



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/HRA/177/2019 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 26.02.2019 Wiedervorlage:
Rechtliche Prüfung zu GV-Beschluss 01/07/2019	
HBA/SG Rechtsamt	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 11.03.2019 Gemeindevertretung Roggentin	

Sachverhalt/Problemstellung:

Die Gemeindevertretung beschloss am 28.01.2019, dass rechtlich geprüft werden soll, ob die Möglichkeit besteht, dass Erschließungskosten nach dem BauGB, etwaige Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für bereits durchgeführte, aber noch nicht abgerechnete Erschließungsmaßnahmen im Kaufpreis enthalten sein können und nur Beiträge, die nach Vertragsabschluss (Besitzübergang) ausgelöst werden, vom Käufer zu tragen sind.

1. Zu Erschließungskosten nach dem BauGB:

Laut Ausschreibung hat der Käufer die Vermessung der Teilfläche zu zahlen. Da dies Bedingung der Ausschreibung war, kann daran nichts geändert werden.

Aufgrund der vorhandenen Konstellation einer bereits seit langer Zeit bestehenden Straße ist es lt. Aussage des Liegenschaftsamtes aber unmöglich, die damaligen verkehrsmäßigen Kosten der Erschließung herauszufiltern und neben dem Angebot der Bewerber geltend zu machen. Dies war auch nicht gewollt. Die Ausschreibung enthält auch keine zusätzliche Zahlung von verkehrsmäßigen Erschließungskosten. Interessierte konnten sich im Amt über alles Weitere informieren und hätten diesbezüglich erfahren, dass sie nicht mit weiteren Kosten in Form von verkehrsmäßigen Erschließungskosten rechnen müssen.

2. Zu etwaigen Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen:

Dieser Passus trifft gar nicht auf die vorliegende Konstellation zu. Er kann verbleiben, ohne Auswirkungen zu haben, oder gestrichen werden.

3. Zu Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz für bereits durchgeführte, aber noch nicht abgerechnete Erschließungsmaßnahmen:

Für die Prüfung wird vorausgesetzt, dass es sich hier um Straßenausbaubeiträge handelt, die nach § 8 Abs. 1 KAG M-V zur Deckung des Aufwandes für die Anschaffung, Herstellung, Verbesserung, Erweiterung, Erneuerung und den Umbau der notwendigen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze zu erheben sind, wobei die sachliche Beitragspflicht im Sinne des § 8 Abs. 5 KAG M-V bereits entstanden ist.

Private können ohne Probleme vereinbaren, dass die von der Gemeinde in Aussicht gestellten

Straßenausbaubeiträge von dem ursprünglich gedachten Kaufpreis abgerechnet, also vom Verkäufer getragen, werden.

Auch die Gemeinde kann für ihre Grundstücke, sofern die sachliche Beitragspflicht bereits entstanden ist, und sie selbst jederzeit formal herangezogen werden könnte und die mangelnde Heranziehung allein aus verwaltungstechnischen Gründen herrührt, durchaus insoweit im Kaufvertrag regeln, dass neben dem Kaufpreis zunächst die Beiträge zu zahlen sind, letztere aber von der Gemeinde erstattet werden.

Hätte die Gemeinde also vor der Ausschreibung beschlossen, dass die Gemeinde jedenfalls die Straßenausbaubeiträge, an den jeweiligen Käufer zurückerstattet, weil immerhin die sachliche Beitragspflicht bereits eingetreten ist, dann wäre dies rechtens gewesen.

Nun aber, heute, gibt es einen ganz wesentlichen Unterschied und das ist die Nachträglichkeit des Willens.

Jeder Interessierte hatte innerhalb der Ausschreibung die Möglichkeit, in Vorbereitung der Abgabe seines Angebotes Näheres im Amt Carbak in Erfahrung zu bringen. Dort stand die Information zur Verfügung, dass in innerhalb der nächsten Jahre Straßenausbaubeiträge für die Arbeiten in der Dorfstraße erhoben werden.

Allein diese Tatsache würde bei nachträglicher Änderung eines in der Bewerbungsphase zu beachtenden Umstands zu einer unerlaubten Wettbewerbsverzerrung führen, weil nicht sicher ist, ob ein Bewerber bei Abgabe seines Angebotes diesen mit einberechnet hat. Die Gemeinde als Teil des Staates würde gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 GG verstoßen, da sie Bewerber in einer gleichen Konstellation ungleich behandelt. Gegen einen Beschluss zur (nachträglichen) Übernahme der Straßenausbaubeiträge müssten sowohl der Bürgermeister als auch die LVB des Amtes in Widerspruch gehen.

Es bedarf folglich keines Beschlusses. Der vorgeschlagene Beschluss dient lediglich, wenn die Gemeindevertretung dies wünscht, der Fest- bzw. Klarstellung zur Umsetzung durch das Amt bzgl. des Kaufvertrages.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss, dass alles so bleibt, wie es ursprünglich von Gemeinde und Amt angedacht war, hat keine weiteren finanziellen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Der Beschluss, dass alles so bleibt und umgesetzt werden soll, wie es ursprünglich von Gemeinde und Amt angedacht war, hat keine weiteren Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten. Das Liegenschaftsamt ist dadurch lediglich angehalten, das Notariat auf die Beinhaltung der verkehrsmäßigen Erschließungskosten im Kaufpreis hinweisen und darauf hinzuwirken.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin beschließt in ihrer Sitzung am 11.03.2019, dass im Kaufvertrag bzgl. einer Teilfläche aus dem Flurstück 157/56, Flur 1, Gemarkung Roggentin geregelt sein soll, dass verkehrsmäßige Erschließungskosten bereits im Kaufpreis enthalten und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz nicht im Kaufpreis enthalten, sondern vom Erwerber zu zahlen, sind. Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sollen nicht aufgeführt werden.

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

Anlagen:

- Ausschreibung für die Veräußerung des Grundstücks Gemarkung Roggentin, Flur 1, Flurstück 157/56

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.