

1. Straßenbenutzungsvertrag

Grundsätzliches – Präambel

Der Vertrag ist als öffentlich-rechtlicher Vertrag einzuordnen, der ein straßenrechtliches Sondernutzungsrecht unbefristet und auf Dauer regelt. Ein ordentliches Kündigungsrecht ist nicht vorgesehen.

Die nachfolgenden Anmerkungen erfolgen unter der Annahme, dass es bei der Konzeption „private Erschließungsanlagen“ bleibt.

§ 1 - 6

Keine Anmerkungen. Jedoch ist der Zusatz „dem Eigentümer privaten Medienleitungen“ jeweils zu streichen.

§ 7

Die Regelung sieht die Abtretung von Rechten und Pflichten an einen Dritten vor. Der Gemeinde soll diese nur angezeigt werden und müsste dann den Vertragseintritt eines anderen akzeptieren. Davon ist dringend abzuraten. Im Schuldrecht gilt der Grundsatz „kein Schuldnerwechsel ohne Zustimmung des Gläubigers“. D. h. jedes Rechtssubjekt muss sich seinen Vertragspartner aussuchen können (Vertragsautonomie). Dieser Grundsatz gilt auch im öffentlichen Vertragsrecht. Zwischen der Gemeinde und der Lebensraum Konzept GmbH besteht ein Sonderrechtsverhältnis (Ausgestaltung des Sondernutzungsrechts). Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass der jeweilige Vertragspartner seriös und leistungsfähig ist und seine vertraglichen Pflichten auch dauerhaft erfüllen kann. Sobald etwas nicht funktioniert und Leistungsstörungen eintreten, fällt alles zumindest politisch auf die Gemeinde zurück.

Insgesamt müsste in den Regelungen deshalb zum Ausdruck kommen, dass die Lebensraumkonzept GmbH Rechte und Pflichten aus dem Vertrag an einen Dritten übertragen kann. Dazu bedarf es eines schriftlichen Vertrages, der einer schriftlichen Zustimmung durch die Gemeinde bedarf.

§ 8

Vertragspartner sind vordergründig nur die Gemeinde als Straßenbaulastträger und die Lebensraum Konzept GmbH als Nutzungsberechtigte. Allerdings strahlt dieser Vertrag auch, zumindest mittelbar, auf den WAZV aus. Es sollte deshalb zumindest auch geregelt werden, dass der WAZV eine Abschrift des Vertrages erhält.

2. Sonderproblem: Abwasseranlagen

Die Abwasseranlagen zur Aufnahme des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers der Privatflächen (innere Erschließung) sollen dauerhaft als Privatanlagen betrieben werden. Die Entwässerung der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen soll ebenfalls über dieses System erfolgen. Schon daraus folgt, dass die Gemeinden ein Interesse daran hat, dass der Betreiber leistungsfähig ist (siehe oben).

Folge wäre, dass jedenfalls das gesammelte Schmutzwasser aus dem gesamten Wohngebiet an einem bestimmten Punkt (vermutlich Grenze des Bebauungsplans) an das öffentliche Abwassernetz des ZV übergeben wird. Damit entsteht spätestens mit der Anschlussmöglichkeit an die zentrale Verbandskläranlage oder an ein semizentrales Klärwerk des WAZV bei gleichzeitiger Bebaubarkeit (Annahme des Baurechts) die Beitragspflicht für das gesamte Wohngebiet. Solange noch keine Anschlussmöglichkeit besteht, könnte auch ein Ablösungsvertrag abgeschlossen werden (§ 25 Abs. 1 SächsKAG).

Bereits im Erschließungsvertrag müsste also festgehalten werden, dass eine Gesamtbeitragspflicht für das Wohngebiet entstehen wird, um den Erschließungsträger insoweit bösgläubig zu machen.

Eine Behandlung der vom Erschließungsträger gebauten Abwasseranlagen nach § 25 Abs. 2 SächsKAG (also wie bei den Wasserversorgungsanlagen gemäß § 7 des Erschließungsvertrages) scheidet dann aus. Diese Regelung kann nur für Erschließungsanlagen funktionieren, die in die Baulast des Abwasserbeseitigungspflichtigen überführt und somit Teil der öffentlichen Einrichtung werden. Die künftigen Grundstückseigentümer würden also wirtschaftlich doppelt belastet. Über den Verkaufspreis müsste der Erschließungsträger sowohl den (Gesamt-

)Abwasserbeitrag als auch die Kosten der inneren Erschließung mit Abwasseranlagen refinanzieren.

Zudem stellt sich die Frage, ob man tatsächlich auf Dauer eine gesicherte Erschließung attestieren kann. Was geschieht, wenn die Lebensraum Konzept GmbH in Konkurs fällt oder, noch schlimmer, wenn das Konkursverfahren mangels Masse überhaupt nicht eröffnet wird, andererseits aber keine Organe mehr vorhanden sind und die GmbH handlungsunfähig bleibt ?

Wahrscheinlich ist dann das Ergebnis, dass die herrenlosen Abwasserkanäle als faktische Bestandteile des Straßenkörpers in die Verfügungsgewalt der Gemeinde fallen, die ja nicht originärer Aufgabenträger der Abwasserbeseitigung ist. Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung und gesunder Lebensverhältnisse wäre dann die Gemeinde faktisch gezwungen, ggf. auch in Abstimmung mit dem WAZV, die Kanäle weiter zu betreiben.

Unklar sind auch die Rechtsverhältnisse aus Sicht der künftigen Grundstückseigentümer. Wahrscheinlich ist von einem faktischen, privatrechtlichen Kanalbenutzungsverhältnis mit dem die Abwasserkanäle unterhaltenden Unternehmen auszugehen. Da die Unterhaltung Geld kostet, wird dafür auch ein Entgelt zu bezahlen sein. Das Betreiberunternehmen wird sicher auch einen Gewinn erzielen wollen, d. h. es könnte teuer werden und eine Überprüfung der Entgelthöhe wäre nur durch ein Zivilgericht möglich (Billigkeitskontrolle). Die Grundstückseigentümer wären von einem Privatunternehmen existenziell abhängig, das nicht unter öffentlicher Kontrolle steht.

Insgesamt bleibt es sehr rätselhaft, weshalb für die Abwasseranlagen ein solches Konstrukt gewählt wird. Diese Konstellation beinhaltet für alle Beteiligten eigentlich nur wirtschaftliche Nachteile und rechtliche Komplikationen.