IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 7 vom 17.2.2011

Öffentliches Recht

Erschließungsverträge zwischen einer Gemeinde und einer sog. kommunalen Eigengesellschaft, d.h. einer Gesellschaft des Privatrechts, die von der Gemeinde (ganz oder mehrheitlich) beherrscht wird, sind von § 124 BauGB nicht gedeckt und daher unwirksam.

BVerwG, Urteil vom 1. Dezember 2010, Az. BVerwG 9 C 8.09

Rechtsanwalt Dr. Michael Oerder von Lenz und Johlen, Köln

Der Fall

Viele Gemeinden erschließen die in ihrem Gebiet gelegenen Baugrundstücke nicht selbst, sondern übertragen dies auf Dritte. Zunehmend werden hierfür von der Gemeinde mehrheitlich beherrschte Gesellschaften des Privatrechts eingesetzt, die sich durch Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern refinanzieren. Wirtschaftlicher Hintergrund für diese Konstruktion ist, dass Gemeinden in Erschließungsverträgen nach § 124 BauGB Kostenübernahmen vereinbaren können, die sie im Falle der Eigenerschließung nicht auf die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke umlegen könnten. Gelegentlich soll auf diese Weise auch Planungsgewinn abgeschöpft werden. Im vorliegenden Fall klagte ein Eigentümer nach Durchführung der Maßnahme auf Rückzahlung der von ihm an die gemeindliche Erschließungsgesellschaft geleisteten Zahlungen. In zwei Instanzen wurde die Klage abgewiesen. Das BVerwG gab ihr hingegen statt. Gemeindliche Erschließungsverträge mit einer Gesellschaft des Privatrechts, die von der Gemeinde ganz oder mehrheitlich beherrscht wird, seien generell unwirksam. Eine solche Gesellschaft könne nicht Dritte i.S. des § 124 BauGB sein.

Die Folgen

Die Entscheidung hat erhebliche praktische Bedeutung für alle Fälle, in denen Gemeinden bisher eigene Erschließungsgesellschaften zwischenschalteten. In Zukunft bleibt den Gemeinden nur die Möglichkeit, private Dritte mit der Erschließung zu beauftragen oder die Erschließung selbst durchzuführen und den entstehenden Aufwand – soweit möglich – als Beiträge abzurechnen. Darüber hinaus bestätigt das BVerwG in seinem Urteil deutlich, dass den Gemeinden beim Abschluss von Erschließungsverträgen enge Grenzen auferlegt sind. Verstößt die Gemeinde gegen diese Grenzen, ist der Erschließungsvertrag ganz oder teilweise unwirksam. Der betroffene Grundstückseigentümer kann Erstattung der von ihm rechtsgrundlos erbrachten Leistungen verlangen. Die beim Eigentümer verbleibende Beitragslast ist regelmäßig deutlich geringer.

Was ist zu tun?

Die Wirtschaftlichkeit von Bauinvestitionen hängt vielfach davon ab, welche Leistungen für die Erschließung an die Kommune gezahlt werden müssen. Da die Gemeinden Planungshoheit haben, ist es oft schwer, sich gegen überzogene gemeindliche Forderungen zur Wehr zu setzen. Die Entscheidung beendet eine Praxis, die sich in vielen Gemeinden in den letzten Jahren entwickelt hat, und enthält starke Argumente gegen unzulässige gemeindliche Forderungen beim Abschluss von Erschließungsverträgen. Eigentümer, die mit kommunalen Eigengesellschaften Verträge abgeschlossen haben, sollten die Möglichkeit einer Rückabwicklung prüfen. *(bre)*