuge des Winterdienstes ist davon auszugehen, dass sie an der Ringstraße wenden können.

Das Wohl der Allgemeinheit zur Eigentumsübertragung für eine Wendeschleife erscheint nun nicht nur von geringerer Intensität als das Individualinteresse von Herrn Rachow an der Durchführung des ursprünglichen Kaufvertrages, sondern fordert eine Ausübung des Vorkaufsrechts gar nicht mehr. Damit verstößt ein Festhalten an dem Vorkaufsrecht gegen das Rechtsstaatsgebot des Art. 20 Abs. 3 GG, die guten Sitten und Treu und Glauben.
Im Rahmen der frei gestaltenden Verwaltung ist die Gemeinde in der Lage, über die Ausübung des Vorkaufsrechts in Form eines Verzichts mittels Widerruf des rechtmäßigen Verwaltungsakts gem. § 49 VwVfG für die Zukunft erneut zu befinden.

Die aus diesem Streit in den Jahren 2014 und 2016 hervorgegangenen und noch immer anhängigen Klageverfahren bzgl. der Ablehnung einer Sondernutzungserlaubnis zum Setzen eines Bauzauns um die Vorkaufsfläche und bzgl. einer Ordnungsverfügung zum Beräumen des zuvor von Herrn Rachow abgeladenen Kiesel auf der Vorkaufsfläche und der angrenzenden, gemeindlichen Dorfstraße setzen nicht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde voraus, sondern die Entscheidung des Richters, ob es sich bei dem ehemaligen Bahnhofsvorplatz im Eigentum der DB 2014 bzw. 2016 um eine öffentliche Fläche, z.B. kraft unvordenklicher Verjährung, handelte oder nicht.

Finanzielle Auswirkungen:

Bzgl. des Beschlussvorschlages 1 entstehen keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.
Bzgl. der Beschlussvorschläge 2 und 3 ist eine Entschädigung in einer Höhe von bis zu 15.000,- Euro vom Produktkonto 12200.5625300 im Teilhaushalt 1 gedeckt.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine.

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 03.12.2018, aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit auf die weitere Aufrechterhaltung und Ausübung des Vorkaufsrechtes an der asphaltierten Teilfläche des Flurstücks 96/8 der Flur 1 der Gemarkung Roggentin in Form eines Widerrufs gem. § 49 VwVfG für die Zukunft zu verzichten, sofern eventuell vorhandene, gemeindliche, unterirdische Leitungen oder Abflüsse in diesem Bereich in ihrer weiteren Existenz gesichert sind oder zuvor vertraglich gesichert werden.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

(nur bei Ablehnung des Verzichts relevant)

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 03.12.2018, den Vorschlag des Rechtsanwalts von Herrn Kai Rachow im Rahmen des umstrittenen Vorkaufsrechtes an der asphaltierten Teilfläche des Flurstücks 96/8 der Flur 1 der Gemarkung Roggentin anzunehmen, und eine Entschädigung in Höhe von 45,00 Euro pro qm an Herrn Rachow zu zahlen, damit dieser im Gegenzug ohne Anerkennung einer Rechtspflicht das Vorkaufsrecht der Gemeinde Roggentin als wirksam ausgeübt betrachtet.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

(nur bei Ablehnung des Verzichts relevant)

Beschlussvorschlag 3:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 03.12.2018, im Rahmen des umstrittenen Vorkaufsrechtes an der asphaltierten Teilfläche des Flurstücks 96/8 der Flur 1 der Gemarkung Roggentin, eine Entschädigung in Höhe von Euro pro qm an Herrn Rachow zu zahlen, damit dieser im Gegenzug ohne Anerkennung einer Rechtspflicht das Vorkaufsrecht der Gemeinde Roggentin als wirksam ausgeübt betrachtet.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:

(Nur relevant für die Beschlussvorschläge 2 und 3)

- Schriftsatz des Rechtsanwaltes Herrn Hülsmann vom 29.10.2018 (Anlage 1)
- Schreiben des Amtes Carbak vom 12.11.2018 (Anlage 2)
- Schriftsatz des Rechtsanwaltes Herrn Hülsmann vom 14.11.2018 (Anlage 3)

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.

Anlage 1

RECHTSANWALTSKANZLEI
SCHULZ & SPECHT

ALEXANDER SCHULZ
Rechtsanwalt

ANDRÉ SPECHT
Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

CAROLINE REINHARDT
Rechtsanwältin im Angestelltenverhältnis

DIRK HÜLSMANN LL. M.
Rechtsanwalt im Angestelltenverhältnis

RA-KANZLEI SCHULZ & SPECHT, SCHWAANSCHER STR. 1, 18055 ROSTOCK

Amt Carbäk
Haupt- und Bürgeramt / SG Rechtsamt
Frau Wenke Hausrath
Moorweg 5
18184 Broderstorf

per E-Mail: Wenke.Hausrath@amtcarbaek.de

SCHWAANSCHER STRASSE 1
18055 ROSTOCK

TEL (0381) 252 00 80

FAX (0381) 252 00 88

KANZLEI@SCHULZUNDSPECHT.DE

AKTENZEICHEN:

ADg-70536 w

Im Schrift- und Zahlungsverkehr
bitte immer angeben!

Rostock, 29. Oktober 2018

Rachow ./ Gemeinde Roggentin

Aktenzeichen: 2014/270 pe/ma

Grundstück in der Gemarkung Roggentin, Flur 1, Flurstück 96/5 (Teilfläche)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hausrath,

in genannter Sache gehe ich nach Ihren Angaben am 06.09.2018 davon aus, dass eine Stellungnahme zu meinem Schreiben vom 15.05.2018 durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Grunert bzw. das Amt Carbäk nicht weiter erfolgen wird.

Um die Sache abzuschließen wird – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht im Hinblick auf das streitige Vorkaufsrecht – angeboten, dass Herr Rachow allein im Erledigungsinteresse das streitige Vorkaufsrecht als wirksam ausgeübt betrachtet.

Voraussetzung ist, dass eine angemessene Entschädigung für die Teilfläche geleistet worden ist. Dies wird für den Mandanten mit EUR 45,00 pro Quadratmeter angesetzt. In der bekannten Beschlussvorlage, die letztlich nicht angenommen wurde, ist ein deutlich darüber liegender Entschädigungswert vorgeschlagen worden.

Gemäß §§ 28 Abs. 4 i.V. mit 93 ff BauGB läge die Entschädigung nach dem Verkehrswert deutlich höher, wie eine Anfrage beim Gutachterausschuss belegt. Auch das Amt Carbäk bzw. die Gemeinde sollte ein Interesse an der Erledigung haben. Um kurzfristige Stellungnahme wird daher gebeten. Auf meine Ausführungen im Schreiben vom 15.05.2018 nehme ich inhaltlich Bezug.

Mit freundlichem Gruß

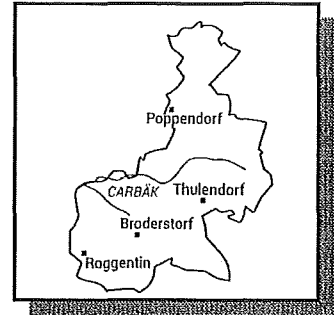
H ü l s m a n n
Rechtsanwalt

Anlage 2

AMT CARBÄK

- Der Amtsvorsteher -

Amt Carbäk • Moorweg 5 • 18184 Broderstorf



Rechtsanwaltskanzlei
Schulz & Specht
Herrn RA Hülsmann
Schwaansche Straße 1
18055 Rostock

Telefon: 038 204 / 7180
Zentrale: 038 204 / 718 0
Fax: 038 204 / 718 50

Homepage: www.amtcarbaek.de
E-Mail: wenke.hausrath@amtcarbaek.de

Auskunft erteilt: Frau Hausrath
Zimmer-Nr.: 2.20

Ihr Zeichen:
ADg-70536 w

Ihre Nachricht vom:

Posteingang bei unserer Behörde:
30.10.2018

Mein Zeichen:
wh-klv-rogg-2018

Datum:
12.11.2018

Gemeinde Ruggentin ./. Kai Rachow

Ihre E-Mail vom 29.10.2018

Vorab per E-Mail: KANZLEI@SCHULZUNDSPECHT.DE

Sehr geehrter Herr Hülsmann,

selbstverständlich werde ich Ihren Vorschlag an die Gemeindevertretung der Gemeinde Ruggentin weiterleiten. Die nächste Sitzung findet voraussichtlich am 03.12.2018 statt. Ich werde Sie unaufgefordert über das Ergebnis unterrichten.

Ich gebe jedoch zu bedenken, dass die Gemeinde Ruggentin von Ihrem Mandanten in zwei Klageverfahren hineingezogen wurde, welche nicht per se von ihr gewonnen werden, weil Herr Rachow das Vorkaufsrecht der Gemeinde nun als wirksam ausgeübt betrachtet.

Für eine fundierte Entscheidung der Gemeinde bedarf es meiner Ansicht nach eines Vergleichsvorschlags, der möglichst die Handhabung sämtlicher Kosten enthält und mit dem rechtlichen Beistand der Gemeinde Ruggentin, der Rechtsanwaltskanzlei Hoinkis und Partner, abgestimmt wird.

Insbesondere sollte die Gemeinde wissen, ob Ihr Mandant die Klagen zurückzunehmen gedenkt.

Hinweis: Nähere Informationen zum Datenschutz finden Sie in den Aushängen und Auslegungen in der Amtsverwaltung und unter www.amtcarbaek.de/aktuelles (allgemeiner-hinweis-zur-datenverarbeitung-in-der-amtsverwaltung). Weitere Fragen können in einem persönlichen Gespräch beantwortet werden.

Öffnungszeiten:

Montag 08.00 Uhr – 12.00 Uhr
Dienstag 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
Donnerstag 08.00 Uhr – 12.00 Uhr

Bankverbindungen:

IBAN: DE76 1309 0000 0002 5058 35
BIC: GENODEF1HR1
Gläubiger ID: DE23ZZZ00000644896

Rostocker VR Bank

DE76 1309 0000 0002 5058 35
GENODEF1HR1
DE23ZZZ00000644896

OstseeSparkasse Rostock

DE47 1305 0000 0201 0920 50
NOLADE21ROS
DE23ZZZ00000644896

Sollten Sie diesen Weg nicht überdenken wollen, bitte ich Sie, mir für die Beschlussvorlage bis zum 20.11.2018 darzulegen, warum es ratsam wäre, die Bedingung Ihres Mandanten –die Zahlung von rund 13.500,- Euro (45,- Euro pro Quadratmeter auf eine Fläche von 300 m² bezogen)- anzunehmen.

Herr Gall vom Vertrieb der DB Immobilien Region Ost schrieb am 27.02.2014 dem beauftragten Notar Seipel (S. 138 d.A.), er möge eine Nachtragsurkunde dergestalt anpassen, dass die Gemeinde mit der im Vorkaufsrecht beanspruchten Teilfläche in die Verkaufsurkunde mit eintritt und die Gemeinde für die anteilige Teilfläche mit einer Größe von ca. 367 m² einen anteiligen Kaufpreis in Höhe von 288,22 Euro direkt an den Käufer zu entrichten hätte.

Letzteres entspricht auch der mir bekannten Regel, dass der das Vorkaufsrecht Ausübende genau so viel bezahlt, wie der ursprüngliche Käufer.

Die von Ihnen benannten §§ passen zudem hinsichtlich der §§ 93 ff. BauGB nicht wirklich. Herr Rachow kann bzgl. der Teilfläche nicht enteignet werden, da er kein Eigentum daran hat.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Wenke Hausrath

Haupt- und Bürgeramt

SG Rechtsamt

Hinweis: Nähere Informationen zum Datenschutz finden Sie in den Aushängen und Auslegungen in der Amtsverwaltung und unter www.amtcarbaek.de/aktuelles (allgemeiner-hinweis-zur-datenverarbeitung-in-der-amtsverwaltung). Weitere Fragen können in einem persönlichen Gespräch beantwortet werden.

Öffnungszeiten:

Montag	08.00 Uhr – 12.00 Uhr
Dienstag	13.00 Uhr – 18.00 Uhr
Donnerstag	08.00 Uhr – 12.00 Uhr

Bankverbindungen:

IBAN:	DE76 1309 0000 0002 5058 35
BIC:	GENODEF1HR1
Gläubiger ID:	DE23ZZZ00000644896

Rostocker VR Bank

DE76 1309 0000 0002 5058 35
GENODEF1HR1
DE23ZZZ00000644896

OstseeSparkasse Rostock

DE47 1305 0000 0201 0920 50
NOLADE21ROS
DE23ZZZ00000644896

Anlage 3

RECHTSANWALTSKANZLEI
SCHULZ & SPECHT

ALEXANDER SCHULZ
Rechtsanwalt

ANDRÉ SPECHT
Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

DIRK HÜLSMANN LL.M.
Rechtsanwalt im Angestelltenverhältnis

RA-KANZLEI SCHULZ & SPECHT, SCHWAANSCHER STR. 1, 18055 ROSTOCK

Amt Carbak
Haupt- und Bürgeramt / SG Rechtsamt
Frau Wenke Hausrath
Moorweg 5
18184 Broderstorf

per E-Mail: Wenke.Hausrath@amtcarbaeck.de

SCHWAANSCHER STRASSE 1
18055 ROSTOCK
TEL (0381) 252 00 80
FAX (0381) 252 00 88
KANZLEI@SCHULZUNDSPECHT.DE

AKTENZEICHEN:

ADg-70536 w

Im Schrift- und Zahlungsverkehr
bitte immer angeben!

Rostock, 14. November 2018

Rachow ./. Gemeinde Roggentin
Ihr Zeichen: wh-klv-rogg-2018

Sehr geehrte Frau Hausrath,

in genannter Sache danke ich für Ihr Schreiben vom 12.11.2018.

Ich darf klarstellen, dass Herr Rachow das Vorkaufrecht der Gemeinde nicht als wirksam ausgeübt betrachtet.

In meinem Schreiben vom 29.10.2018 ist ausdrücklich erklärt, dass ohne Anerkennung einer Rechtspflicht im Hinblick auf das streitige Vorkaufsrecht im Erledigungsinteresse das streitige Vorkaufsrecht als wirksam ausgeübt betrachtet wird, indes unter der Voraussetzung, dass eine angemessene Entschädigung für die Teilfläche geleistet worden ist.

Dass Herr Rachow die Gemeinde Roggentin in zwei Klageverfahren hinein gezogen hat, ist Ihre Wertung. Soweit Herr Rachow gegen die Ordnungsverfügung Widerspruch und sodann Klage eingereicht hat, stellt dies eine kaum zu beanstandende Wahrnehmung seiner ihm zustehenden Rechte dar.

Das derzeit ruhende Verfahren über den Antrag auf Sondernutzung, wie auch das vorgenannte Verfahren, können natürlich einer Klärung im Rahmen einer Gesamterledigung zugeführt werden. Für eine Abstimmung mit dem rechtlichen Beistand der Gemeinde Roggentin steht der Unterzeichner jederzeit zur Verfügung.

Ebenso ist im Rahmen des Vorschlags zur Herbeiführung einer Gesamterledigung ein Angebot zur Zahlung von 45,00 EUR/m² angeboten worden. Aus den Schriftsätzen der Gemeinde Roggentin bzw. ihres Rechtsbeistandes ergibt sich, dass ein erhebliches Interesse der Gemeinde bestehen soll, die Flächen im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts zu Eigentum zu erhalten. Die Frage ist, ob die Gemeinde Roggentin bereit ist, dieses Interesse mit einem höheren Wert als 288,22 EUR abzugelten.

Insoweit stehen sich hier wechselseitig Interessen gegenüber, wobei es Sinn und Zweck einer Vereinbarung ist, eine Schnittmenge zu finden, die beiden Interessen gerecht wird. Übergreifend werden beide Seiten ein Interesse haben, die Angelegenheit nunmehr zum Abschluss zu bringen.

Auf Seiten der Gemeinde Roggentin ist aus meiner Sicht von Relevanz, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts fristgemäß und bedingungsfrei ausgeübt worden sein müsste. Wie Sie, sehr geehrte Frau Hausrath, unmissverständlich mitgeteilt haben, wird es dazu keine Stellungnahme zum Prüfungsergebnis des rechtlichen Beistandes der Gemeinde geben. Dies ist bedauerlich, da eine sachliche Auseinandersetzung an dieser Stelle nicht möglich ist. Auf Seiten meines Mandanten steht das Interesse, Rechtsklarheit zu schaffen, um hinsichtlich der von ihm erworbenen Flächen, sei es im Ergebnis mit oder ohne dem möglicherweise dem Vorkaufsrecht unterlegenen Teil, als Eigentümer im Grundbuch eingetragen zu werden.

Im Ergebnis liegt also eine Risikoabwägung vor. Nach meinem, bislang nicht sachlich widerlegten Ansatz, ist das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden. Die Gemeinde Roggentin betont ihr Interesse an der Teilfläche. Insoweit darf das Vorkaufsrecht bekanntlich auch nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Ein Prozess- und damit Kostenrisiko besteht für beide beteiligte Seiten, was regelmäßig der Grund dafür ist, in Vergleichsverhandlung zu gehen.

Zusammengefasst ist der Sachverhalt einfach:

Herr Rachow beurkundet eine Nachtragsvereinbarung über die streitige Teilfläche, indes zu einem höheren Kaufpreis als 288,22 EUR. Ein Angebot für meinen Mandanten liegt vor. Ein Gegenangebot ist bislang nicht bekannt geworden bzw. wurde bislang nicht angenommen.

Im Falle einer Einigung werden weitere Rechtsstreitigkeiten, die für beide Seiten ein Kostenrisiko in sich tragen, vermieden.

Soweit die Gemeinde die Auffassung vertritt, dass das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt worden ist und für die streitige Teilfläche 288,22 EUR gezahlt werden sollen, kommen wir natürlich nicht voran.

Zu den angesprochenen Paragraphen:

§ 28 Abs. 4 verweist auf die Entschädigungsgrundsätze und erklärt diese für anwendbar. Insoweit liegt ein Rechtsfolgenverweis vor.

Ich bitte dann um sofortige Mitteilung über das Ergebnis der Gemeindevertretersitzung.

Soweit vorher noch ein Gegenvorschlag unterbreitet werden soll, wird dem natürlich bevorzugt entgegengesehen.

Mit freundlichem Gruß

H ü l s m a n n
Rechtsanwalt