



Amt für  
Immobilienmanagement

08.11.2018

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Gartenschläger  
Telefon: 492 23 35  
Gartenschlaeger@stadt-  
muenster.de

## Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Auflösung aller Interessentenschaften

Beratungsfolge

22.11.2018	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Bericht
------------	--	---------

### **Bericht:**

In der Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement vom 30.11.2016 wurde die Verwaltung um Stellungnahme gebeten, ob es sinnvoll sei, alle Interessentenschaften aufzulösen, um den Aufwand bei Veräußerung von Interessentenvermögen zu minimieren.

### **Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:**

Mehr als ein Drittel der Fläche des heutigen Stadtgebietes war von Gemeinheitsteilungen (Rezesse) zwischen 1810 und 1856 betroffen. Durch den Rezess wurden bis dahin gemeinschaftlich genutzte Marken (z.B. Weideflächen, Waldflächen sowie Flächen für die Plaggenmahd) auf die im Rezessgebiet wohnenden Rezessbeteiligten (sog. Interessenten) aufgeteilt. Hierbei wurden nicht nur die Flächen aufgeteilt, sondern es wurden auch anderweitige Rechte/Pflichten aufgehoben bzw. vergeben (Huderechte / Fischereirechte).

In den Rezessen wurden darüber hinaus die weiterhin gemeinschaftlich zu nutzenden Grundstücke (Wege/Gräben) den am Rezess Beteiligten als gemeinschaftliches Eigentum übertragen und die Rechte und Pflichten der einzelnen Interessenten untereinander geregelt.

Die Rezesse sind für die Gemeinden nach heutigem Recht wie Satzungen zu behandeln. Die Grundlage der rechtlichen Bewertung nach heutigem Recht ist das „Gesetz über die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten“ v. 09.04.1956 (NRW) - (AusVfG NW). Der Begriff des „Auseinandersetzungsverfahrens“ bezieht sich hier auf Teilung und Ablösung der gemeinschaftlichen Grundstücke, die im Fall der Rezessgrundstücke gerade nicht erfolgte. Von der „Teilungsmasse“ wurden vorab einzelne Grundstücke ausgenommen und den Interessenten zur weiteren gemeinschaftlichen Nutzung zugewiesen. Sie blieben von der Teilung als Zweck-, Interessenten- oder Separationsgrundstücke ausgeschlossen und im Gesamthandseigentum der Betroffenen (Interessenten).

Die Verwaltung der im Eigentum der Interessenten stehenden Grundstücke erfolgt durch den Bürgermeister der Gemeinde, der die Gesamthandseigentümer des Zweckgrundstücks als gesetzlicher Vertreter (§ 3 Abs. 1 AusVfG NW) vertritt. Bei der Verwaltung handelt es sich um eine nicht weisungsgebundene Pflichtaufgabe und damit Gemeindeangelegenheit. Dennoch liegt eine fremde Vermögensverwaltung vor.

Da die Rezesse für die Festsetzungen, die im gemeinschaftlichen Interesse getroffen worden sind, die Wirkung von Gemeindefestsetzungen haben, können diese nur durch Erlass einer Satzung mit Zustimmung der Gemeindeaufsichtsbehörde geändert oder aufgehoben werden.

Da in den Rezessen eine Vielzahl von Regelungen getroffen worden sind, die mit dem von der Gemeinde zu verwaltenden Gesamthandseigentum nichts zu tun haben, kommt für diesen Bereich eine Aufhebung nicht in Betracht.

Zielführend wäre eine Anpassung bzw. Aufhebung der Festsetzungen im Rezess über die gemeinschaftlich zu nutzenden Grundstücke (Wege/Gräben). Da hierfür die Zustimmung der Gemeindeaufsichtsbehörde benötigt wird, hat das Amt für Immobilienmanagement die Möglichkeiten einer Anpassung ausführlich mit der Bezirksregierung erörtert.

### **Gesprächsergebnis Bezirksregierung:**

Eine generelle Aufhebung der Festsetzungen über das Gesamthandseigentum im Stadtgebiet ist nicht möglich. Die Stadt verwaltet fremde Grundstücke und tlw. fremdes Barvermögen. Dieses kann sie nicht einfach auf sich übertragen. Vielmehr sind bei der Verwaltung und einem beabsichtigten Verkauf diese fremden Vermögensinteressen entsprechend zu berücksichtigen.

Für jeden Fall der Änderung oder Aufhebung der Festsetzungen durch einen Rezess ist eine konkrete Prüfung des Einzelfalls erforderlich.

Hierzu wäre zunächst erforderlich, dass der Zweck, zu dem die Festsetzungen des Rezesses abgeschlossen worden sind, entfallen ist und zugleich, dass eine Aufhebung im Interesse der Interessentengemeinschaft liegt oder dass diese durch öffentliche Interessen gefordert wird. Rein fiskalische Interessen der verwaltenden Gemeinde können das öffentliche Interesse nicht begründen.

Die Rechte aus den Festsetzungen sind an die Grundstücke im Rezessgebiet gebunden. Bei der ursprünglichen Zielsetzung in den Rezessen ging es vor allem um die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen sowie deren gemeinsame Be- und Entwässerung. Für eine Anpassung oder Aufhebung wäre es erforderlich, dass die Grundstücke, für die z.B. ein Wirtschaftsweg bestimmt ist, nicht mehr auf ihn angewiesen sind, weil sie durch einen Ersatzweg zugänglich geworden sind oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden oder wenn sich die Verhältnisse so geändert haben, dass eine Änderung im gemeinschaftlichen Interesse angezeigt ist.

Eine vollständige Aufhebung der Festsetzung kommt also nur in Betracht, wenn eine anderweitige Nutzung des mit dem Rezess belegten Grundstücks angezeigt ist. Wird der Wirtschaftsweg weiterhin als Weg genutzt und benötigt (das ist z.B. auch bei allen Erschließungswegen der Fall), kann eine Aufhebung nur mit Zustimmung aller Interessenten erfolgen.

Nach einem Urteil des BGH (Urteil vom 07.02.1985, III ZR 197/83), des BVerwG (Urteil vom 29.08.2006, 8 C 21/05) und des OVG Sachsen-Anhalt (Urteil vom 25.04.2007, 1 L 39/06) wird die Zugehörigkeit zu einer Interessentengemeinschaft durch das Eigentum an einem nutzbaren Grundstück im Rezessgebiet erlangt. Die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke sind Mitglieder der Interessentengemeinschaft.

Dies bedeutet, dass zunächst sämtliche Grundstücke, die in dem jeweiligen Rezessgebiet liegen, festgestellt werden und anschließend sämtliche Eigentümer. In den Randbereichen des Rezessgebietes wird es heute jedoch sehr schwierig, noch eindeutige Zuordnungen treffen zu können. Auch gibt

es Rezessgebiete, die sich über das Stadtgebiet hinaus auf die angrenzenden Umlandgemeinden erstrecken. Für die Ermittlung dieser Eigentümer müssten hier auch die Umlandgemeinden beteiligt werden.

Je nach Größe des Rezessgebietes und heutiger Nutzung können schnell mehrere Hundert bis mehr als Tausend Eigentümer für ein Rezessgebiet festgestellt werden. Hier müssten dann sämtliche Eigentümer angeschrieben und um schriftliche Zustimmung gebeten werden. Nur wenn sämtliche Eigentümer zugestimmt haben, könnte die Festsetzung aufgehoben werden. Die Stadt Münster müsste die Grundstücke dann den Interessenten abkaufen. Der Kaufpreis und das evtl. noch vorhandene Barvermögen müsste an die jeweiligen Interessenten ausgeschüttet werden und zwar nach den Anteilen, die sie durch den zugrunde liegenden Rezess an dem Gesamthandseigentum bekommen haben. Hierbei sind jedoch auch die ggf. verausgabten städtischen Mittel abzuziehen, die für Unterhaltungsarbeiten am Gesamthandseigentum aufgewendet wurden, da die Kosten für die Verwaltung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten den Beteiligten zur Last fallen. Eine regelmäßige Heranziehung zu den Unterhaltungskosten ist nicht möglich, da die Eigentumsverhältnisse nicht nur einmalig ermittelt, sondern ständig aktualisiert werden müssten.

Unabhängig von dem immensen Arbeitsaufwand, der sich hier ergeben würde, ist es nach den bisherigen Erfahrungen bei Grundstücksverhandlungen auch mit kleinen Eigentümergemeinschaften so gut wie sicher, diese 100 %ige Zustimmung nicht zu erlangen.

Wenn der ursprüngliche Zweck tatsächlich entfallen ist, das Grundstück also nicht mehr als Weg genutzt und benötigt wird, ist eine Aufhebung grundsätzlich möglich. Dies muss aber entweder im öffentlichen Interesse oder im Interesse der Gemeinschaft erfolgen.

Der Umstand, dass bei den Interessentenschaften keine Barmittel für die Unterhaltung der im Gesamthandseigentum stehenden Wege, Gräben etc. zur Verfügung stehen, kann als Rechtfertigungsgrund für eine Anpassung oder Aufhebung der Festsetzungen im Rezess nicht herangezogen werden.

Einige Grundstücke der Interessentenschaften sind heute in der Örtlichkeit gar nicht mehr zu erkennen, weil der tatsächliche Wegverlauf heute über andere Grundstücke führt oder das Grundstück komplett in eine landwirtschaftliche Fläche eingebunden und z.B. als reine Ackerfläche genutzt wird. Auch Grundstücke, auf die in späteren Jahren z.B. eine Kaserne, Truppenübungsplatz, Bahntrassen etc. gebaut wurden, können tatsächlich nicht mehr genutzt werden. Bei diesen Grundstücken wäre eine Anpassung der Festsetzungen mit Zustimmung der Bezirksregierung auch ohne Zustimmung der Eigentümer erforderlich. Hier würde eine vorherige Bekanntmachung über die beabsichtigte Anpassung oder Aufhebung ausreichen.

#### **Fazit:**

Das beabsichtigte Ziel, den Aufwand bei der Veräußerung von Interessentenvermögen zu minimieren, kann nicht erreicht werden. Das Verfahren wird nach Prüfung der Bezirksregierung aufgrund der derzeitigen gerichtlichen Entscheidungen noch aufwändiger und ist nicht zielführend.

Es handelt sich um eine fremde Vermögensverwaltung. Veräußerungen sind nur möglich, wenn eine Nutzung der Grundstücke als Weg dauerhaft nicht mehr erfolgt (Entfall des Zwecks) oder die schriftliche Zustimmung sämtlicher Eigentümer im Rezessgebiet vorliegt.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Seitens der Verwaltung wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

Sofern es die personellen Ressourcen zulassen, werden exemplarisch ein oder zwei möglichst kleine Interessentenschaften detailliert hinsichtlich ihrer heutigen tatsächlichen Nutzung betrachtet und die Möglichkeit eines Zustimmungsverfahrens bewertet.

Im Übrigen (bei Zweckentfall) wird wie bisher verfahren, jedoch mit einer zusätzlichen vorherigen Bekanntmachung der beabsichtigten Anpassung oder Aufhebung des Rezesses.

I.V.  
gez.  
Matthias Peck  
Stadtrat

**Anlagen:**  
Anlage A