



**Der Landrat**

als untere staatliche Verwaltungsbehörde

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

UWG Olfen e.V.  
z.Hd. Herrn  
Axel Ellertmann  
Röhnhagenweg 16  
59399 Olfen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld  
Postanschrift: 48651 Coesfeld  
Abteilung: 01 - Büro des Landrates  
Geschäftszeichen: 01-15 15 00  
Auskunft: Herr Heuermann  
Raum: Nr. 131, Gebäude 1  
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9130  
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0  
Telefax: 02541 / 18-9199  
E-Mail: Wolfgang.Heuermann@kreis-coesfeld.de  
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 22.11.2012

## Rechtliche Prüfung eines Vorgangs im Zusammenhang mit einem Grundstückstauschvertrag

Ihre Eingaben vom 09.09. und 21.09.2012

Meine Zwischennachrichten vom 17.09.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Ellertmann,

mit den o.a. Zuschriften übersandten Sie mir Schreiben der Eheleute Ast, Dyllus und Dr. Habig, die an den Bürgermeister der Stadt Olfen, Herrn Himmelmann, gerichtet waren und Sie in Durchschrift erhielten. Sie bezogen sich auf diese Schreiben und baten um eine vollumfängliche rechtliche Prüfung der Angelegenheit.

Die Stadt Olfen hat zu der Angelegenheit Stellung genommen und inhaltlich auf ihr Schreiben vom 20.08.2012 verwiesen sowie die Vorgänge beigefügt. Diese Stellungnahme wurde allen im Rat vertretenen Fraktionen zugeleitet.

Nach der Sichtung dieser umfangreichen Unterlagen steht fest, dass bereits im Jahre 1984 erste Überlegungen hin zu der nunmehr gefundenen Erschließung des Grundstückes „Sternbusch 33“ angestrengt wurden. Anlass hierfür war, dass das vorgenannte Grundstück nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, obwohl es weder eine Freistellung von der Abwasserbeseitigungspflicht noch eine wasserrechtliche Erlaubnis gab. Damit war grundsätzlich die Stadt Olfen zur Abwasserbeseitigung für den o.a. Grundstückbestand verpflichtet. Alleine vor diesem Hintergrund wurde seinerzeit das nunmehr in den Grundstückstausch einbezogene städtische Grundstück erworben um gegebenenfalls hierüber die kanaltechnische Erschließung gewährleisten zu können.

Da das lange und zähe Ringen um eine kanaltechnische Erschließung dieses Grundstücks über das zivil- und grundbuchrechtlich abgesicherte Wegerecht an der

### Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland 59 001 370 (BLZ 401 545 30)  
VR-Bank Westmünsterland eG 5 114 960 600 (BLZ 428 613 87)  
Postbank Dortmund 19 29 - 460 (BLZ 440 100 46)

### Sie erreichen uns ...

Mo. - Do. 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr  
Fr. 8.30 - 12.00 Uhr  
und nach Terminabsprache

Weigerung der Eigentümer der mit dem Wegerecht belasteten Grundstücke wegen der von diesen eingeforderten Löschung des Wegerechts scheiterte, konnte die Stadt Olfen nach einem Eigentümerwechsel des neben dem städtischen Grundstück gelegenen Grundstücks einen Grundstückstausch vornehmen.

Gegen den Grundstückstausch sind kommunalverfassungsrechtlich keine Bedenken zu erheben. Eine Beteiligung der Gremien der Stadt Olfen war nicht erforderlich, gleichwohl wurden die Fraktionsvorsitzenden über den Grundstückstausch und die Konditionen informiert. Auch inhaltlich wurde nicht gegen kommunalverfassungsrechtliche Vorschriften verstoßen.

Angesichts des Sachverhaltes, wie er sich aus den übermittelten Unterlagen und aus der Stellungnahme der Stadt Olfen gegenüber den Eheleuten Ast vom 20.08.2012 ergibt, ist eine Vorteilsgewährung bzw. Vorteilsannahme nicht ansatzweise ersichtlich.

Vielmehr entspricht die nunmehr auf Grund der Bereitschaft der Eheleute gefundene Lösung – als eine von mehreren Varianten - dem langjährigen Ansinnen der Stadt Olfen, ihrer öffentlich-rechtlichen Abwasserbeseitigungspflicht durch Erschließung des in Rede stehenden Grundstücks nachzukommen. Dass das so zu erschließende Grundstück zu diesem Zeitpunkt im Miteigentum eines Ratsmitgliedes stand, ist zufällig. Für die beabsichtigte Errichtung eines Neubaus durch die Eheleute Finke war die öffentlich-rechtliche Erschließung, die noch nachzuweisen ist, jedoch grundsätzliche Voraussetzung.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 08.09.2011 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilte. In der entsprechenden Sitzungsvorlage wurde auf die Erschließung über das städtische Grundstück 209 unter Hinzunahme einer Teilfläche aus dem Flurstück 208 hingewiesen.

Zu dem Hinweis der Eheleute Ast, Dyllus und Dr. Habig in ihrem Schreiben vom 18.09.2012 auf ein am 23.03.1988 geführtes Gespräch zwischen Vertretern der Stadt Olfen und Herrn Koppelman ist klar zu stellen, dass bereits damals eine Lösung angedacht war, die jetzt realisiert wird. Herr Koppelman, früherer Eigentümer des heutigen Grundstücks, war wohl seinerzeit bereit, die Löschung seines Wegerechts zu ermöglichen, das Wegerecht zu Gunsten des Grundstücks „Sternbusch 33“ scheiterte an der mangelnden Bereitschaft des damaligen Besitzers.

Zu dem weiteren Vorhalt der Eheleute Ast, Dyllus und Dr. Habig, dass das städtische Grundstück als Faustpfand für die Löschung des ihre Grundstücke belastenden Wegerechtes, die zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke und Finke grundbuchrechtlich abgesichert sind, dienen sollte, würde kommunalverfassungsrechtlichen Vorschriften widersprechen.

Eine Verpflichtung zur Vermengung des öffentlichen Interesses der Stadt Olfen an einer Wahrnehmung der ihr obliegenden Abwasserbeseitigungspflicht und des hierfür sinnvollen Grundstückstausches, mit dem rein privaten Interesse der Eheleute Ast, Dyllus und Dr. Habig an der mit der Löschung der Wegerechte verbundenen und dann möglichen, vollständigen Nutzung ihrer Grundstücke ist nicht ersichtlich. Es besteht weder öffentlich-rechtlich noch zivilrechtlich eine Verpflichtung der Stadt Olfen, diese Interessen bei dem vorgenommenen Grundstückstausch zu berücksichtigen und einfließen zu lassen. Darüber hinaus hätte eine Vermengung dieser Interessen zu einer Wertminderung des städt. Grundstücks und zu einer geringeren Gegenleistung geführt. Dies wiederum hätte § 90 GO NRW widersprochen, da die

Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht mehr braucht, in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf.

Durch die Lösung der Erschließungsfrage für das Grundstück „Sternbusch 33“ erscheint zumindest diesbezüglich eine Löschung des Wegerechtes möglich. Ob die Familie einer Löschung zustimmt, ist durch die Interessenten zivilrechtlich zu klären und nicht Aufgabe der Stadt Olfen.

Die von der Stadt Olfen gefundene Lösung unter alleiniger und maßgeblicher Beteiligung der Eheleute führt zu einer für alle daran Beteiligten verbesserten Situation, und das zu rechtskonformen Konditionen.

Ich gehe davon aus, dass hiermit alle relevanten Fragen geklärt sind.

Mit freundlichen Grüßen



Püning

Ausfertigung

Bürgermeister

59399 Olfen

zur gefl. Kenntnisnahme übersandt.  
Die mir zur Verfügung gestellten Vorgänge sind dieser Ausfertigung beigelegt.



Püning