

Stadt Eisenach  
z.Hd. Fr. OB Wolf  
Markt 2  
99817 Eisenach

## Projekt „Bahnhofsvorstadt“

Sehr geehrte,

### Wartburgstadt Eisenach Beratung Projekt "Bahnhofsvorstadt"

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Wolf,

Ergänzend zu unserer Ausführungen vom 06.09.2013 nehmen wir zur Frage der Haftung der Stadt Eisenach, des Stadtrates bzw. der Mitglieder des Stadtrates im Falle der Nichtbeteiligung der Stadt Eisenach an dem öffentlich-rechtlichen Vertrag bezüglich des oben genannten Projektes wie folgt Stellung:

#### I. Haftung der Stadt Eisenach bzw. des Stadtrates

Bei privatrechtlichen und bei öffentlich-rechtlichen Verträgen finden die Haftungsregelungen des bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung.

Danach setzt eine Haftung setzt grundsätzlich immer ein schuldhaftes, pflichtwidriges Verhalten eines Vertragspartners voraus. W

#### Neunkirchen

Adelbert Halm<sup>5</sup> (bis 2008)  
Wolfgang Preßer<sup>2,3</sup>  
Dr. Ralf Heydrich<sup>7,9</sup>  
Dr. Christian Halm<sup>1,11,12</sup>  
Daniel Jung<sup>4,6,8</sup>  
Julia Preßer<sup>\* 5,10,2</sup>  
Ralf Thilmany<sup>3,5,2</sup>  
Bea Eisenbeis  
Nikolaus Schorr, Direktor d. Arbeitsgerichts a. D.

#### Bechstedt

Dr. Richard Dewes, Minister a. D.  
Steffi Bunzol

#### Eisenach

Roland Gerstner

#### Auch Fachanwälte für:

- <sup>1</sup> Agrarrecht
- <sup>2</sup> Arbeitsrecht
- <sup>3</sup> Bau- und Architektenrecht
- <sup>4</sup> Erbrecht
- <sup>5</sup> Familienrecht
- <sup>6</sup> Medizinrecht
- <sup>7</sup> Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- <sup>8</sup> Steuerrecht
- <sup>9</sup> Strafrecht
- <sup>10</sup> Verkehrsrecht
- <sup>11</sup> Versicherungsrecht
- <sup>12</sup> Verwaltungsrecht

\* ACE-Vertrauensanwältin

#### Bei Antwort bitte angeben:

AZ: **1599/13-RH-01**

Datum: 13.09.2013

RH

*Sachbearbeiter:*

RA Dr. Heydrich

*Service:* Fr. Unruh/ Evangelista

*Durchwahl:* 06821/921020

#### 66538 Neunkirchen

Lutherstraße 14, Haus Viktoria  
Telefon: (0 68 21) 9 21 00  
Telefax: (0 68 21) 9 21 03 0

#### 07426 Bechstedt

Gut Bechstedt

#### 99817 Eisenach

Amrastraße 46 – 48

#### E-Mail / Internet

[info@halm-preesser.de](mailto:info@halm-preesser.de)  
[www.halm-preesser.de](http://www.halm-preesser.de)

#### Sprechstunden

an allen Tagen, auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen nach Vereinbarung

#### Fremdgeldkonto:

Sparkasse Neunkirchen  
Kto. 500 02805 BLZ 592 520 46

#### Gebührenkonto:

Sparkasse Neunkirchen  
Kto. 310 18947 BLZ 592 520 46

#### Ausland:

IBAN:  
DE 69 5925 2046 0031 0189 47  
BIC: SALADE51NKS

Im vorliegenden Fall kommt aufgrund der speziellen gesetzlichen Regelung in § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG lediglich eine Haftung bei Amtspflichtverletzungen in Frage.

Voraussetzung der Amtshaftung ist, dass ein Beamter schuldhaft die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt und daraus ein Schaden entstanden ist, wobei als „schuldhaft“ sowohl ein vorsätzliches als auch ein fahrlässiges Verhalten angesehen wird.

Die Entscheidung der Stadt Eisenach, ob sie den in Rede stehenden öffentlich-rechtlichen Vertrag abschließt bzw. sich an dem Vertragsschluss beteiligt, stellt eine hoheitliche Tätigkeit dar.

Eine Haftung der Stadt kommt danach nur in Betracht, wenn der Nichtabschluss des Vertrages eine Verletzung von Amtspflichten darstellen würde.

Ob und inwieweit solche Amtspflichten bestehen, hat die Rechtsprechung aus dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung (Art. 20 III GG), der für Beamte einfachgesetzlich in den §§ 56 I BBG, 38 I BRRG konkretisiert ist in Form verschiedener Fallgruppen konkretisiert

#### **a) Pflicht zur zuständigkeits- und verfahrensgemäßem Handeln**

Wie bereits in der Stellungnahme vom 06.09.2013 ausgeführt, ist eine öffentlich-rechtlich begründbare Notwendigkeit der Beteiligung der Stadt Eisenach an dem zwischen der Investorengemeinschaft Procom/OFB, der Heinrich Becker GmbH, der EZE GmbH & Co. KG, dem Freistaat Thüringen dem sowie Thüringer Landesverwaltungsamt verhandelten Vertrag nicht ersichtlich.

Die darin vorgesehene Regelungsmaterie berührt ausschließlich die Rechtsverhältnisse zwischen diesen Vertragsbeteiligten.

Das grundsätzliche städtebauliche Interesse der Stadt Eisenach, die endgültige Sanierung der seit Jahren brachliegende Fläche zu fördern begründet allerdings unter keinen Umständen die Amtspflicht, an dem Vertragsschluss mitzuwirken.

Dies ergibt sich zwingend aus dem Umstand, dass die der Stadt Eisenach als Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Wasserschutzbehörde und Untere Bodenschutzbehörde zugewiesenen Entscheidungsmaterien ohne jegliche Einschränkungen durch den Vertrag erhalten bleiben müssen. Wir verweisen insoweit auf die ausführliche Darstellung in der Stellungnahme vom 06.09.2013.

Danach besteht vielmehr die Amtspflicht, eine Beteiligung der Stadt Eisenach an dem Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages in der gegenwärtigen Fassung abzulehnen, da diese Beteiligung zu Schadensersatzansprüchen gegen die gesetzlichen Vertreter der Stadt Eisenach führen könnte, mit der Begründung, dass diese jeden Fall für den Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages in dieser Form unzuständig sind.

Dieses Risiko resultiert aus dem Umstand, dass eine Beteiligung der Stadt Eisenach an dem Vertrag in der vorliegenden Form unter anderen das Risiko begründet, dass die Stadt Eisenach hierdurch die Genehmigung des Bauvorhabens zusagt oder aber von Maßnahmen, die gesetzlich beispielsweise zur Gefahrenabwehr geboten wären, Abstand nimmt. Auch insoweit verweisen wir ergänzend auf unsere oben genannte Stellungnahme

Es würde vielmehr eine Verletzung von Amtspflichten darstellen, wenn die Stadt Eisenach ihre Handlungsfähigkeit zu Gunsten juristischer Privatpersonen einschränkt und im Falle des Scheiterns des Projektes deshalb in Haftung genommen werden könnte.

b) **Amtspflicht zur fehlerfreien Ermessensausübung, insbesondere zur Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes**

Die Entscheidung, einen öffentlich Vertrag zu unterzeichnen oder diesen nicht zu unterzeichnen, erfolgt im vorliegenden Fall nicht ermessensfehlerhaft, da die entsprechenden Risiken und die Vorteile miteinander verglichen worden sind und unserer Auffassung nach die Risiken für die Stadt Eisenach deutlich höher sind, als ein eventueller Vorteil.

Insbesondere ist nicht ansatzweise ersichtlich, dass Ermessenseinschränkungen, vor allem eine Ermessenreduzierung auf Null bestehen könnten. Allenfalls dann kämen Pflichten in Betracht.

Nach Maßgabe der Stellungnahme vom 06.09.2013 würde vielmehr der Abschluss des Vertrages in der gegenwärtigen Form das Risiko in sich bergen, dass in der Beteiligung der Stadt auch eine Zusage der Stadt, ihr Ermessen einzuschränken und - in Bezug auf die Baugenehmigung – sogar auf Null zu reduzieren gesehen werden muss.

Gerade durch den Abschluss des Vertrages in der gegenwärtigen Fassung würde eine Amtspflichtverletzung begangen.

Das seitens der Stadt unter keinen Umständen eine Amtspflicht besteht, einen Vertrag abzuschließen, der die Stadt Eisenach zu amtspflichtwidrigen Verhalten anhalten kann, ist evident.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass eine Pflicht der Stadt Eisenach, den vorgelegten öffentlich-rechtlichen Vertrag überhaupt und in vorgelegten Fassung zu unterzeichnen, unter keinen Umständen besteht.

Mangels Bestehen einer diesbezüglichen Amtspflicht kann die Weigerung der Stadt Eisenach, sich an diesem Vertrag überhaupt bzw. in der vorgelegten Fassung zu beteiligen, auch Pflichtverletzung seien und deshalb keinerlei Schadensersatzansprüche hervorrufen.

Dass der gegenwärtige Grundstückseigentümer aufgrund der bereits gewährten Teilfreistellung und der damit übernommenen Bindungen insbesondere dem Auslaufen dieser Bindungen in 2014 unter Handlungsdruck stehen mag, kann unter keinen Umständen Verpflichtungen der Stadt Eisenach begründen, sondern stellt sich lediglich als Folge der nicht vollständigen Erfüllung der von dem gegenwärtigen Grundstückseigentümer im Freistellungsverfahren übernommenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtung dar.

Die Erfüllung dieser Verpflichtungen ist ausschließlich und allein private Angelegenheit des Grundstückseigentümers und kann auch deshalb keinerlei Handlungspflichten der Stadt Eisenach oder anderer Behörden begründen.

Soweit der Grundstückseigentümer die von ihm freiwillig übernommenen Verpflichtungen nicht erfüllt, ist es Sache der Bewilligungsbehörde, hieraus die rechtlichen Konsequenzen zu ziehen und gegebenenfalls ganz oder teilweise die gewährten Freistellungsmittel zurückzufordern.

Auch insoweit besteht keinerlei Handlungsbefugnis und Handlungspflicht der Stadt Eisenach.

Die Stadt Eisenach ist als Untere Bauaufsichtsbehörde allein gehalten, ihr Ermessen in einem etwaigen Antragsverfahren des Investors ordnungsgemäß auszuüben, und eine Baugenehmigung zu erteilen wenn und soweit die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung vorliegen.

Im übrigen ist nicht ersichtlich, dass die Beteiligung oder Nichtbeteiligung der Stadt Eisenach für den Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages aus öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten notwendig oder wenigstens im öffentlichen Interesse zweckmäßig ist.

## **II. persönliche Haftung des Amtsträgers**

Die Frage der persönlichen Haftung von beteiligten Amtsträgern stellt sich grundsätzlich nur im Verhältnis Kommune – Amtsträger, nicht aber im Verhältnis zwischen dem Hoheitsträger und Dritten.

Lediglich im Regresswege kann die Kommune dann, wenn sie aufgrund von Amtspflichtverletzungen eines Amtsträgers Dritten gegenüber haftet den betroffenen Amtsträger in Anspruch nehmen.

Wie unter I. ausgeführt, besteht keine Amtspflicht zum Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages, mit der Folge, dass die beteiligten Amtsträger schon deshalb keine Amtspflichten verletzen können. Allenfalls bei Abschluss des öffentlichen Vertrages in der gegenwärtigen Fassung käme eine Amtspflichtverletzung der beteiligten Amtsträger in Betracht mit der Folge, dass im Schadensfälle Regressmöglichkeiten der Stadt Eisenach in Betracht kämen.

Für den Fall von Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt  
Dr. Christian Halm  
(Fachanwalt für Verwaltungsrecht)

Rechtsanwalt  
Dr. Ralf Heydrich