

Sitzung am: 03.12.2014  
Beschluss-Nr: 75-12/14

### **Beschlussvorlage**

Vergleich im Rechtsstreit beim Landgericht Potsdam

### **Rechtsgrundlage**

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, (Nr. 19), S.286); zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2013 (GVBl. I/13, (Nr. 09)) in der derzeit geltenden Fassung;
- Hauptsatzung der Gemeinde Zeuthen vom 05.02.2014 in der derzeit geltenden Fassung

### **Begründung:**

Im Jahr 2005 wurde der Erweiterungsbau der Grundschule am Wald „Kleiner Bruder“ fertiggestellt. Das Gebäude ist in konventioneller Bauweise hergestellt. Die Dachkonstruktion ist als Schmetterlingsdach ausgebildet mit innen liegender Entwässerung. Die Dachabdeckung besteht aus Faserzement-Wellplatten. Im Jahr 2010 haben Wassereintritte das Obergeschoss beschädigt. Das eindringende Wasser hatte als Ursache eine Undichtigkeit der Dachabdichtung. Zur Prüfung, ob die Dachabdichtung regelgerecht hergestellt wurde, ist der Sachverständige für Schäden an Gebäuden, Henning Pohle beauftragt worden, eine gutachterliche Stellungnahme zur Dachabdichtung des Gebäudes zu erstellen. Die gutachterliche Stellungnahme lag am 08.09.2010 mit folgendem zusammengefassten Ergebnis vor:

Die gesamte Dachdeckung muss zurückgebaut werden um das bei der vorhandenen Dachneigung notwendige wasserdichte Unterdach einbauen zu können. Der Planer hat die Dachneigung ohne Berücksichtigung der Fachregeln geplant. Der Ausführende hat die Planung bedenkenlos umgesetzt. Eindringendes Wasser in das Gebäude mit den Folgeschäden an der inneren Dachbekleidung an mehreren Orten ist die Folge. Eine Wiederholung des Schadens ist absehbar. Die Überprüfung der Dichtigkeit der Dampfsperre im Obergeschoss sollte dringend erfolgen, um Folgeschäden zu vermeiden. Die festgestellte Undichtigkeit der Anschlüsse ist ein Baumangel, der durch den Hersteller dieser Leistung verursacht wurde.

Die Kosten für die Instandsetzung des Daches inklusive der Baunebenkosten werden in der gutachterlichen Stellungnahme vom 08.09.2010 auf 99.047,45 € brutto geschätzt. Inhalt der Kostenschätzung ist nicht die Instandsetzung der Deckenbeläge als Folgeschaden des Wassereintritts.

Die Rechtsanwälte Müller Radack, Französische Straße 9-12, 10117 Berlin wurden beauftragt, den Gewährleistungsanspruch gegenüber dem Architekten durchzusetzen. Der Rechtsstreit mit einem Gesamtstreitwert von 125.000,00 € (Mangelbeseitigung 109.162,44 € / Schadenersatz 9.304,69 €) wird unter dem Aktenzeichen 3 O 37/11 beim Landgericht Potsdam geführt. Die erste mündliche Verhandlung fand am 07.07.2011 statt. Ergebnis der geführten Verhandlung am 20.11.2014 ist, dass das Gericht vorschlägt, insgesamt 110.000,00 € brutto gezahlt werden sollen.

Der gerichtlich bestellte Sachverständige hat im Ergänzungsgutachten vom 28.02.2014 die Mangelbeseitigungskosten mit 118.530,00 € brutto, also inklusive Mehrwertsteuer, beziffert. Für den Vergleichsvorschlag nimmt das Gericht einen Abschlag von 8.530,00 € vor und kommt so auf den vorgeschlagenen Betrag von 110.000,00 € brutto. Da in diesem Betrag die Mehrwertsteuer auf den Kostenvorschuss bereits enthalten ist, entfällt somit bereits das o.g. Feststellungsinteresse in Höhe von 17.429,29 €. Es verbleibt somit noch ein Feststellungsinteresse hinsichtlich gestiegener bzw. unvorhergesehener Kosten. Dieses verbliebene Interesse kann mit ca. 5.500,00 € bewertet werden. Da der Vergleichsvorschlag den Verzicht auf den Feststellungsantrag beinhaltet, verzichtet die Gemeinde bei einem Vergleichsabschluss also auf 8.530,00 € „echtes“ Geld und fiktiv auf ein Interesse im Wert von ca. 5.500,00 €.

Der Vorschlag beinhaltet also den Verzicht auf 8.467,13 €. Außerdem soll mit dieser Zahlung auch der Feststellungsantrag abgedeckt sein. Mit der Zahlung der 110.000,00 € wären daher alle Ansprüche gegen den Beklagten erledigt. Hinsichtlich der Kosten des Rechtsstreits verhält sich der Vergleichsvorschlag des Gerichts nicht. Hier kann jedoch nur eine Quote entsprechend des Obsiegens und Unterliegens in Betracht kommen. Eine angemessene Kostenverteilung wäre 12 % zu Lasten der Gemeinde Zeuthen und 88 % zu Lasten des Beklagten.

Bisher sind Gerichts- und Gutachterkosten in Höhe von 20.216,33 € für die Gemeinde Zeuthen entstanden.

Ein Vergleich hat den Vorteil:

- kurzfristiger rechtskräftiger Abschluss des Rechtsstreits
- schnelle Zahlung des Vergleichsbetrages
- kein Risiko, den Rechtsstreit in einer möglichen Berufung zu verlieren

Ein Vergleich hat den Nachteil:

- Verzicht auf einen Teil der Forderung (8.467,13 €)
- Verzicht auf Feststellungsantrag (Risiko, auf höheren bzw. unerwarteten Kosten sitzen zu bleiben)
- Entstehung einer weiteren Rechtsanwaltsgebühr für den Vergleich
- Belastung mit einem Teil der Kosten des Rechtsstreits einschließlich Sachverständigenkosten.

Nach den Erörterungen in der mündlichen Verhandlung ist davon auszugehen, dass der Beklagte antragsgemäß verurteilt werden wird. Geht dieser in die Berufung, würde das Brandenburgische Oberlandesgericht zu entscheiden haben. Risiko ist die Frage, ob vor dem 01.02.2006 eine Abnahme stattgefunden hat und damit die Ansprüche möglicherweise verjährt sind. Dieses Risiko wird von Seiten der Rechtsanwälte der Gemeinde Zeuthen als kalkulierbar eingeschätzt.

Wenn die Gemeinde Zeuthen, das dargelegte Prozessrisiko der Berufung eingehen will, muss kein Vorschlag zur Annahme des Vergleiches gemacht werden.

Bis zum 05.12.2014 ist der Rechtsanwaltskanzlei Müller Radack mitzuteilen, ob der Vergleich geschlossen werden soll oder das geringe Prozessrisiko getragen wird.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen beschließt, dem Vergleich zur Zahlung von 110.000,00 € zuzustimmen und auf einen Teil der Forderung in Höhe von 8.467,13 € zu verzichten. Dabei soll eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt werden und die Kosten sind im Verhältnis „Gewinnen und Verlieren“ zu quoten.

Zeuthen, den 27.11.2014  
Einreicher: Bürgermeisterin

Zeuthen, den 04.12.2014

gez. Burgschweiger  
Bürgermeisterin

- Siegel -

Ergebnis GVT

X	beschlossen
	abgelehnt
	zurückgezogen

Zeuthen, den 27.11.2014

Antrag für die Gemeindevertretersitzung Zeuthen am 3.12.2014

Betreff: Beitragssatzung des MAWV

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, dass der Bürgermeisterin bei der Verbandsversammlung des MAWV am 10.12.2014 hinsichtlich der Betragsberechnung folgendes Abstimmungsverhalten auferlegt wird:

1. Es ist ein Antrag durch den Vertreter der Gemeinde Zeuthen einzubringen, dass die Satzungsänderung vom 04.09.2014 dahingehend abgeändert wird, dass eine Streichung der Bemessungsgröße auf Grundlage einer möglichen Bebauung vorgenommen wird.
2. Die Gemeinde Zeuthen wird durch ihren Vertreter in der Verbandsversammlung der vorgeschlagenen Abrechnungsmodalität gem. Vorschlag des MAWV 05/32/14 nicht zustimmen.
3. Abstimmungen des Vertreters der Gemeinde Zeuthen über Satzungsänderungen des MAWV werden zukünftig durch Beschluss der Gemeindevertretung Zeuthen legitimiert.

**Begründung:**

In der Verbandsversammlung am 4.09.2014 wurde eine Satzungsänderung des MAWV beschlossen, die weitreichende Konsequenzen hinsichtlich der Beitragsbemessung im Trink- und Schmutzwasserbereich hat. Hierbei ist unter anderem festgelegt worden, dass Beitragsbescheide zukünftig auf Grundlage einer möglichen Bebauung des Grundstücks festgesetzt werden. Dies führt zu einer Schlechterstellung von Grundstückseigentümern mit unbebauten oder eingeschossigen Grundstücken. Nur weil es möglich ist ein Grundstück anders zu bebauen, ist dies noch kein Muss.

Der MAWV erklärt selbst in seinem Beitrag in der Zeitung am Zeuthener See, Ausgabe 7/2014, dass eine Feststellung der Rechtmäßigkeit der Bemessungsgrößen durch das OVG Berlin-Brandenburg hinsichtlich des Nutzungsfaktors in der Vergangenheit als zu gering betrachtet wurde und daher der Verband eine Korrektur hinsichtlich einer Staffelung im Vollgeschossmaßstab für das 2. und jedes weitere Vollgeschoss vorgenommen hat.

In der Begründung zur Bemessung nach einer möglichen Bebauung von Grundstücken verweist der MAWV auf § 34 BauGB. Dabei handelt es sich jedoch ausdrücklich um eine Kann-Regelung.

Der MAWV selbst erklärt, dass seine wirtschaftliche Situation solch ein Vorgehen nicht zwingend erfordert, da er solide gewirtschaftet hat. Eine Not hierfür besteht demnach nicht.

Ziel eines Abwasserverbandes ist nicht, möglichst viel Gewinn zu erwirtschaften, sondern die Daseinsvorsorge der Bevölkerung mit Wasser zu sichern.

Der Beschluss wurde am 09.12.2014 durch die Bürgermeisterin gemäß § 55 Abs. 1 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf.) beanstandet.

Ergebnis der GVT:

X	beschlossen
	abgelehnt
	zurückgezogen