

Aufgabe 16. Plandruck (öffentlich)

Norddeutsche Hausbesitzer Vereinigung

AND, VEREIN UND RECHT

18. Januar 2011

Kommunale Eigenbetriebe sind nicht „Dritte“ im Sinne des § 124 BauGB.

Erschließungsbeiträge

Gemeinden können die ihnen übertragene Aufgabe zur Baulanderschließung nicht auf einen Eigenbetrieb übertragen. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden und damit einen privatrechtlichen Vertrag über die Erschließung eines Neubaugebietes, den ein städtisches Tochterunternehmen mit Grundstückseigentümern geschlossen hatte, für nichtig erklärt. Damit entfällt für die Gemeinden auch die Möglichkeit, sich des gesetzlich vorgesehenen zehnprozentigen Eigenanteils bei den Erschließungskosten zu entledigen (Beschluss vom 1. Dezember 2010, Az. 9 C 8/09).

Im zu entscheidenden Fall hatte eine Gemeinde eine Erschließungs-GmbH gegründet. In einem Erschließungsvertrag hatte die Kommune der GmbH die Erschließung eines Neubaugebietes übertragen und die Umlageung der Erschließungskosten auf die Grundstückseigentümer vereinbart. Die Kläger erwarben ein Grundstück von der Gemeinde, verpflichteten sich im Kaufvertrag, in den Erschließungsvertrag mit einzutreten und leisteten Abschlagszahlungen. Mit ihrer Klage fordern sie diese Zahlungen zurück mit der Begründung, der Vertrag sei nichtig. Verwaltungsgericht und auch der Verwaltungsgerichtshof wiesen die Klagen ab, so dass das BVerwG zu entscheiden hatte.

Dies gab der Klage schließlich statt und entschied, dass der Erschließungsvertrag nichtig ist. Die Erschließung von Grundstücken sei grundsätzlich

gesetzliche Aufgabe der Gemeinden (§ 123 Abs. 1 BauGB). Zur Deckung des Aufwandes für die Erschließung dürfen Beiträge erhoben werden. Dabei sei aber zu beachten, dass nur bestimmte Anlagen beitragspflichtig seien (§ 127 Abs. 1 BauGB) und dass Gemeinden einen Anteil von mindestens zehn Prozent der Kosten selbst tragen müssten (§ 129 Abs. 1 BauGB). Zwar könnten Gemeinden seit den neunziger Jahren die Erschließung nach § 124 Abs. 1 BauGB auf Dritte übertragen. In diesen Fällen wälzt der private Erschließungsträger die ihm für die Erschließung entstandenen Kosten vertraglich unter Einkalkulierung eines Gewinns auf die Eigentümer bzw. Käufer der erschlossenen Grundstücke über, ohne den Beschränkungen des Beitragsrechts – Eigenanteil usw. – unterworfen zu sein. Allerdings stelle eine gemeindliche Eigengesellschaft keinen Dritten im Sinne des § 124 BauGB dar.

Der Gesetzgeber habe mit der Möglichkeit vertraglicher Regelungen zwischen Kommunen und Investoren die Ausweisung und Schaffung von Bauland erleichtern, zugleich aber auch die rechtlichen Grenzen solcher Verträge festlegen wollen. Als Investor habe der Gesetzgeber private Unternehmen im Auge gehabt, die ihre Investitionsentscheidungen unabhängig von der Gemeinde treffen, so das BVerwG. Denn der Verzicht auf den Schutz des beitragsrechtlichen Vorteilsprinzips sei allein dadurch zu rechtfertigen, dass die Bereitschaft eines privaten Unterneh-

mers zur vertraglichen Übernahme der Erschließung von Grundstücken nur dann bestünde, wenn die Nachfrage nach Bauland in einer Gemeinde so hoch ist, dass die Erschließung zu einer weiteren Wertsteigerung der Grundstücke führe. Die Einschaltung gemeindlicher Eigenbetriebe würde praktisch und wirtschaftlich darauf hinauslaufen, dass die Gemeinden „im Mantel“ eines Privaten vertraglich die Erschließungskosten auf die Eigentümer bzw. Käufer abwälzen könnten, ohne den Begrenzungen des Beitragsrechts zu unterliegen.

Hinweise: Die Entscheidung betrifft eine baden-württembergische Gemeinde (Stadt Bietigheim-Bissingen), hat aber bundesweite Bedeutung. Grundstückseigentümer, die in der jüngeren Vergangenheit mit Erschließungsgesellschaften Verträge geschlossen haben, sollten überprüfen, ob ihr Vertragspartner eine im Eigentum einer Kommune stehende Gesellschaft ist. Dann ergeben sich aufgrund nichtiger Vereinbarungen Rückforderungsmöglichkeiten, sofern bereits Erschließungskosten bezahlt worden und die Rückforderungen noch nicht verzahlt sind.

Zwar können Gemeinden die Erschließungskosten dann alternativ über einen Beitragsbescheid abrechnen, müssen bei der Beitragskalkulation aber den gesetzlichen Eigenanteil berücksichtigen und können möglicherweise auch nicht für alle Einrichtungen einen Erschließungsbeitrag verlangen.

RA Stefan Walter

Welche (finanziellen) Auswirkungen hat diese Entscheidung für die Stadt Nordvorkel / bzw. für die EGNO?