

Bedenkliche Veröffentlichungen aus dem Blätterwald

„Grundstücksbesitzer können von Gemeinden in bestimmten Fällen Erschließungskosten zurückfordern. Dabei geht um Millionen“

Tausende Eigenheimbesitzer können die Kosten für die Erschließung ihrer Grundstücke zumindest teilweise zurückfordern. Grundlage dafür ist ein rechtskräftiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) von Ende 2010, für das nun die Begründung vorliegt (Az.: 9 C 8.09). Demnach sind die Kommunen zur Kostenerstattung verpflichtet, wenn sie bei der Erschließung des Baulands keinen Eigenbeitrag geleistet hatten.

Es geht vor allem um Fälle, in denen Städte eine kommunale Firma mit der Erschließung beauftragt hatten. Dies ermöglichte ihnen, den Eigenanteil von meist zehn Prozent zu umgehen. Die Firma wiederum stellte den Grundstückskäufern anteilig die vollen Kosten in Rechnung, und zwar auch für Leistungen, die die Kommune selbst gar nicht hätte umlegen dürfen. Das BVerwG sieht in diesem Konstrukt einen Gesetzesverstoß. Ein ganz oder mehrheitlich beherrschter kommunaler Betrieb sei kein unabhängiger Dritter, auf den die Gemeinde die Erschließung des Grundstücks per Vertrag übertragen könne.

Sönke Anders von der Kanzlei Thümmel, Schütze & Partner, die das Urteil erstritten hat, wertet die Entscheidung als Präzedenzfall. „Alle Erschließungsverträge zwischen Gemeinden und kommunalen Betrieben sind grundsätzlich nichtig und nachträglich anfechtbar.“ Möglicherweise betreffe das Urteil auch Fälle, in denen die Stadt zwar ein fremdes Unternehmen eingeschaltet hatte, sich aber Kontrollrechte vorbehielt, etwa die Möglichkeit, die Anlagen selbst zu bauen. In solchen Fällen müsse sich erst noch zeigen, wo der Gesetzgeber die Grenze ziehe, sagt Anders.

Den Kommunen drohen somit Nachforderungen in Millionenhöhe. Denn die Ansprüche der Grundstücksbesitzer verjähren erst drei Jahre nach Kenntnis davon, spätestens aber zehn Jahre nach der Zahlung. Und Erschließungsverträge zwischen Kommunen und eigenen Betrieben waren in der Vergangenheit gängige Praxis, wie Norbert Portz, Bauexperte beim Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB), bestätigt. Eine Zahl vermag er zwar nicht zu nennen, solche Konstellationen seien aber häufiger gewesen als die direkte Erschließung.

Bei einer erfolgreichen Klage müssen die kommunalen Betriebe die Zahlungen an den Grundstücksbesitzer zurückerstatten. Die Gemeinde kann dann die Gebühren

neu berechnen - unter Berücksichtigung ihres Eigenanteils. Die Ersparnis für die Bauherren kann aber höher sein. Denn nach Beitragsrecht dürfen Städte nur bestimmte Kosten, etwa für den Straßenbau oder die Entwässerung, auf Anwohner umlegen. Laut Anders war es bei Erschließungsverträgen jedoch üblich, dass Grundstückskäufer auch an den Kosten für Spielplätze oder abgehende Straßen beteiligt wurden.

Das Urteil der Leipziger Verwaltungsrichter hat auch Auswirkungen für die Zukunft. Obwohl das Erschließungsrecht inzwischen in die Verantwortung der Bundesländer fällt, ist es ihnen laut Anders nicht möglich, den Eigenanteil einer Kommune kurzerhand abzuschaffen. „Das Bundesverwaltungsgericht bezieht sich in seiner Urteilsbegründung auf das im Verfassungsrecht verankerte Vorteilsprinzip. Und das besagt, dass Anwohner nicht mit Kosten für Leistungen belastet werden dürfen, die auch der Allgemeinheit einen Nutzen bringen.“ Da eine neue Straße auch für die Kommune von Vorteil sei, müsse sie demnach stets einen Eigenbeitrag leisten.

Portz vom DStGB wertet das Urteil als „Rückschritt“. Angesichts eines jährlichen Defizits der Kommunen von 10 Mrd. Euro seien Einschnitte im Städtebau zu befürchten.

Zudem verlören die Kommunen an Flexibilität. „Der Charme einer Eigengesellschaft besteht darin, dass sie bei Aufträgen unter 4,8 Mio. Euro nicht an das Vergaberecht gebunden ist und mit dem Bauträger nachverhandeln kann.“ Die Gemeinde dürfe das nicht, so Portz.

Fundstelle:

FTD-Online vom 7. April 2011