

**VORLAGE** Nr. **3/20/2021**

für die 20. ordentliche, öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Hohenstein-Ernstthal am 25.05.2021.

---

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1. Gegenstand der Vorlage:      | Gerichtliche Vergleichsverhandlungen zur Ersatzvornahme Abriss Schulstraße 25        |
| 2. Einbringer:                  | Oberbürgermeister  |
| 3. Gesetzliche Grundlage:       | Verwaltungsstreitverfahren Opus Baumanagement GmbH ./ Große Kreisstadt Az 3 K 978/18 |
| 4. Bereits gefasste Beschlüsse: | Beschlüsse im Rahmen der Mittelbereitstellung zum Abriss in Ersatzvornahme           |
| 5. Finanzielle Auswirkungen:    | etwa hälftige Übernahme der Abrisskosten   |
| 6. Sprecher:                    | Oberbürgermeister  |
| 7. Abgestimmt mit:              | VA am 06.05.2021   |
| 8. Änderungen durch Ausschuss:  | keine  |
| 9. Zusatzverteiler:             | Frau Rechtsanwältin Dr. Nönnig   |
- 

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal stimmt dem gerichtlichen Vergleich aus der mündlichen Verhandlung vom 21.04.2021 zwischen der Großen Kreisstadt Hohenstein-Ernstthal und der Opus Baumanagement GmbH gemäß Anlage zu.

  
Kluge  
Oberbürgermeister

### **Begründung/Sachverhalt:**

Das Gebäude Schulstraße 25 wurde aufgrund akuter Einsturzgefahr im Jahre 2018 in Ersatzvornahme abgerissen. Die Abrisskosten belaufen sich auf 71.053,48 €.

Die Eigentümerin legte gegen die Abrissverfügung und gegen die Kosten Widerspruch und Klage ein.

In der Folge gab es zahlreichen Schriftverkehr mit allen Beteiligten. Die Stadt hat außerdem zahlreiche Versuche unternommen, die Kosten zu vollstrecken. Dies war jedoch bisher nicht erfolgreich.

Am 21.04.2021 fand nun ein weiterer Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Chemnitz statt. Es wurde der in der Anlage aufgeführte Vergleich geschlossen, der durch die Beklagtenseite, also die Stadt Hohenstein-Ernstthal, bis zum 30.05.2021 widerprüflich ist.

Auf die Stellungnahme der Rechtsanwältin in der Anlage wird verwiesen.

### **Anlage**

Mitteilung der Rechtsanwältin Dr. Nönnig vom 22.04.2021 zu Vergleichsverhandlung

ERHEBUNGEN 27. April 2021

Rechtsanwälte

Fahr-Becker & Kollegen

Große Kreisstadt  
Hohenstein-Ernstthal  
Altmarkt 41  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Stadtverwaltung HOT									
- Sekretariat OB - Posteingang am									
23. April 2021 <i>Jan</i>									
an:	30								808
Kopie:	X								

*ff.*

*File 12*

Dr. Thomas Köhler  
Rechtsanwalt  
Dr. Constanze Nönig  
Rechtsanwältin  
Mediatorin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Dr. Antje Schupp  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Dr. Kevin Unglaube  
Rechtsanwalt

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Name, Telefon

Datum

An der Markthalle 3  
D-09111 Chemnitz  
Telefon: +49-(0)-371-690 35-0  
Fax: +49-(0)-371-690 35 30  
info@k-fbc.de  
www.k-fbc.de

N-A18/F/0108-fe

RAin Dr. Nönig

Chemnitz

0371/69035-25

2021-04-22

janet.felber@k-fbc.de

### Große Kreisstadt Hohenstein-Ernstthal J. Opus Baumanagement GmbH

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Kluge,  
sehr geehrte Frau Bodach,

gestern haben wir gemeinsam mit Ihnen, sehr geehrte Frau Bodach, einen weiteren Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Chemnitz wahrgenommen.

Nach der vorläufigen Rechtsauffassung des Gerichts versetze allein der Inhalt der Behördenakte das Gericht nicht in die Lage festzustellen, ob die Anordnung eines kompletten Gebäudeabrisses angemessen war. Sollte die Beweisaufnahme einschließlich Befragung des Sachverständigen keine vollständige Einsturzgefährdung ergeben, wäre der Klage vollumfänglich stattzugeben. Dies hätte zur Folge, dass neben der Rechtswidrigkeit des streitgegenständlichen Bescheides auch dem Vorauszahlungsbescheid und dem Abrechnungsbescheid die Grundlage entzogen wäre. Eine auch nur teilweise Geltendmachung der angefallenen Abrisskos-

#### Bankverbindungen

Deutsche Kreditbank AG  
IBAN  
DE16 1203 0000 0011 4262 51  
BIC BYLADEM1001

Commerzbank AG  
IBAN  
DE33 8704 0000 0100 4977 00  
BIC COBADE33XXX

OBERBANK AG  
IBAN  
DE42 7012 0700 1951 1000 96  
BIC OBKLD633XXX

OBERBANK AG  
IBAN

- 2 -

ten gegenüber der Klägerseite wäre dann nicht mehr möglich. Das Gericht regte deshalb eine Verständigung der Parteien, die sich an einer hälftigen Übernahme der Abrisskosten durch die Klägerin orientieren sollte, an.

Vor diesem Hintergrund, den einer Beweisaufnahme immanenten Risiken und aufgrund der fraglichen wirtschaftlichen Situation der Klägerin (vgl. die gegenüber der Kämmererei im Februar 2020 offengelegten wirtschaftlichen Unterlagen) haben wir den Abschluss des folgenden Vergleiches für angemessen gehalten:

- 1. Die Klägerin zahlt an die Beklagte bis zum 30.06.2021 einen Betrag in Höhe von 25.000,00 €.**
- 2. Die Klägerin verpflichtet sich zur lastenfreien Übertragung des Grundstückes der Gemarkung Hohenstein, Flurstück Nr. 377, an die Beklagte, wobei die Beklagte keinen Kaufpreis schuldet.**
- 3. Die Kosten des notariellen Übertragungsvertrages tragen die Parteien jeweils zur Hälfte. Die Kosten der Grundbuchumschreibung trägt die Beklagte.**
- 4. Die Bescheide der Beklagten vom 16.03.2018 (Vorauszahlungsbescheid) sowie vom 05.08.2019 (Abrechnungsbescheid) werden aufgehoben. Etwa bereits im Wege der Zwangsvollstreckung erlangte Zahlungen können bei der Beklagten verbleiben und werden auf den Vergleichsbetrag gemäß Ziff. 1 angerechnet.**
- 5. Die Widersprüche gegen die Bescheide gemäß Ziff. 4 werden für erledigt erklärt.**

- 3 -

6. Die Klägerin hat die ihr in den beiden Widerspruchsverfahren gemäß Ziff. 5 entstandenen Kosten selbst zu tragen.
7. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht Chemnitz, Az: 3 K 978/18, werden gegeneinander aufgehoben.
8. Mit der Erfüllung des Vergleiches ist das Verfahren vor dem Verwaltungsrecht Chemnitz, Az: 3 K 978/18, erledigt.
9. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Beklagte keine weiteren Kosten der von ihr durchgeführten Abrissmaßnahmen mehr von der Klägerin verlangen kann.
10. Der Vergleich ist für die Beklagtenseite bis zum 30.05.2021 **widerruflich**.

Aus unserer Sicht spiegelt der Vergleich die rechtlichen Risiken wider und trägt der angabegemäß schwierigen wirtschaftlichen Situation der Klägerin Rechnung. Gleichwohl müssen wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass ein etwaiges Ausfall- oder Rückzahlungsrisiko für den Fall einer möglichen Insolvenz der Klägerin nach wie vor gegeben ist. Es gibt auch keine rechtlich wirksame Möglichkeit, dieses Risiko durch die Aufnahme einer bestimmten Regelung in den Vergleich wegzufertigen.

Wir bitten um rechtzeitige Mitteilung, ob es bei dem Vergleich verbleiben oder ob dieser widerrufen werden soll.

- 4 -

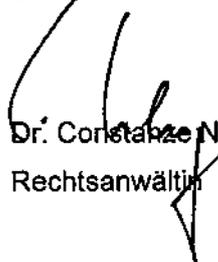
Im Fall des Widerrufs des Vergleiches wird es am 16.06.2021 einen weiteren Termin zur mündlichen Verhandlung geben, in dem die wechselseitig benannten Zeugen und der Sachverständige vernommen werden.

Melden Sie sich gerne, wenn Sie noch Fragen haben. Ansonsten verbleiben wir in Erwartung Ihrer Rückäußerung

mit freundlichen Grüßen

Fahr-Becker et Kollegen

durch



Dr. Constanze Nönnig

Rechtsanwältin



