



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -

	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
X	Informationsvorlage

Vorlagenr.: **Info-VFA 03/07 – 04/09**

Gremium: **Verwaltungs- und Finanzausschuss**

federführendes Amt: **Rechts- u. Ordnungsamt**

Stand des Verfahrens:

Gremium:	VFA		Sitzungstermin:	07.03.2007	
Beratungsstatus:	X	zur Information	Öffentlichkeit:	X	öffentlich

Gegenstand der Vorlage:

Information über den Ausgang eines Rechtsstreits bezüglich des Abrissobjektes Gohliser Straße 8:

Information:

Die Eigentümerinnen des Grundstücks Meißner Straße 115 in Radebeul, denen in Folge des bestandskräftigen Bescheides des Landratsamtes Dresden vom 06.06.1991 vorgenanntes Grundstück rückübertragen wurde, verklagten die Große Kreisstadt Radebeul im Jahre 2004 vor dem Amtsgericht Meißen zunächst mit der Feststellung, dass die Große Kreisstadt Radebeul aufgrund vorgenannter Grundstücksübertragung Eigentümerin der auf dem Grundstück befindlichen Baracke, ehemalige Kindertagesstätte Gohliser Straße 8, geworden sei. Hilfsweise verlangten sie von der Großen Kreisstadt Radebeul Schadensersatz bzw. den Abriss der Baracke.

Die auf dem Grundstück aufstehende Baracke wurde Ende der 60iger oder Anfang der 70iger Jahre aufgrund einer Planung des Rates der Stadt Radebeul, Abteilung Volksbildung, zum Zwecke einer Kindertagesstätte errichtet und zu diesem Zweck auch genutzt. Die Große Kreisstadt Radebeul hatte den Kindergarten bis Mitte 1996 und im Anschluss der Arbeiter-Samariter-Bund, Ortsverband Dresden, bis Frühjahr 2003 jeweils aufgrund von Pachtverträgen mit den Grundstückseigentümern fortgeführt.

Im unmittelbaren Anschluss an den Rückübertragungsbescheid und vor dessen Bestandskraft am 03.07.1991 hatte die Große Kreisstadt Radebeul mit den Grundstückseigentümern eine schriftliche Rückübertragungsvereinbarung geschlossen, von deren Gegenstand das Kindergartengebäude ausdrücklich ausgenommen war. Vielmehr sollte dieses Gegenstand eines langfristigen Pachtvertrages zwischen den Vertragsparteien werden. Infolgedessen wurde mit Pachtvertrag vom 05.07.1991 der Großen Kreisstadt Radebeul von den Grundstückseigentümern das Grundstück zum Betrieb einer Kindereinrichtung verpachtet und dabei für die über-

baute Fläche ein jährlicher Pachtzins in Höhe von 12,00 DM/m² und für die Freifläche ein Pachtzins von 2,00 DM/m² vereinbart, was später per Nachtrag auf 36,00 DM/m² für überbaute Fläche bzw. 9,50 DM/m² für Freifläche erhöht wurde.

Vor diesem Hintergrund waren die Grundstückseigentümer davon ausgegangen, dass die Große Kreisstadt Radebeul Eigentümerin der Kindergartenbaracke sei, weshalb sie auch zunächst die Große Kreisstadt Radebeul zu deren Abriss aufforderten.

Die Große Kreisstadt Radebeul weigerte sich hierzu, weil sie die Ansicht vertrat, nicht Eigentümerin der Baracke geworden zu sein, da mit bestandskräftiger Rückübertragung des Grundstücks die Klägerinnen auch Eigentümer der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude geworden seien.

Die zunächst beim Amtsgericht Meißen anhängige Klage wurde wegen der Höhe des Streitwertes an das sachlich zuständige Landgericht Dresden verwiesen.

Beim Landgericht Dresden nahmen die Klägerinnen ihren anfänglichen Hauptantrag, der auf Feststellung des Eigentums der Großen Kreisstadt Radebeul gerichtet war, zurück.

Nunmehr machten sie der Großen Kreisstadt Radebeul zum Vorwurf, die Grundstückseigentümer 1991 über die Eigentumsverhältnisse an der Baracke getäuscht zu haben und so einen nur am Grundstücks- nicht aber am Gebäudewert orientierten Pachtzins erreicht zu haben.

Demzufolge beantragten sie,

festzustellen, dass die Große Kreisstadt Radebeul sämtlichen Schaden, der den Klägerinnen aufgrund des im Übergabeprotokoll vom 03.07.1991 vorgenommenen Übergabeb vorbehaltenes betreffend des Kindergartengebäudes entstanden ist und noch entsteht, zu ersetzen hat,

sowie

die Große Kreisstadt Radebeul zu verurteilen, die von ihr auf dem Grundstück der Klägerinnen Meißner Straße 115 errichtete asbestverseuchte Baulichkeit „Kindergartengebäude“ auf eigene Kosten zu entfernen.

Das Landgericht Dresden hat mit Urteil vom 07.11.2006 die Klage mit beiden Anträgen als unbegründet abgewiesen.

Denn zum einen war und ist nicht ersichtlich, dass die Große Kreisstadt Radebeul die Rückübertragungsvereinbarung und/oder den Pachtvertrag des Jahres 1991 dadurch herbeigeführt hätte, dass sie der seinerzeitigen Verpächterseite ein eigenes Eigentum in vorwerfbarer Weise vorgespiegelt hätte.

Zwar hatte die Große Kreisstadt Radebeul ein Interesse an der Fortführung des Kindergartens. Hierfür hatte sich die Große Kreisstadt Radebeul aber nicht das Eigentum am Kindergarten vorbehalten, sondern lediglich die Nutzungsmöglichkeit an der Baracke. Ansonsten hätte sie auch gar nicht erst einen Pachtvertrag abgeschlossen.

Weiterhin war nach Auffassung des Gerichts nicht ersichtlich, dass den Klägerinnen im Rahmen einer Täuschungshandlung durch die Große Kreisstadt Radebeul überhaupt ein Schaden entstanden sein könnte. Denn auch ohne Abschluss eines Pachtvertrages hätte grundsätzlich

die Große Kreisstadt Radebeul die Baracke weiter nach dem so genannten Moratorium des Artikels 233 § 2 a Abs. 1 a EGBGB nutzen können und hätte lediglich eine Entschädigung geschuldet, die niedriger als die vereinbarte Pacht gewesen wäre.

Schließlich war und ist auch kein Anspruch der Klägerinnen auf Abriss der Baracke ersichtlich, da die Große Kreisstadt Radebeul weder Eigentümerin und damit „Zustandsstörerin“ der Baracke ist, noch „Handlungsstörerin“, da sie die Baracke nicht errichtet hat und weder mit dem Rat der Stadt Radebeul noch dessen Rechtsnachfolgerin identisch ist.

Im Übrigen wäre ein unterstellter Anspruch auf Abriss der Baracke durch den gegenseitigen Verzicht im Rahmen der Rückübertragungsvereinbarung vom 03.07.1991 erloschen.

Nachdem die Gegenseite zunächst Berufung gegen das Urteil des Landgerichtes Dresden eingelegt hatte, wurde die Berufung mit Schriftsatz vom 15.02.2007 gegenüber dem Oberlandesgericht Dresden zurückgenommen. Damit ist das erstinstanzliche Urteil rechtskräftig mit der Folge, dass auf die Große Kreisstadt Radebeul wegen der auf dem Grundstück verbliebenen Baulichkeiten keinerlei Zahlungsverpflichtungen mehr zukommen.

Wendsche