



STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Finanzverwaltung
Az: 914.025

Gemeinderat

- **Drucksache**

- **Tischvorlage**

Vorlage Nr. 97 / 2020

zu TOP 18 **öffentlich**

zur Sitzung am 28.09.2020

Betrifft:

Rechtstreit Gemeinde Starzach bezüglich einer Ausfallbürgschaft

Hier: Entscheidung über weitere rechtliche Schritte

Beschlussvorschlag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Anlage 1: Verfahrenshistorie **(rot)**
- Anlage 2: Schreiben des Landratsamtes Tübingen vom 08.04.1983 **(rot)**
- Anlage 3: Gutachten der Anwaltskanzlei Dr. Meier, Dr. Budde und Partner aus Reutlingen vom 05.04.1993 **(rot)**
- Anlage 4: Gutachten Hermann Gminder, Freier Architekt vom 11.12.1986 **(rot)**
- Anlage 5: Gutachten Anwaltskanzlei Dr. Kroll & Partner, Reutlingen vom 20.02.20 **(rot)**

21.09.2020
Datum

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiter
Tobias Wannemacher

SACHDARSTELLUNG:

Im Oktober 1978 verkaufte die Gemeinde Starzach an einen Starzacher Bürger ein Grundstück mit noch nicht fertiggestelltem Einfamilienhaus. Der Bürger beglich den damaligen Kaufpreis in Höhe von **225.000 DM (ca. 115.040 €)** aus Mitteln einer **Vorerbschaft. Nacherben** sind seine ehelichen Kinder. Darüber hinaus wandte der Bürger für die Fertigstellung des Hauses weitere 225.000 DM (ca. 115.040 €) auf, die er darlehensweise finanzierte. Da das Grundstück noch **nicht vermessen** war, **übernahm die Gemeinde Starzach** für dieses Darlehen eine **Ausfallbürgschaft** in Höhe von 215.000 DM (ca. 115.040 €).

Die Bürgschaftsurkunde unterzeichnete der damalige Bürgermeister **ohne vorherige Zustimmung durch den Gemeinderat und ohne vorherige Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde**. Aufgrund der besonderen Rechtskonstellation einer Vorerbschaft/Nacherbschaft stellte sich **nachträglich** heraus, dass die Gemeinde Starzach die Bürgschaftsübernahme **rechtlich in dieser Weise gar nicht hätte eingehen dürfen**. Folglich wurde eine entsprechende **Genehmigung von Seiten der Rechtsaufsichtsbehörde auch versagt (vgl. Anlage 2)**.

Anschließend wurde die Gemeinde Starzach von der Raiffeisenbank Wachendorf eG aus der Bürgschaft in Anspruch genommen. Jahrelange Rechtstreitigkeiten zwischen der Gemeinde Starzach und dem Erwerber des Grundstücks mit Gebäude im Teilort Bierlingen, begannen. Zunächst machte die Gemeinde Starzach geltend, dass die Bürgschaftsverpflichtung unwirksam sei. Dies wurde vom **Landgericht Tübingen zu Ungunsten der Gemeinde Starzach entschieden**. Weiterhin wurde ein **Zwangsvollstreckungsverfahren** in das Vermögen des Bürgers gerichtlich festgelegt. Die **Nacherben** des verstorbenen Erblassers (Vater des Bürgers) **haben hierbei erwirkt**, dass aufgrund der über das **Testament** des Verstorbenen festgelegten **besonderen Rechtskonstellation** der Nacherbschaft **keine Verwertung des Grundstückes und des zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vorhandenen Gebäudes im Rahmen eines Vollstreckungsverfahrens durch die Gemeinde Starzach möglich ist. In das weitere Vermögen des Bürgers (Einkommenseinkünfte) kann jedoch vollstreckt werden**. Ein **erstes Gutachten** einer Anwaltskanzlei zu möglichen Ersatzansprüchen der Gemeinde Starzach gegenüber Dritten wurde von Seiten der Verwaltung in Auftrag gegeben (**vgl. Anlage 3**).

Am 26.09.2019 verstarb der betreffende Bürger. Die Gemeindeverwaltung war jahrelang der Ansicht, dass nach dessen Ableben die Gemeinde Starzach im Rahmen des Zwangsverwaltungsverfahrens Eigentümerin des Grundstücks mitsamt Gebäude im Teilort Bierlingen werden würde. Die Verwaltung stützte sich hierbei auf einen internen Aktenvermerk des damaligen Fachbeamten für das Finanzwesen aus dem Jahr 2000, wonach das Notariat Rottenburg am Neckar diese Rechtsfolge auf der Grundlage der im Grundbuch eingetragenen Sicherungshypothek bestätigte. Auch wurde diese Rechtsauffassung dem heutigen Bürgermeister gegenüber so artikuliert. Nach dem Tod des Bürgers wurde im Zuge der weiteren Verfahrensabwicklung bekannt, dass dies nicht stimmig ist. Die Verwaltung hat in eigener Zuständigkeit eine rechtliche Stellungnahme durch das Rechtsanwaltsbüro Dr. Kroll und Partner in Auftrag gegeben (**vgl. Anlage 5**). Hierbei wurde die Rechtsfolge ebenfalls nochmals bestätigt. Der Gemeinderat wurde vorab in nichtöffentlicher Sitzung vom 19.12.2019 über den Sachstand informiert. Außerdem haben die Gemeinderäte im Nachgang zur genannten Sitzung bereits die aus Sicht der Verwaltung wichtigsten Unterlagen zur Thematik per E-Mail erhalten. Der **Gesamtschaden** für die Gemeinde Starzach wurde **Mitte der 1990er-Jahre vom Fachbeamten für das Finanzwesen auf insgesamt rund 695.600 DM (ca. 355.654 €) beziffert**. Diese Summe beinhaltet Zins- und Tilgungsausgaben, Rechtsanwaltskosten und Gerichtskosten.

Die Verfahrenshistorie zu den wesentlichen Vorgängen und Entscheidungen ist der **Anlage 1** zur Drucksache zu entnehmen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Dem geschilderten Sachverhalt liegt eine **sehr komplexe (erb)rechtliche Fallkonstellation zu Grunde**, welche per Testament im **Jahr 1968** in dieser Form festgelegt wurde. Die Verwaltung vertraut der Expertise des Rechtsanwaltsbüros Dr. Kroll und Partner aus Reutlingen vom 20.02.2020 (**vgl. Anlage 5**) hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes und der daraus abzuleitenden rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde Starzach, zumindest einen Teil des ursprünglich vorhandenen Vermögensschadens nach dem Ableben des betreffenden Gebäudeeigentümers noch ersetzt zu bekommen.

In seinem Gutachten vom 20.02.2020 beschreibt Herr RA Dr. Abele vom Rechtsanwaltsbüro Dr. Kroll und Partner die rechtlichen Möglichkeiten wie folgt:

Nach dem aktuellen Stand der Dinge könnte demnach möglicherweise noch die vom **Oberlandesgericht Stuttgart in seiner Entscheidung vom 18.12.1990** erwähnten **64.800 DM** (ca. 33.131 €), **maximal** die von einem Sachverständigen zu diesem Zeitpunkt geschätzten **108.000 DM (55.219,00 €, ca. vgl. Anlage 4)** eingefordert werden. Dies kann jedoch nur gelingen, wenn die Gemeinde Starzach den **Beweis** erbringen kann, dass die **Fertigstellungsinvestitionen** am betreffenden Gebäude – das Gebäude wurde nach Feststellung durch den Sachverständigen in einem 80%-fertiggestellten Zustand erworben – **nicht** aus **Mitteln der Vorerbschaft, sondern aus dem Eigenvermögen des Vorerben (Darlehen) finanziert wurden**. Dies kann nur dann gelingen, wenn entsprechende Unterlagen aus den geführten Verfahren mit entsprechenden Nachweisen (Belege) noch vorliegen. Selbst dann wäre es vermutlich bereits schwierig darzulegen, dass nicht noch weitere Finanzmittel aus dem Verkaufserlös einer Immobilie in Hamburg in die Immobilie in Starzach geflossen sind. Insgesamt bedeutet die Verfolgung der im Raume stehenden Ansprüche einen sehr hohen Aufwand bei hohem (finanziellen) Risiko für die Gemeinde Starzach. Alleine das **Kostenrisiko** für eine Klage in erster Instanz bei einem Gegenstandswert von 55.219,52 € (= 108.000 DM) beträgt **rund 10.000 €**. **Alternativ wäre eine außergerichtliche Einigung mit den Nacherben denkbar, was jedoch als sehr unrealistisch einzustufen ist.**

Weiterhin ist unklar, ob der Nachlass überschuldet ist und keine Erben bekannt sind, weil alle die Erbschaft ausgeschlagen haben. In diesem Falle müsste ein Nachlasspfleger bestellt werden. Dies würde zu neuerlichen Problemen bzw. Risiken führen, da der Nachlasspfleger Nachlassinsolvenz beantragen kann und ein entsprechendes Insolvenzverfahren eröffnet werden würde. Dann könnte der grundsätzlich bestehende Anspruch nicht mehr auf die Gemeinde Starzach übergeleitet werden bzw. nicht mehr von der Gemeinde Starzach durchgesetzt werden.

Der Verwaltung sind auch nach eingehender Recherche keine Nachweise hinsichtlich der Verwendung von Eigenmitteln des betreffenden Bürgers zur Fertigstellung der Immobilie bekannt. Deshalb befürwortet die Verwaltung, keine weiteren rechtlichen Schritte mehr gegenüber den Nacherben einzuleiten und das Verfahren abzuschließen.

Von Seiten der Verwaltung ergeht deshalb folgender

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat beschließt, dass keine weiteren rechtlichen Schritte gegenüber den Nacherben des verstorbenen Erblassers eingeleitet werden sollen und das Rechtsstreitverfahren zum Abschluss gebracht wird.